

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.1 Planung, Entwicklung und Bau
Sachbearbeiter/in:	Frau Lange/Herr Bidner
Datum:	08.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	22.05.2023	

Erwerb der gemeindlichen Grundstücke Flur 5 Flurstück 474 (Teilgrundstück) und 249/2 hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

- a. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich wird gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung B-Plan „Am Ohlenberg“ und 3. Änderung B-Plan „Gebietserweiterung Am Ohlenberg“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Erzhausen in der Flur 5 Teile der Flurstücke 474/1, 202 und 240/2.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung in der Anlage bestimmt.

- b. Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Es wird beschlossen, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Ohlenberg“ und 3. Änderung B-Plan „Gebietserweiterung Am Ohlenberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Sachdarstellung:

Auf die Beschlusslage und die Sachdarstellungen in der Drucksache VI/382 wird Bezug genommen. Nach dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossenen Grundstückskaufvertrag ist als aufschiebende Bedingung der Bebauungsplan Gebietserweiterung Am Ohlenberg zu ändern und die dort erworbene Ausgleichsfläche in Gewerbefläche umzuwandeln.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den Kaufvertrag durchzuführen, sofern diverse von ihr vorgegebene weitere Voraussetzungen erfüllt werden. Die Verwaltung schlägt in Abstimmung mit dem Käufer und dem Vermessungsbüro Müller vor, dies im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens durchzuführen (siehe Drucksache VII/163). Die Umlegung wird erst wirksam, wenn die Bebauungspläne durch Beschluss der Gemeindevertretung geändert wurden.

Die Planungsgruppe Darmstadt wurde vom Käufer mit dem Vorhaben beauftragt und schlägt eine Änderung der Bebauungspläne „Am Ohlenberg“ und „Gebietserweiterung Am Ohlenberg“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vor. Ziel ist ein geringfügiger Tausch einer gewerblichen Fläche und einer

Ausgleichsfläche, so dass der Vorhabenträger, wie im Kaufvertrag vorgesehen, das Endstück der Ausgleichsfläche als Gewerbefläche nutzen kann und die Gemeinde ein gleich großes Grundstück im Süden, welches laut dem aktuellen Bebauungsplan überbaubare Gewerbefläche ist, als Ausgleichsfläche ausweisen kann. Der Vorhabenträger wird die Ausgleichsfläche auf seine Kosten fachmännisch anlegen und den entsprechenden Nachweis erbringen.

Der Bebauungsplan soll im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt werden. Im vereinfachten Verfahren können kleinere Änderungen eines Bauleitplans und bestandssichernde Planungen durchgeführt werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Der Anwendungsbereich von § 13 BauGB ist i.d.R. auf solche Änderungen eingeschränkt, die nur einzelne im Plangebiet gelegene Grundstücke oder einzelne öffentliche Belange betreffen, keine abwägungsrelevanten Belange berühren und auch keine städtebaulich relevanten Probleme aufwerfen. Ob die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist immer auch eine Einzelfallentscheidung. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Änderungen, die nur wenige Grundstücke im Bereich des Ursprungsbebauungsplans betreffen, dessen Grundzüge unberührt lassen (OVG Nordrhein-Westfalen, 27.09.2016 - 2 D 8/15.NE). Aufgrund des geringfügigen Flächentausches wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung und die abwägungsrelevanten Belange nicht berührt werden.

Durch die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann im Gegensatz zum zweistufigen Regelverfahren von den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes und der Zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Die Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes sind dennoch zu berücksichtigen, so ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu erstellen ist. Darüber hinaus bedarf es einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,2 ha.

Im Zusammenhang mit diesem Verfahren soll der Vorhabenträger auch die anderen von der Gemeindevertretung geforderten Voraussetzungen nachweisen, dazu gehört der Erschließungsvertrag, die Erschließungsplanung und die ökologische Ausgleichsbilanz.

Finanzierung:

Durch den Vorhabenträger

Anlage(n):

1. Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans