

Bereich: Bauverwaltung
Verfasser: Rudolf Schmidt
Aktenzeichen:

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
28.09.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Sitzungsvorlage 2021/235

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Zehntgarten II + III", Duchtlingen - Neufassung des Aufstellungsbeschlusses im Regelverfahren

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Zehntgarten II + III", Duchtlingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Im Lichte aktueller Rechtsprechung zu den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB (Beschluss VGH München v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) hat die Verwaltung die Baurechtsbehörde aus Rechtssicherheitsgründen um Stellungnahme gebeten, ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für § 13b BauGB tatsächlich vorliegen. Die Fragestellung bezog sich insbesondere auf das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzung des „Anschließens an im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ gem. § 13b Satz 1 BauGB.

Dem o.g. Beschluss des VGH München lässt sich entnehmen, dass Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn eine **Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt**, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.

Im vorliegenden Fall grenzt das neue Plangebiet an den bestehenden Siedlungsbereich im Norden von Duchtlingen (Baugebiet Zehntgarten). Die Verwaltung vertrat bislang die Ansicht, dass der Planbereich eine hinreichende „Abrundung“ des Ortsrandes von Duchtlingen darstellt.

Im Zusammenhang mit der Problematik bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Breite - Zelg Westenberg“ in Riedheim nach § 13b BauGB, ergab sich jedoch auch im vorliegenden Fall die Notwendigkeit, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren aus Rechtssicherheitsgründen durch die Baurechtsbehörde überprüfen zu lassen.

Laut Stellungnahme der Baurechtsbehörde vom 18.08.2021, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB lediglich für einen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 13606 durchgeführt werden. Bei den übrigen Planflächen liegt kein hinreichender Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 13 b BauGB vor, sodass hier entweder der geplante Geltungsbereich entsprechend anzupassen ist, um das beschleunigte Verfahren durchführen zu können oder aber das **Regelverfahren** (ohne Verfahrenserleichterungen) angewandt werden kann/muss. Infolgedessen **ist der Aufstellungsbeschluss entsprechend neu zu fassen**.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 13590 Teil, 13591 Teil, 13592 Teil, 13604 Teil sowie 13606 Teil und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt vom 17.09.2021:



Der bisher enthaltene Teilbereich des Flst.-Nr. 13593 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da diese Fläche bereits als Retentionsfläche für das Baugebiet Zehntgarten I dient. Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2006 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Hinsichtlich des Anlasses der Planung sowie der Ziele und Zwecke der Planung wird auf die beigelegte Sitzungsvorlage zur Gemeinderatssitzung vom 05.11.2021 verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

-

Beschlussvorschlag:

Für den im Lageplan vom 17.09.2021 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Zehntgarten II + III" aufgestellt.

Hilzingen, 17.09.2021

Schmidt, Sachgebietsleiter Bauverwaltung

Mayer, Bürgermeister

Anlage 1 (nicht öffentlich): Antwort LRA KN bzgl. Zulässigkeit der Verfahrensart von BPL Zehntgarten II + III vom 18.08.2021

Anlage 2 (öffentlich): SiVo zum Aufstellungsbeschluss Zehntgarten II + III vom 05.11.2019