



## Beschlussvorlage

Vorlagennummer

**004/22**

**Status:** öffentlich

### **11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Vogelloch" im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB**

#### **Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>23.11.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

<b>Beratungsfolge:</b>	
Datum der Sitzung	Gremium
26.01.2022	Gemeinderat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nach § 1 Abs. 7 BauGB, werden die Stellungnahmen, wie in der Abwägungstabelle dargestellt, berücksichtigt.
2. Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt die 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Vogelloch“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.

.....  
Michael Rieger  
Bürgermeister

### **Sachverhalt:**

Seitens eines privaten Bauherrn besteht schon seit vielen Jahren Interesse an der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 394, Gemarkung St. Georgen. Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da es sich bei diesem Grundstück um ein Außenbereichsgrundstück handelt, wurde mit dem kürzlich beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz die Anwendung des § 13b BauGB wieder in Kraft gesetzt. Dies bedeutet, dass Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können. Voraussetzung ist, dass eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Des Weiteren dürfen nur Wohnnutzungen auf der Fläche zugelassen werden. Die Grundstücksfläche muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese drei Voraussetzungen sind gegeben, da das Einzelgrundstück eine Fläche von 950 m<sup>2</sup> aufweist. Im Bebauungsplan ist ein reines Wohngebiet ausgewiesen und das Grundstück schließt sich an die bebauten Ortsteile direkt an.

Die beiden direkt angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 394/1 und 394/2 befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aber im Flächennutzungsplan ist bereits Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch diese beiden Grundstücke sollen in die 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vogelloch“ mit aufgenommen werden. Hierfür ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. Auch hier ist die Voraussetzung – weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche – gegeben. Das beschleunigte Verfahren nach den §§ 13a und 13b BauGB kann angewendet werden, da keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, zugelassen werden. Des Weiteren ist ausgeschlossen, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **Verfahrensablauf**

Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wird daher nach den §§ 13a und 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Offenlage hat in der Zeit vom 13.10.2021 bis einschließlich 16.11.2021 stattgefunden. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit werden in der beigefügten Abwägungstabelle mit entsprechenden Beschlussvorschlägen aufgearbeitet. Durch die vorgetragenen Bedenken und Anregungen werden die Bauvorschriften und Begründung in einzelnen Punkten ergänzt. Diese Ergänzungen haben lediglich klarstellende Bedeutung und keine nachteiligen Auswirkungen. Daher lösen sie keine Pflicht zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung aus.

Sofern der Gemeinderat den vorgestellten Abwägungsvorschlägen folgt, kann im Anschluss die 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vogelloch“ als Satzung beschlossen werden.

Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses wird die Bebauungsplanänderung rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

---

---

**Anlagen:**

- Deckblatt
  - Satzung
  - Zeichnerischer Teil
  - Bauvorschriften
  - Begründung
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
  - Abwägungstabelle
-