

# Beschlussvorlage

23.11.2021

## Drucksache VL-179/2021 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	610-20
Fachbereich:	Stadtplanung
Sachbearbeitung:	Martin La Meir

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.12.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	09.12.2021	beschließend

### **Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Stt. Erlenbach**

#### **Bebauungsplan „Am Krebsbach II/Am Opperts“**

#### **(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)**

- a.) **Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach § 13a i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB vorgelegten Stellungnahmen gem. § 1 (7)**
- b.) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB, Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB**

#### **Begründung:**

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 22.11.2021 dieser Vorlage zugestimmt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 den Bebauungsplan „Am Krebsbach II/Am Opperts“ nach 2 (1) BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Erschließung und die dringend erforderliche Bereitstellung von Grundstücksflächen für den Wohnungs- und Eigenheimbau geschaffen werden, um damit einen Beitrag zur Verringerung der erheblichen örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu leisten. Derzeit ist bei der Kreisstadt eine konkrete Nachfrage nach mehr als 80 Bauplätzen dokumentiert.

Mit der grundsätzlichen Verfügbarkeit des Flurstückes 9 im nördlichen Anschluss an das Gebiet „Am Krebsbach/Erlenhof“ können durch Fortführung der Erschließungsflächen/ -anlagen (und unter Anbindung an die Wegeparzelle 105 weiter im Nordwesten („Ringerschließung“) weitere Grundstücksflächen für den Wohnhausbau bereitgestellt werden.

Neben dem Aspekt „Erschließung/Erschließbarkeit“ erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes am in Rede stehenden Standort insbesondere vor dem Hintergrund der Situation, dass anderweitige Flächenoptionen für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung aufgrund der gegebenen Eigentumsituation (keine Verkaufsbereitschaft) derzeit und in absehbarer Zeit ebenso nicht gegeben sind. Ebenso sind Bebauungsoptionen im Rahmen der Innenentwicklung bzw. -verdichtung bereits weitestgehend ausgeschöpft. Entsprechendes ist in der beigefügten Abwägung dezidiert dargelegt.

Der kleinflächige Bebauungsplan dient im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Westen und im Süden der Arrondierung der Ortslage und erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz). In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wurde der Bebauungsplan analog dem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a und 13 BauGB aufgestellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von FFH- und/oder Vogelschutzgebieten („Natura 2000“) beeinträchtigt werden.

Nach § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) 1 BauGB ist von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Die Beteiligung Öffentlichkeit (Entwurfsoffenlage) und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum 30.09.2021 bis 08.11.2021.

Obgleich die Untere Naturschutzbehörde beim Odenwaldkreis und die Naturschutzverbände gegen die vorgesehene Planung argumentieren, werden keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.

Der von der Unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzverbänden kritisierten Bebauung dieser Fläche vor dem Hintergrund der Freihaltung der Landschaft zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Erlenbach ist im Entwurf des Bebauungsplanes soweit möglich Rechnung getragen. Es ist eine nicht bebaubare Fläche (ca. 25% des Plangebietes) festgesetzt, die in ihrer Flächenausdehnung dem bestehenden Siedlungsabstand der südlich angrenzenden Bebauung entspricht.

Die Prämissen und Bestimmungen des BauGB sind im Rahmen des Bebauungsplanes vollumfänglich beachtet; im Rahmen der vorliegenden Abwägung nach § 1 (7) BauGB ist dargelegt, dass nach aktuellem Kenntnisstand kein Verstoß gegen naturschutzrechtliche- oder artenschutzrechtliche Bestimmungen vorliegt.

Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle und in Abwägung mit dem örtlich vorhandenen erheblichen Fehlbedarf an Wohnbauflächen, kann an der Planung festgehalten und der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden.

Der Grundstückszuschnitt ist im Hinblick auf die Photovoltaiknutzung soweit optimiert, dass durch die vom Bauherrn zu wählende Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück eine optimale Orientierung der Dachflächen möglich ist. Unterstützt wird dies durch die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich zum Betrieb von Photovoltaikanlagen zulässig sind.

Im Ergebnis der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung werden im Bebauungsplan geringe Konkretisierungen und ein Hinweis zur ausschließlichen Verwendung von umwelt- /insektenverträglichen Leuchtmitteln ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt; der Bebauungsplan bleibt formell und materiell unverändert.

In der Anlage 1 befinden sich die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen zum Bebauungsplan. Nach Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB kann der Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und alsdann zur Rechtskraft gebracht werden.

### **Beschlussvorschlag:**

- a.) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB:**  
**Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB vorgelegten Stellungnahmen sind in der beigefügten Anlage 1 (S. 1 – 50) mit einer jeweiligen Beschlussempfehlung versehen.**  
**Die Hinweise und abwägungsrelevanten Sachverhalte werden gemäß der beigefügten Anlage 1 nach § 1 (7) BauGB abgewogen und beschlossen.**  
**Der Bebauungsplan ist im Ergebnis dessen zu ändern/zu ergänzen.**  
**Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt; der Bebauungsplan bleibt formell und materiell unverändert.**  
**Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.**

- b.) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB, Inkrafttreten:**  
**Der Bebauungsplan „Am Krebsbach II/Am Opperts“ im Stadtteil Erlenbach wird nach § 10 (1) BauGB einschließlich der Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hess. Bauordnung (HBO) und einschließlich der Festsetzung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) u. (4) des Hess. Wassergesetzes (HWG) als Satzung beschlossen.**  
**Die Begründung und der Umweltfachbeitrag werden gebilligt.**  
**Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**  
**Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.**  
**Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.**

Dr. Peter Traub  
 Bürgermeister

**Anlage(n):**

- (1) Stellungnahmen**  
**(2) B-Plan "Am Krebsbach II / Am Opperts"**  
**(3) Anpassung des Flächennutzungsplans**

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz: 1,5 Mio.	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.): 1. Nachtragshaushalt 2021		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto):		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	