



# Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 20.12.2022

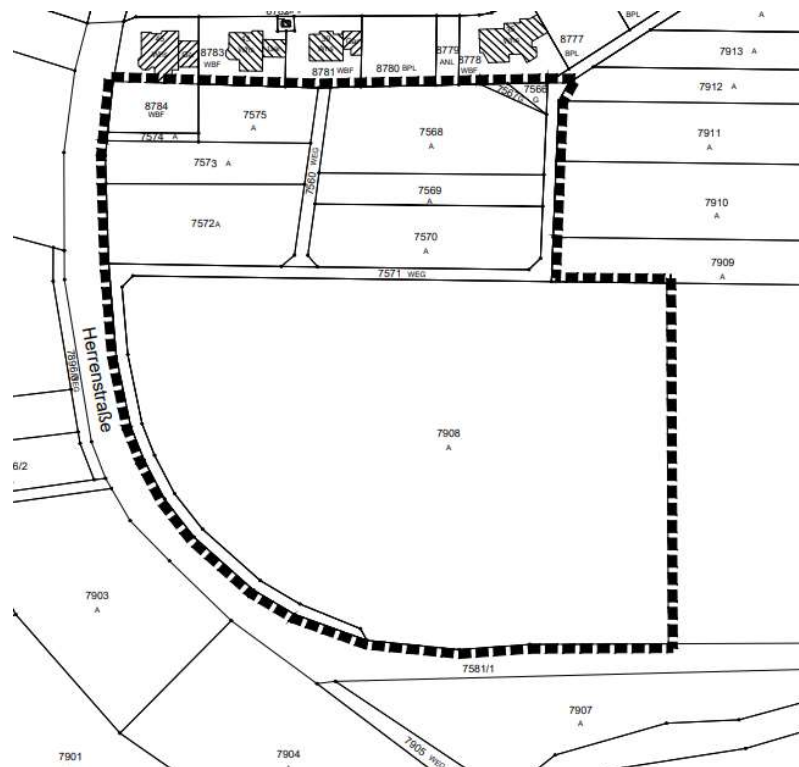
## Sitzungsvorlage

### Bebauungsplan „Hohenberg“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan, OT Gerchsheim

- TOP 6:**
- 6.1 Fassung des Aufstellungsbeschlusses
  - 6.2 Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach

Sachbearbeiter: Fabian Richter

### Sachverhalt:



### 1. Anlass der Planung

Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland, und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs, ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Baugebiet „Hohenberg“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan sieht vor, die Fläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Gerchsheim, östlich der Herrenstraße sowie südlich angrenzend an die Bebauung in der Fliederstraße und bezieht die Flurstücke 7560 (Weg), 7566, 7567, 7568, 7569, 7570, 7572, 7573, 7574, 7575 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 7571 (Weg), 7908 und 8784 ein.



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,2 ha und ist in dem in der Anlage beigefügten Lageplan durch eine dicke schwarz gestrichelte Linie abgegrenzt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland, und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs, ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Baugebiet „Hohenberg“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan sieht vor, die Fläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

## 3. Umweltprüfung und –bericht mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / FFH - Vorprüfung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen. Für den Bebauungsplan „Hohenberg“ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 b BauGB liegt vor.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird angefertigt, welche öffentlich ausgelegt wird.

## 4. Verfahren/Vorbereitende Bauleitplanung

Mit Novellierung und Inkrafttreten des geänderten Baugesetzbuchs (BauGB) im Mai 2017 wurde vorübergehend der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zur kurzfristigen Behebung des aktuellen Wohnraummangels neu eingeführt.

Die Vorschrift wurde im Juni 2021 durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland neu gefasst.

Hierdurch gibt es für Bebauungspläne, die bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet und bis zum 31.12.2024 abgeschlossen (Satzungsbeschluss) werden und Wohnnutzungen mit einer überbaubaren Grundfläche (GRZ) von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ausweisen sowie an die bebauten Ortsteile anschließen, die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wie für Bebauungspläne der Innenentwicklung auch im Außenbereich anzuwenden.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht geplant.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entfällt ebenfalls.



Die schriftliche Anhörung des Ortschaftsrates mit Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gem. § 70 Abs. 1 GemO erfolgte am 12.12.2022.

**Beschlussvorschlag 6.1:** Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hohenberg“ in Gerchsheim sowie die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften für den vorgenannten Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB.  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften ist der dem Sachverhalt beiliegende Lageplan der Landsiedlung BW vom 06.12.2022 maßgebend.  
Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 3,2 ha die Flurstücke 7560, 7566, 7567, 7568, 7569, 7570, 7572, 7573, 7574, 7575 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 7571, 7908 und 8784 der Gemarkung Gerchsheim.  
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht durchgeführt.  
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

**sBeschlussvorschlag 6.2:** Der Gemeinderat befürwortet die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und bittet die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim – Großrinderfeld – Königheim – Werbach den gemeinsamen Flächennutzungsplan zu ändern und das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

  
Johannes Leibold  
Bürgermeister

**Anlage (digital)**

2022-12-20 TOP 6 Anlage Lageplan der Landsiedlung BW vom 06.12.2022