Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/120/2018/1

Tagesordnungspunkt			
Bebauungsplan "Gartenhausgebiete", OT Berghausen Änderung Bebauungsplan / Reduzierung Geltungsbereich - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	12.06.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Gemeinderat	26.06.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag	**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.** **2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Gesamtgeltungsbereich bzw. die maßgeblichen Teilbereiche Nr. 1 – 5 erlassen.** **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.**

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.06.2018 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten und einstimmig die Beschlüsse gemäß den Ziffern 1. – 3. als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst. Dieser Vorlage beigefügt ist der aktuelle zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Übersichtsplan sowie Teilbereiche SO-TB 1 – SO-TB 5), welcher Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre zugrunde liegt sowie die PowerPoint-Präsentation, anhand der die Planung im Rahmen der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 05.06.2018 vorgestellt wurde. Der Punkt „Ziele der Bebauungsplanänderung“ wurde im Vorlagentext nochmals konkretisiert und strukturiert, so dass die aktuelle Formulierung auch im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses verwendet werden kann. Weiterhin wird – zusätzlich zu der Erhebung des Naturraums (insbesondere unbebaute Grundstücke) – eine Erfassung des Bestandes / der Nutzungen (bebaute bzw. genutzte Grundstücke) durch ein entsprechendes Fachbüro nötig werden (vgl. nachfolgende Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage).

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):

SO-TB 1 Giffiz / Gaugsberg / Kausemer / Reute – 321.014,32 m²
SO-TB 2 Steinert / Hüber / Rohberg / Sohlengrund – 178.179,86 m²
SO-TB 3 Webersgrund / Ettnord – 58.093,20 m²

SO-TB 4 Am Rittnert – 13.144,59 m²
SO-TB 5 Am Mickenloch / Katzenberg – 39.219,56 m²
Das Plangebiet erstreckt sich über insgesamt rund 609.652 m².

Es 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. 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).

Ziele der Bebauungsplanänderung
Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, das damals sehr großflächig ausgewiesene Sondergebiet „Gartenhausgebiet“, Berghausen zu untersuchen, zu bewerten und im Ergebnis eine neue, sinnvolle Abgrenzung festzusetzen. Eine über den Bestand hinausgehende Bebauung soll künftig nur noch in den Bereichen möglich sein, in dem die Bebauung bereits in konzentrierter Form vorhanden ist (Kernbereiche). Die Festlegung dieser Kernbereiche soll einer weitergehenden Zersiedelung entgegenwirken und gleichzeitig die Möglichkeit einer maßvollen Entwicklung bieten.

So sollen die verschiedenen Teilbereiche in ihrem Umgriff auf die Flächen reduziert werden, die derzeit tatsächlich entsprechend den Inhalten des Bebauungsplans genutzt werden. Bereiche, die brachliegen bzw. durch die Eigentümer nicht genutzt werden und/oder außerhalb der Kernbereiche liegen, sollen in Bezug auf ihre natur- und artenschutzrechtliche Wertigkeit untersucht, gegebenenfalls aus dem Umgriff herausgenommen und dem Außenbereich zugeführt werden. Eine über die Kernbereiche und den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von einzelnen Grundstücken soll, insbesondere im Hinblick auf natur- und artenschutzrechtliche Belange, zukünftig 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. Hierdurch soll eine weitergehende Sicherung der (ökologisch wertvollen) Flächen erfolgen. Weiterhin sollen die derzeitig geltenden textlichen Festsetzungen überarbeitet werden.

Im Vorfeld zu einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 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.

In Bezug auf die tatsächlich genutzten Flächen wird eine Erhebung des Bestands / der Nut-

zung sowie eine Dokumentation der Ergebnisse erfolgen (sog. „Steckbriefe“). Auch in diesem Zusammenhang wird die Beauftragung eines entsprechenden Fachbüros nötig werden, da keine entsprechenden Kapazitäten innerhalb der Verwaltung bestehen.

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) Geltungsbereichs (Entwurf) durch Verwaltung
- Beauftragung Fachbüro: Bewertung der unbebauten / ungenutzten Flächen in Bezug auf ökologische Wertigkeit / Überprüfung des reduzierten Geltungsbereichs bzw. Entwurfs aus ökologischer Sicht
- Beauftragung Fachbüro: Bestandsaufnahme der Nutzung / Bebauung der derzeit genutzten Flächen und Dokumentation der Ergebnisse („Steckbriefe“)
- Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf Aufnahme ins LSG und möglichen Flächentausch

Finanzielle Auswirkung:

Planungskosten

Anlagen:

1. Bebauungsplan zeichnerischer Teil:
- Übersichtsplan mit den einzelnen Geltungsbereichen
- Teilbereiche SO-TB 1 – 5
2. PowerPoint-Präsentation Bau- und Wirtschaftsausschuss vom 05.06.2018