

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-15/2022

FB 3 Sicherheit & Ordnung

FD 3.1 Ortsentwicklung

Datum: 04.03.2022

1. Bau- und Umweltausschuss	15.03.2022
2. Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2022
3. Gemeindevertretung	31.03.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach hier: Bayerseich 3. Änderung

- 1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung"**
- 2. Aufstellungsbeschluss**
- 3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages**

Anlage(n):

- (1) Antrag Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c Bayerseich vom 27.01.2022
- (2) Bebauungsplan Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung Entwurf Planzeichnung maßstabslos
- (3) Bebauungsplan Nr. 4c Bayerseich 3. Änderung Entwurf textliche Festsetzungen

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

1. Dem Antrag der Wolfenstätter Bau & Immobilien GmbH, vertr. durch Herrn Jens Wolfenstätter, Am Alten Rathaus 45, Dreieich vom 27.01.2022 auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4c „Bayerseich“ von 1980 im Bereich der Liegenschaften Morgensternstraße 17 wird stattgegeben.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Bezeichnung Nr. 4c "Bayerseich 3. Änderung".

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur 7, Flurstück (Flst.) 55/4, und wird begrenzt im Osten von der Morgensternstraße, im Süden durch eine Wegeparzelle nördlich des Hegbachs, im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) und im Norden durch das angrenzende Grundstücke Morgensternstraße 15 (Anlage 2).

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung zu schaffen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden hin erweitert werden. Darüber hinaus wird innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens zum angrenzenden Hegbach zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes stattdessen eine private Grünfläche festgesetzt.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit den von der Planung Begünstigten einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB über die Kostentragung der Planung und eventuell erforderlicher Ertüchtigung der Erschließung und der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur abzuschließen.
4. Der mit dem Änderungsantrag eingereichte Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c Bayerseich wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat in seinem Antrag die Kostenübernahme der Planung bestätigt.

Erläuterungen:

Zu 1

Mit Antrag vom 27.01.2022 wurde zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer geplanten Wohnbebauung um die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Bereich der Gemarkung Egelsbach, Flur 7, Flurstück 55/4 gebeten.

Das Grundstück stand mehrere Jahre zum Verkauf. Immer wieder haben Interessenten bei der Verwaltung nach der potentiellen Bebauung gefragt oder informelle Bauvoranfragen gestellt, die nach dem gültigen Bebauungsplan nicht zulässig waren, da die überbaubare Fläche erheblich überschritten wurde.

Bei einer derartigen Überschreitung sind die Grundzüge der städtebaulichen Planung betroffen. Damit ist eine Befreiung von der Baufläche im Rahmen einer Baugenehmigung nicht möglich.

Ein Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Offenbach (LSG OF) verhinderte 1980 bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ausweitung der überbaubaren Fläche bzw. führte dazu, dass die überbaubare Grundstücksfläche sehr restriktiv festsetzt und damit eine zweckentsprechende bauliche Nutzung stark eingeschränkt wurde. Bei einer Neufassung des LSG OF wurde der Geltungsbereich verändert. Die Hegbachaue im Bereich Bayerseich fällt nicht mehr in das neu gefasste LSG OF. Eine Ausweitung der „überbaubaren Fläche“ im Rahmen eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens erscheint möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einem bereits erschlossenen Grundstück innerhalb der Ortslage geleistet. Darüber hinaus können die wasserrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem teilweise auf dem privaten Grundstück liegenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, in der rechtlich gebotenen Form berücksichtigt werden.

Der Antragsteller ist bereit, die Kosten für ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans zu tragen.

Zu 2

Das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Offenbach, das 1980 die Ausweitung der überbaubaren Fläche verhinderte, hat bei einer Neufassung einen anderen Geltungsbereich bekommen. Die Hegbachaue im Bereich Bayerseich fällt nicht mehr in das neu gefasste Landschaftsschutzgebiet. Eine Ausweitung der „überbaubaren Fläche“ erscheint möglich. Da damit die Grundzüge der städtebaulichen Planung geändert werden, wäre dies nicht im Rahmen einer Befreiung im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Bei einem Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung, oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden jedoch auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sorgfältig erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren sind gegeben. Daher wird

- gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zu 3

Die Bereitschaft des Antragstellers die Planungskosten zu übernehmen ist rechtlich in einem Vertrag abzusichern. Dieser Vertrag muss insbesondere klarstellen, dass die Gemeinde keine Garantie für einen erfolgreichen Abschluss des Änderungsverfahrens übernehmen kann und in einem solchen Fall nicht haftbar gemacht werden kann.

Zu 4

Der Antragsteller hat mit dem Antrag einen Bebauungsplan-Vorentwurf eingereicht. Abgesehen von zeitgemäßerer grünordnerischen, wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird gegenüber dem Bebauungsplan Bayerseich in seiner derzeit gültigen Fassung nur die überbaubare Fläche geändert. Daher sollte dieser Planentwurf nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gegeben werden.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 01.03.2022 zugestimmt.