



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Holler, Christoph  
**Vorlage Nr.**                      242/2022  
**Datum**                              18.11.2022

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	01.12.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	15.12.2022	

### Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Tumringen Nord" nach § 13b BauGB - Erneuter Aufstellungsbeschluss zur Umstellung auf die aktuelle Rechtsgrundlage**

### Anlagen:

1. Übersichtsplan (Anlage 1)
2. Lageplan mit Geltungsbereich vom 06.08.2018 (Anlage 2)

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Tumringen Nord“ entsprechend der beiliegenden Plangebietsabgrenzung mit Stand vom 06.08.2018 nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)) zur Umstellung auf die aktuelle Rechtsgrundlage neu aufgestellt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den erneuten Aufstellungsbeschluss samt Hinweis auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekannt zu machen.



### **Personelle Auswirkungen:**

keine

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Begründung:**

#### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften nach §13b BauGB für den Geltungsbereich „Tumringen Nord“ gefasst. Nach der damaligen Rechtsgrundlage und den darin enthaltenen Regelungen des §13b BauGB war der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde der § 13b BauGB mit der Intention einer Verlängerung des §13b BauGB wiedereingeführt. Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans können damit bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss ist bis 31. Dezember 2024 zu fassen.

Nach einer Mitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen können bereits laufende Bebauungsplanverfahren gem. § 233 Abs. 1 BauGB nach dem neuen Verfahrensrecht fortgeführt werden. Da zum Bebauungsplanverfahren „Tumringen Nord“ noch keine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden hat, besteht auch hier diese Möglichkeit. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird allerdings eine „Erneuerung“ des Aufstellungsbeschlusses auf der aktuellen Rechtsgrundlage mit anschließender ortsüblicher Bekanntmachung empfohlen. Dies soll mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss erfolgen.

#### **Anlass der Planung**

Die Eigentümer von mehreren an den nordöstlichen Siedlungsrand Tumringens angrenzenden Grundstücken kamen über einen gemeinsamen Vertreter auf die Stadtverwaltung mit dem Wunsch zu, im Rahmen einer städtebaulichen Überplanung, ihre bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Das Plangebiet, das auch ein Grundstück mit bestehenden Garagen beinhaltet, die lediglich im Bestand geschützt werden sollen, umfasst rund 5.800 m<sup>2</sup>.

Da es sich bei dem Vorhaben vor dem Hintergrund der insgesamt knappen Flächenverfügbarkeit für Wohnraum um eine städtebaulich wünschenswerte Abrundung und Ergänzung des vorhandenen nördlichen Siedlungsrandes Tumringens handelt, wird das Vorhaben von der Verwaltung unterstützt. Ein erster Städtebaulicher Entwurf wurde dem Gemeinderat im Oktober 2017 vorgestellt.

#### **Planungsziele**

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Ermöglichung des Baus von

- Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus für ca. 27 Wohneinheiten,
- Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften,
  - Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
  - Festsetzung von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen,
  - Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung.

Darüber hinaus sind Nachhaltigkeitsaspekte und die Bewältigung von Starkregenereignissen wichtige Ziele, die gesichert werden sollen. Umweltbelange werden selbstverständlich berücksichtigt und im Rahmen des § 13b BauGB dargestellt und abgewogen werden.

### **Verfahren**

Das Baugesetzbuch bietet mit § 13b vorübergehend die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a einzubeziehen. Dies gilt für Bebauungspläne, die bis zum 31. Dezember 2022 aufgestellt werden, eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfassen, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und bis zum 31. Dezember 2024 zur Satzung beschlossen werden.

Da diese Rahmenbedingungen erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erneut aufgestellt werden. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsermittlung kann damit verzichtet werden. Eine Abwägung bzw. Betrachtung der Umweltbelange wird selbstverständlich erstellt werden. Hinzu kommen gegebenenfalls nach Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung noch Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **Weiteres Vorgehen**

Der Entwurf für den Bebauungsplan befindet sich aktuell noch in Erarbeitung. Für den Beginn des nächsten Jahres ist dessen Vorstellung in den Gremien mit Beschluss einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Daraus gewonnene Erkenntnisse werden in das weitere Verfahren aufgenommen. Der dann erarbeitete Offenlageentwurf wird den Gremien erneut vorgestellt werden. Mit Beschluss des Gemeinderates werden die Bürgerinnen und Bürgern dann mit förmlicher Offenlage nochmals beteiligt werden.

**Hinweise:** Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

Gerd Haasis  
Fachbereichsleiter

Alexander Nöltner  
Fachbereichsleiter