



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/120/2018

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungsplan "Gartenhausgebiete", OT Berghausen Änderung Bebauungsplan / Reduzierung Geltungsbereich - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 22.05.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.06.2018	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag</b> (als Empfehlung für den Gemeinderat)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ (geänderte Fassung vom 04.11.1980) wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Die Änderung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.</li><li>2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Gesamtgeltungsbereich bzw. die maßgeblichen Teilbereiche Nr. 1 – 5 erlassen.</li><li>3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne und nach den Vorschriften des BauGB (insbesondere Bestandserfassung und Dokumentationen vor Ort) durchzuführen bzw. zu vergeben.</li></ol>
---	---

### Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der geänderten Fassung vom 04.11.1980 umfasst verschiedene, räumlich getrennte Teilbereiche der Gemarkung Berghausen, für die jeweils die gleichen schriftlichen Festsetzungen gelten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Teilbereiche (bezeichnet durch Gewannnamen):

1. Giffiz / Gaugsberg / Kausemer / Reute
2. Steinert / Hüber / Rohberg / Sohlengrund
3. Webersgrund / Etnord
4. Am Rittnert
5. Am Mickenloch / Katzenberg

Er umfasst (großflächig) auch Landschaftsteile, die natur- und artenschutzrechtlich als höchstrelevant einzustufen sind, da sie vielfältige Habitatstrukturen und ein hohes Maß an Biodiversität aufweisen. Weiterhin kommt dem Plangebiet bzw. den einzelnen Teilbereichen eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet zu; zum einen – jedoch ausschließlich punktuell – in Bezug auf die Nutzung als Gartenhausgebiet, zum anderen – großräumig – als „Wander-/Spazierstrecke“. Im Zuge der Voruntersuchungen hat die Verwaltung das Büro svGeosolutions GmbH mit einer Drohnenbefliegung des maßgeblichen Gebiets beauftragt. Ziel war eine aktuelle und verwertbare Übersicht in Bezug die tatsächliche Situation vor Ort (insbesondere: Abgrenzung bebaute Grundstücke / „brachliegende“ Grundstücke / Maß der Bebauung). Die Auswertung der Luftbilder zeigt eine deutliche Konzentration der Bebauung in bestimmten Teilbereichen des Gesamtgebiets. Große Teile der einzelnen Teilbereiche sind



dagegen unbebaut / ungenutzt (vgl. auch beigefügtes Orthofoto / Auszug Teilbereich 1 „Reute“). Anhand dieser hochwertigen Orthofotos erarbeitet die Verwaltung derzeit einen Planentwurf mit reduziertem Geltungsbereich, der den politischen Gremien nach der Sommerpause vorgestellt werden soll (Beschluss über die frühzeitige Beteiligung).

#### Ziel und Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, die verschiedenen Teilbereiche in ihrem Umgriff auf die Flächen zu reduzieren, die derzeit tatsächlich entsprechend den Inhalten des Bebauungsplans genutzt werden. Bereiche, die brachliegen bzw. durch die Eigentümer nicht genutzt werden, sollen aus dem Umgriff herausgenommen und dadurch dem Außenbereich zugeführt werden. Eine über die „Ballungszentren“ hinausgehende Bebauung und Versiegelung von einzelnen Grundstücken soll, insbesondere im Hinblick auf natur- und artenschutzrechtliche Belange, vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob – in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde – eine Ausweisung der aus dem Geltungsbereich herausgelösten Grundstücke als Landschaftsschutzgebiet (LSG) möglich und sinnvoll ist. Im Vorfeld zu einer solchen Abstimmung soll im nächsten Schritt ein Fachbüro mit der Erhebung und Bewertung der nicht genutzten / unbebauten Flächen beauftragt werden. Hierdurch soll die ökologische Wertigkeit der Flächen ermittelt werden. Weiterhin können eventuell weitere Aufwertungsmöglichkeiten (Stichwort „Ökokonto“) bzw. Maßnahmen aufgezeigt werden, die eine dauerhafte Sicherung und Funktion dieser Flächen für Natur- und Artenschutz sicherstellen. Sollte von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Interesse an einer Aufnahme der herausgenommenen Flächen ins LSG bestehen, so besteht eventuell die Möglichkeit eines „Flächentauschs“, d. h. die Möglichkeit einer Herausnahme von Flächen aus dem LSG an sinnvoller Stelle (Zuordnung Bebauungszusammenhang) und Überplanung dieser Flächen zugunsten von (Wohn-?)Bebauung. Zur Sicherung der Planung und der genannten Ziele soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

#### Entschädigungsregelung gemäß § 42 BauGB

Der Sachverhalt wurde mit Herrn RA Stegmaier (Kanzlei Caemmerer und Lenz) besprochen. RA Stegmaier stuft das angedachte Vorgehen – insbesondere im Hinblick auf die Regelung des § 42 BauGB und die abgelaufene 7-Jahresfrist – als unbedenklich ein. Dies deshalb, da die Grundstücke, die aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden sollen, bislang nicht entsprechend dem Inhalt des Bebauungsplans genutzt wurden, sondern de facto bereits wie Außenbereichsgrundstücke behandelt werden (Stichwort „Nicht-Inanspruchnahme“).

#### Weiteres Vorgehen

- Vorberatung über Aufstellungsbeschluss / Änderung des Bebauungsplans und Erlass einer Veränderungssperre im Bau- und Wirtschaftsausschuss am 05.06.2018
- Beschlussfassung entsprechend der Vorberatung im Gemeinderat am 26.06.2018
- Parallel Fertigstellung des neuen (reduzierten) Geltungsbereich durch Verwaltung
- Beauftragung Fachbüro (Bewertung ökologische Wertigkeit der Flächen) und Überprüfung des Geltungsbereichs / Entwurfs aus ökologischer Sicht
- Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf Aufnahme ins LSG und möglichen Flächentausch

#### Finanzielle Auswirkung:

Planungskosten

#### Anlagen:

Übersichtsplan mit den einzelnen Geltungsbereichen  
Orthofoto svGeosolutions GmbH; Auszug Teilbereich Nr. 1 (hier: Reute)