**Gemeinde Hilzingen**
**Landkreis Konstanz**

# Sitzungsvorlage

# Gemeinderat

| | |
|---|---|
| **zu TOP 8c öffentlich** (Presse: ja) | **Amt** Stabstelle Gemeindeplanung |
| **zu TOP nichtöffentlich** | **Aktenzeichen:** 621.4 - LB |
| **Sitzung am:** 05.11.2019 | **Datum:** 24.10.2019 |
| **Bebauungsplan „Zehntgarten II + III", Duchtlingen - Aufstellungsbeschluss** | |

## 1. Beschlussabsicht

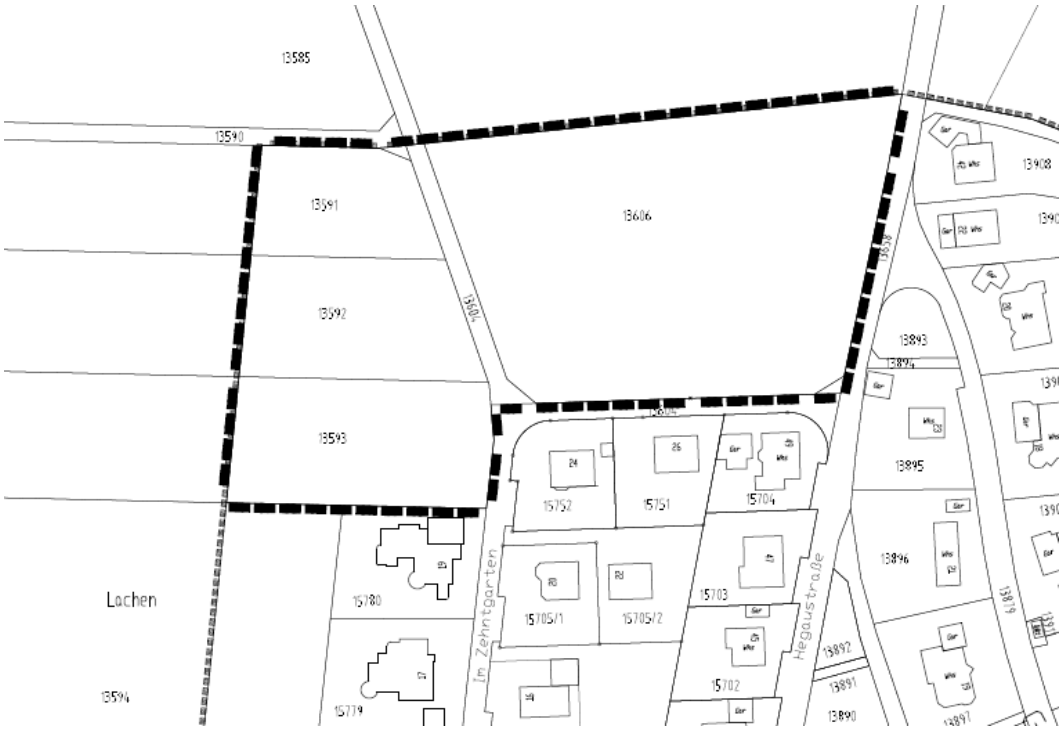
Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen beabsichtigt in öffentlicher Sitzung, für den Bereich „Zehntgarten II+III", Gemarkung Hilzingen im Ortsteil Duchtlingen einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

## 1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst Nr.:

13590 Teil, 13591 Teil, 13592 Teil, 13593 Teil, 13604 Teil, 13606 Teil,

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:




## 1.2 Aufhebung rechtsgültiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich teilweise auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zehntgarten" rechtsgültig seit dem 26.06.2003. Für diesen Teilbereich wird der vorgenannte Bebauungsplan in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehntgarten II+III" ersetzt.

## 1.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und beschließt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Zehntgarten II+III " zu erlassen.

## 2. Verfahren nach § 13 b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

## 2.1 Überprüfung der Voraussetzung nach § 13 b BauGB

Die Bruttofläche des Plangebiets beträgt 1,2452 ha. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Flächen und Erschließungsflächen mit ca. 20 % ergibt sich ein Nettobauland von ca. 0,9962 ha. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine zu erwartende Grundfläche von ca. 3‘985 m², die unter dem Schwellenwert von 10‘000 m² liegt.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

## 2.2 Überprüfung der Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

## 2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

# 3. Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes wird durch die Gemeinde erworben. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

# 4. Begründung

## 4.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der künftigen

baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere die bauliche Gestaltung von Baukörpern und der Ausnutzung der Bauquartiere, geschaffen werden.

Das Plangebiet hat hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, weil es durch die Einsicht und die Fernwirkung teilweise landschaftsprägenden Charakter hat. Dazu sollen z.B. rechtliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachgestaltung, bis hin zu Vorgaben über den Umfang möglicher Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) dienen.

Die Gemeinde Hilzingen hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt. Der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem vertretbaren Maße nachgekommen werden.

## 4.2 Ziele und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehntgarten II+III" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO geschaffen werden.

## 4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der Raumordnung und Landesplanung. Die Fläche des Plangebiets ist größtenteils im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Jedoch erfolgt die nördliche Abgrenzung entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebiets und nicht entsprechend der Abgrenzung des Flächennutzungsplans.

Der Teilbereich des Flurstücks Nr. 13593 ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht erkennbar. Entsprechend § 13b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen und auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung nach § 13a Abs. 2. Satz 1 Nr. 2 BauGB angepasst.

# 5. Beschlussantrag: Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB Baugesetzbuch (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017) den Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB „Zehntgarten II+III", Gemarkung Hilzingen aufzustellen und gemäß § 74 LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v.

01.08.2019) nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften „Zehntgarten II+III" zu erlassen.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, welche der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen mit Aufstellungsbeschluss beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB. Entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern kann.
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen (Der Beschluss über die Vorgehensweise erfolgt erst mit der Zustimmung zum Entwurf).
- Entsprechend § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten / vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen-
- Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

Der Beschluss wird gemäß § 13a Abs. 3 i. V. mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hilzingen, 24.10 2019

Birgit Dennert
Stabstellenleitung

Rupert Metzler
Bürgermeister