



## Beschlussvorlage

Vorlagennummer

**039/22**

**Status:** öffentlich

### **Bebauungsplan „Im Nest III – Erweiterung West,, St. Georgen-Brigach im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>02.03.2022</u>
-------------------	-------------------------------------

<b>Beratungsfolge:</b>	
Datum der Sitzung	Gremium
16.03.2022	Gemeinderat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschriften „Im Nest III – Erweiterung West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans nebst Örtlichen Bauvorschriften und dem vereinfachten Umweltbericht zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

.....  
Michael Rieger  
Bürgermeister

**Sachverhalt:**

**1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Die Eigentümer des Flst. Nr. 43 in St. Georgen, Ortsteil Brigach sind an die Verwaltung herangetreten mit dem Wunsch, Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Die im Nordwesten des Ortsteils Brigach am Ende des „Andreas-Müller-Weges“ gelegene Baufläche schließt nahtlos an das Wohngebiet „Im Nest III“ an. Eine Bauvoranfrage hat ergeben, dass eine Baugenehmigung für das geplante Wohngebäude nach § 34 BauGB nicht erteilt werden kann, da die Fläche planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Daher sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch das Aufstellen eines Bebauungsplans zu schaffen. Dies kann nach Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfolgen.

Die geplante bauliche Ergänzung ist an diesem Standort gut begründet. In Anbetracht der südlich und östlich anschließenden Bestandsnutzungen handelt es sich um eine maßvolle und nachvollziehbare Arrondierung des Siedlungsbereichs. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung der Baufläche ist über den „Andreas-Müller-Weg“ und die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet.

Das Vorhaben stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt nicht zuletzt dazu bei, dem anhaltenden Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in St. Georgen und den Ortsteilen gerecht zu werden.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Stadt St. Georgen. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Fachplanungen, wurde mit den Eigentümern die Übernahme der Kosten vereinbart. Die technische Erschließung des Grundstücks ist durch die Bauherrschaft selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Kommunale Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) sind im Zuge des Bauvorhabens nicht erforderlich. Insofern entstehen der Stadt durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

**2. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz und der Novellierung des Baugesetzbuches im September 2021 wurde die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wieder eingeführt. Damit können Außenbereichsflächen, die an den Bebauungszusammenhang anschließen und weniger als 10.000m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzen, in einem vereinfachten Verfahren zu Wohnbauzwecken entwickelt werden.

Im beschleunigten Verfahren entfällt insbesondere die Verpflichtung eines vollumfänglichen Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der

## 039/22

damit verbundene naturschutzfachliche Ausgleich. Unabhängig davon sind die Umweltbelange zu beachten und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen.

Dies wird im Rahmen eines vereinfachten Umweltberichtes (Anlage 4) berücksichtigt.

### 3. Grundzüge des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan „Im Nest III – Erweiterung West“ stellt eine Ergänzung des bestehenden Wohngebietes „Im Nest“ dar. Aus städtebaulicher Sicht soll sich der Erweiterungsbereich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise wie auch in Bezug auf die Gebäude- und Freiflächengestaltung in das bestehende Baugebiet einfügen. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften orientiert sich daher in den Grundzügen eng an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Im Nest III“.

Analog zum bestehenden Baugebiet wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind maximal drei Vollgeschossen einschließlich UG und DG. Die Dachform der Hauptgebäude ist auf das Satteldach beschränkt, während bei Nebengebäuden auch begrünte Flachdächer zugelassen werden. Um eine zeitgemäße, bestmögliche Ausnutzung des Dachgeschosses einzuräumen, wird die Wandhöhe abweichend von den angrenzend geltenden Bestimmungen mit max. 5,00 m über EFH festgesetzt. Die dadurch gegenüber der Nachbarbebauung entstehende Mehrhöhe wird durch eine etwas reduzierte Dachneigung von 30° bis 35° ausgeglichen.

Mit diesen Vorgaben berücksichtigt der Bebauungsplan den seitens der Bauherrschaft vorgelegten Gebäudeentwurf (vgl. Anlage 3: Begründung, Kapitel 4).

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2000 der Stadt St. Georgen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

### 5. Weiteres Verfahren

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Zustimmung zum Planentwurf durch den Gemeinderat, soll in der Zeit vom 30.03.2022 bis 06.05.2022 die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Soweit durch das Beteiligungsverfahren keine wesentlichen Widersprüche und Verzögerungen auftreten, kann der Bebauungsplan vor der Sommerpause noch als Satzung beschlossen werden.

---

**Anlagen:**

- Titelblatt und Satzungsentwurf
  - Entwurf des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan „Im Nest III – Erweiterung West“ vom 23.02.2022
  - Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften vom 23.02.2022
  - Begründung zum Bebauungsplan vom 23.02.2022
  - Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 23.02.2022
  - Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2022
-