

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/012

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41
Datum: 14.11.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Plochinger Steige"
- 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 09.03/1
Gemarkung Kirchheim
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	01.02.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.02.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - 09031_Bebauungsplan zur Satzung_20181012_20190909_20190927_20220725 (ö)
Anlage 02 - 09031_Begründung_20181012_20190909_20190927_20220725_20221031 (ö)
Anlage 03 - 09031_Objektpläne_20190517 (ö)
Anlage 04 - 09031_Stellungnahmen erneute öffentliche Auslegung (ö)
Anlage 05 - 09031_spezielle artenschutzrechtliche Prüfung_20220621 (ö)
Anlage 06 - 09031_Entwässerungskonzeption_20190607 (ö)
Anlage 07 - 09031_BPlan zur erneuten öffentlichen
Auslegung_20181012_20190909_20190927_20220725 (ö)
Anlage 08 - 09031_Durchführungsvertrag_20190730_20220722_20221031 (nö)

BEZUG

- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB "Alte Plochinger Steige" - 1. Änderung Gemarkung Kirchheim Planbereich 09.03/1- Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2018 (§ 152 ö, Sitzungsvorlage GR/2018/121)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB "Alte Plochinger Steige" - 1. Änderung Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 09.03/1 - Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 25.09.2019 (§ 3 ö, Sitzungsvorlage IWU/2019/004)

- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Plochinger Steige" -1. Änderung gemäß § 13a BauGB Planbereich Nr. 09.03/1 Gemarkung Kirchheim - erneute öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 21.09.2022 (§ 40 ö, Sitzungsvorlage IWU/2022/034)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 240, 350, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- ☒ Wohnen und Quartiere
- ☐ Bildung
- ☐ Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- ☐ Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- ☐ Mobilität und Versorgungsnetze
- ☐ Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- ☐ Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- ☐ Kultur, Sport und Freizeit
- ☐ Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- ☐ Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☐ Keine Auswirkungen

☒ Positive Auswirkungen

☒ Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

☐ Negative Auswirkungen

☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und sorgt für eine geringe Nachverdichtung an einem bereits mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstück.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- ☐ Finanzielle Auswirkungen
- ☒ Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Verfahrenskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen. Es ist ein erstmaliger Abwasserbeitrag zu erheben und eine Nacherhebung des Wasserversorgungsbeitrags. Die Alte Plochinger Steige ist noch nicht erstmals endgültig bebauungsplanmäßig hergestellt. Bei einer solchen Herstellung fallen Erschließungsbeiträge an.

ANTRAG

1. Beratung und Prüfung der, während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“ - 1. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 09.03/1, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 I S. 1,4)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 08.02.2023 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“- 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 09.03/1
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 12.10.2018 / 09.09.2019 / 27.09.2019 / 25.07.2022 und den Objektplänen vom 17.05.2019.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 12.10.2018 / 09.09.2019 / 27.09.2019 / 25.07.2022 / 31.10.2022.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohnhaus geschaffen werden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Es wurden jedoch keine weiteren Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken. In Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen wurden weitere Maßnahmen zum Artenschutz im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan an.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Das bestehende Wochenendhaus soll abgebrochen werden und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich jedoch eine private Grünfläche vor, weshalb derzeit keine bauliche Tätigkeit genehmigt werden kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung ist erfolgt, weshalb nun die Beratung und Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ansteht.

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Die Begründung wurde ergänzt.
2. Aufnahme von weiteren Maßnahmen zum Artenschutz in den Durchführungsvertrag.

Sachstand:

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 21.09.2022 den Auslegungsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 24.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 04.10.2022 bis einschließlich 21.10.2022 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Telekom, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU, Netze BW, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Freiburg, Vodafone GmbH, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk. Die Stellungnahme des Verband Region Stuttgart ging nach Fristverlängerung erst am 03.11.2022 ein.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Rechtskraft

Erfolgt über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

2. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Es werden keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Grundwasser

Verweis auf Stellungnahme vom 20.11.2019 mit Ergänzung zu möglichem Hangwasser.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Hinweise zum Bodenschutz

Wird zur Kenntnis genommen und ist Aufgabe des Vorhabenträgers.

II. Untere Naturschutzbehörde

Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz werden vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen und über den Durchführungsvertrag auf die Vollzugsebene verlagert.

III. Gesundheitsamt

Verweis auf die Stellungnahme vom 04.02.2019.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Straßenbauamt

Es werden keine Bedenken aus betrieblicher Sicht erhoben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise zur Beteiligung des Straßenbaulastträgers des Landes.

Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt und sieht keine Bedenken.

V. Katastrophenschutz

1. Löschwasserversorgung

Anforderungen an die
Löschwasserversorgung

Wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet
liegt im erschlossenen Siedlungsbereich.

2. Flächen für die Feuerwehr

Anforderungen an die Feuerwehrflächen

Wird zur Kenntnis genommen. Eine
detailliertere Prüfung erfolgt im Rahmen des
Baugenehmigungsverfahrens.

VI. Abfallwirtschaftsbetrieb

Anregungen zur Abfallentsorgung.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer
städtebaulich integrierten Lage. Es ist
zuzumuten, dass die Mülltonnen von den
Bewohnenden an einen zentraleren Ort
gebracht werden.

IX. Untere Abfallrechtsbehörde

Verweis auf das
Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG)

Wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Planung sieht einen
unauffälligen Baukörper vor, der sich an den
Hang anpasst.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls
Anwendung beim privaten Bauherrn bzw.
beim beauftragten Unternehmer und wird dort
auf Ebene der konkreten Maßnahme
angeführt.

Es ist daher keine weitere Regelung
erforderlich (beispielsweise in der Höhenlage
der Straßen), die den Erdmassenausgleich
regelt, zumal der Geltungsbereich im Bestand
liegt und so die Innenentwicklung gestärkt
wird.

3. Verband Region Stuttgart

Der Planung stehen keine
regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planausfertigung nach Rechtskraft

Erfolgt über die jährliche Sammelsendung
aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“ - 1. Änderung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der
von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage WU/2022/034, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt am 21.09.2022 beraten und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend ein Auszug aus der Sitzungsvorlage WU/2022/034:

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Verweis auf die Stellungnahme vom 05.02.2019.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufnahme in das Raumordnungskataster gemäß § 26 Abs. 3 LplG. Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Wird zur Kenntnis genommen und über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

2. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Hinweise zur dezentralen Regenwasserbehandlung

Werden zur Kenntnis genommen.

Ein Entwässerungskonzept wurde bereits zur öffentlichen Auslegung erstellt.

Eine detaillierte Bodenuntersuchung wird unter Abstimmung mit dem Landratsamt (Mail vom 16.01.2020) aufgrund der Zugänglichkeit des Grundstücks auf die Baugenehmigungsebene verschoben.

2. Grundwasser

Hinweis zum Grundwasser.

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen ergänzt.

II. Naturschutz

Mängel am artenschutzrechtlichen Gutachten von 2019.

Mängel wurden über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) entkräftet und die saP bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt.

III. Amt für Geoinformation

Vollständige Übereinstimmung des Liegenschaftskatasters.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Verband Region Stuttgart

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Beteiligung am Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2019/004, in welcher darüber bereits abgewogen wurde:

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Hinweis auf Berücksichtigung von §§ 1 Abs. 3. Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planausfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Wird im Rahmen der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

Angrenzendes Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege besonders berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Information über Geotechnik wurde übermittelt.

Wird in den Hinweisen aufgenommen.

Hinweis auf Geotopenschutz

Es sind keine Geotope vorhanden.

3. Landratsamt Esslingen

Bauleitplanung

Umstellung auf Verfahren nach § 13b BauGB wird vorgeschlagen.

Von einer Verfahrensumstellung auf § 13b BauGB wird abgesehen, da es sich aus Sicht der Verwaltung nicht um eine Außenbereichsfläche handelt. Die Fläche wird sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem gibt es für diesen Bereich einen rechtsgültigen Bebauungsplan, welcher eine private Grünfläche ausweist. Derzeit befindet sich jedoch ein Wochenendhaus auf dem Grundstück,

welches als wohnbauliche Vorprägung betrachtet wird und einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung zugeführt werden soll. Aufgrund dieser Bebauung und der Nähe zum bestehenden Siedlungskörper wird die Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil betrachtet. Unter Betrachtung der aufgeführten Punkte ist die Fläche dem Innenbereich und somit einem Verfahren nach § 13 a BauGB zuzuordnen.

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Geltungsbereich derzeit nicht in Schmutzfrachtberechnung des Gruppenklärwerks Wendlingen enthalten. Berücksichtigung der Fläche bei nächster Schmutzfrachtberechnung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr sowie § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen und anzuwenden.

Wie der erstellten „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ zu entnehmen ist, werden die Vorgaben eingehalten und das gesamte anfallende Niederschlagswasser kann dezentral auf der Fläche versickert werden.

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Textteil oder im Plan zeichnerisch festhalten.

Die angefertigte „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ wird Teil des Durchführungsvertrags und ist somit Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Naturschutz

Vorbehaltlich der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse bestehen keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung, der in der Habitatpotenzialanalyse dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

1. Altlasten

Kein Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Abwasserbeseitigung

Hinweis zur Reduzierung des Niederschlagswasser in Mischwassersystemen und

Wie der erstellten „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ zu

zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswasseranteils

entnehmen ist, kann das gesamte anfallende Niederschlagswasser dezentral auf der Fläche versickert werden.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kleinere Plananpassungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nötig.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

4. Privatperson

1. Einschränkung der Aussicht

Abwägungsfehlerhafte Verbauung einer schutzwürdigen und durch Bebauungsplan bisher geschützten Aussicht.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde ein oberirdisches Geschoss unter die Erde verlegt, sodass eine Traufhöhe von 2,94 m und eine Firsthöhe von 4,92 m entstehen. Diese orientieren sich an der Gebäudehöhe des derzeitigen Wochenendhauses (TH = 2,40 m, FH = 3,95 m). Aufgrund der geringen Änderung der Gebäudehöhe wird die Aussicht der Nachbargebäude kaum beeinträchtigt und somit als verträglich erachtet.

Drohender Abwägungsfehler aufgrund der Beeinträchtigung des Eigentumsrechts, der tatsächlichen Situation und der nicht überwiegenden privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen.

Der Blick in die Landschaft wird infolge der Höhenreduzierung des geplanten Projektes nur geringfügig beeinträchtigt, sodass der genannte „enorme Wertverlust“ nicht zu erwarten ist. Da sich die Fläche gemäß Flächennutzungsplan im Innenbereich befindet und diese bereits baulich vorgeprägt ist, war davon auszugehen, dass es zu einer Umstrukturierung der noch vorhandenen Nutzung kommen kann.

Die genannten Einwände sind aus Sicht der Verwaltung im ausreichenden Maß abgewogen und im weiteren Verfahren berücksichtigt worden.

2. Sonstige Rechtsfehler

Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nicht eröffnet.

Die Fläche wird sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem gibt es für diesen Bereich einen rechtsgültigen Bebauungsplan, welcher eine private Grünfläche ausweist. Derzeit befindet sich jedoch ein Wochenendhaus auf dem Grundstück, welches als wohnbauliche Vorprägung betrachtet wird und einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung zugeführt werden soll. Aufgrund dieser Bebauung und

der Nähe zum bestehenden Siedlungskörper wird die Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil betrachtet. Unter Betrachtung der aufgeführten Punkte ist die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen.

Zudem wird der Bebauungsplan den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zugerechnet, da zu diesen unter anderem Maßnahmen gehören, welche eine Umstrukturierung vorhandener Nutzungen oder Bebauungspläne sowie Änderungen oder Beschränkungen vorhandener Nutzungen beschreiben. Des Weiteren entsprechen die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Zielrichtung („die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“) und kann somit ebenfalls den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zugeschrieben werden. Aufgrund der Erfüllung der Voraussetzungen der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ wird weiterhin das Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet.

Drohende fehlerhafte Abwägung des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft

Da sich die Neuplanung am bestehenden Wochenendhaus orientiert, werden die Umgestaltungen sich hauptsächlich auf den direkten Bereich des derzeitigen Wochenendhauses konzentrieren. Die maßgebliche und prägende Grünstruktur unterhalb der Terrassierung bleibt weiterhin bestehen.

Drohende artenschutzrechtliche Verstöße

Unter Berücksichtigung, der in der Habitatpotenzialanalyse dargestellten Maßnahmen zu Vermeidung von Verbotstatbeständen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Durchführungsvertrag:

Zwischen Stadt und Vorhabenträger ist gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Es ist vorgesehen als wesentliche Inhalte insbesondere folgende Punkte im Durchführungsvertrag zu regeln: Erforderliche Gutachtenkosten durch den Vorhabenträger und Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens. Der vom Vorhabenträger gegengezeichnete Vertrag liegt der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage als Anlage 8 bei.

Die Vermeidung von Schottergärten und die Pflicht zur Photovoltaik sind gesetzlich verankert und bedürfen daher keiner weiteren Aufnahme in den Durchführungsvertrag.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Vorgaben der Sozialbauverpflichtung, da es sich nicht um Geschosswohnungsbau handelt und die Bagatellgrenzen nicht erreicht werden.