

Gemeinde Satteldorf

Landkreis Schwäbisch Hall

B e r a t u n g s u n t e r l a g e

Reg.Nr.: II-621.41/di

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 21.11.2022

**TOP 4: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schlegelberg IV“
in Ellrichshausen
- Aufstellungsbeschluss -**

Aufgrund von § 13b BauGB wurden Außenbereichsflächen in das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB im Rahmen einer befristeten Novelle des Städtebaurechts (Baulandmobilisierungsgesetz) einbezogen. Damit dieses beschleunigte Verfahren durchgeführt werden kann, muss bis zum 31.12.2022 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst werden und veröffentlicht sein; der letztendliche Satzungsbeschluss muss sodann bis zum 31.12.2024 erfolgen.

Es handelt sich bei den infrage kommenden Fällen zur Nutzung des beschleunigten Verfahrens um kleinflächige Bebauungspläne für Wohnbebauung zur Siedlungsabrundung. Der Bebauungsplan ist im Außenbereich, schließt sich aber an den Siedlungsbereich an (bereits vorhandene Bebauungsplanfläche oder gewachsener Innenbereich). Die Grundfläche (entspricht überbaubarer Grundstücksfläche) im Bebauungsplan muss abschließend unter 10.000 qm sein. Der Abgrenzungsbereich für den Aufstellungsbeschluss kann dabei jedoch deutlich großzügiger gefasst werden. Es empfiehlt sich im vorliegenden Fall des Baugebiets „Schlegelberg IV“ in Ellrichshausen, das Untersuchungsgebiet vorsorglich entsprechend groß festzusetzen. Reduzierungen sind im Verfahren jederzeit problemlos möglich.

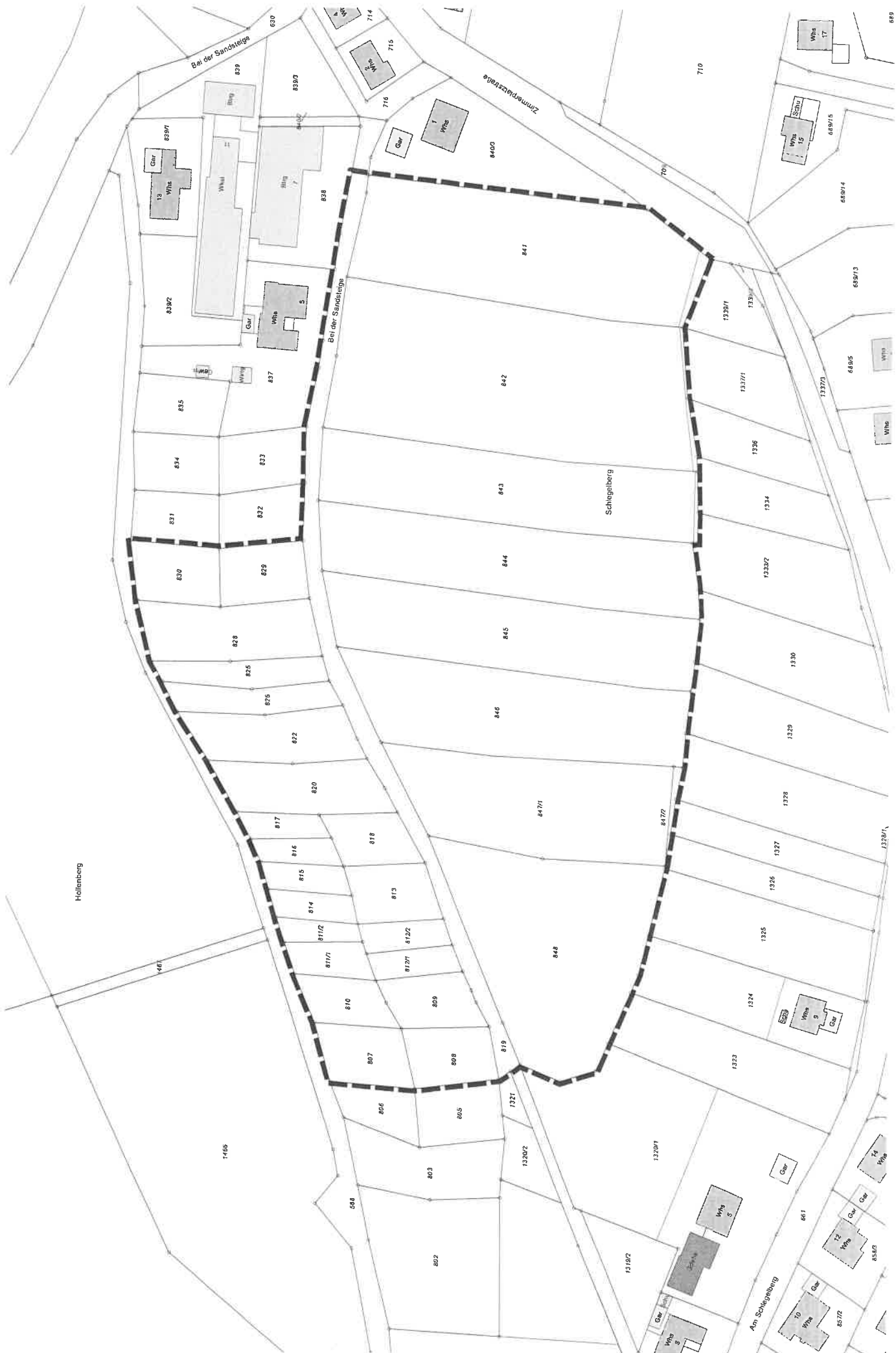
Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB bietet gegenüber dem „normalen“ Verfahren verschiedenen Vorteile. So können die frühzeitigen Beteiligungen (Öffentlichkeit und Behörden) entfallen, ebenso die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht. Darüber hinaus muss der Bebauungsplan nicht dem Flächennutzungsplan entsprechen, d. h. es ist keine Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich. Dies ist hier der Fall, die Abgrenzung des Gebiets im Flächennutzungsplan stimmt nicht in Gänze mit dem Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans überein.

Nachdem im Baugebiet „Obere Gronach II“ kaum mehr Wohnbauplätze zur Vermarktung bereitstehen, sollte das Baugebiet „Schlegelberg IV“ nun angegangen werden. Um die Vorteile des beschriebenen Verfahrens gegebenenfalls nutzen zu können, schlägt die Verwaltung zur Fristwahrung vor, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Schlegelberg IV“ mit entsprechend weitgefasster Abgrenzung des Untersuchungsgebietes noch in diesem Jahr zu fassen.

Der vorgeschlagene Abgrenzungsbereich zur Untersuchung bzw. für den Aufstellungsbeschluss kann beigefügtem Lageplan entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schlegelberg IV“ entsprechend des angefügten Abgrenzungsplans nach § 2 i.V.m. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der Planung sind folgende Flurstücke auf Gemarkung Ellrichshausen ganz oder teilweise berührt: 807 bis 810, 811/1, 811/2, 812/1, 812/2, 813 bis 820, 822, 825, 826, 828 bis 830, 841 bis 846, 847/1, 847/2 und 848.



Hollenberg

Bei der Sandsteige

Zimmetbastei

Schlegelberg

Am Schlegelberg

1465

588

802

803

806

807

810

811/1

811/2

814

815

816

817

820

822

823

825

828

830

831

834

835

837

839/3

839/2

839

840/2

841

842

843

844

845

846

847/1

847/2

848

1320/1

1320/2

1321

1322

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1333/2

1334

1336

1337/1

1337/2

1337/3

1338/1

1338/2

1338/3

1338/4

1338/5

1338/6

1338/7

1338/8

1338/9

1338/10

1338/11

1338/12

1338/13

1338/14

1338/15

1338/16

1338/17

1338/18

1338/19

1338/20

1338/21

1338/22

1338/23

1338/24

1338/25

1338/26

1338/27

1338/28

1338/29

1338/30

689

689/1

689/2

689/3

689/4

689/5

689/6

689/7

689/8

689/9

689/10

689/11

689/12

689/13

689/14

689/15

689/16

689/17

689/18

689/19

689/20

689/21

689/22

689/23

689/24

689/25

689/26

689/27

689/28

689/29

689/30

689/31

689/32

689/33

689/34

689/35

689/36

689/37

689/38

689/39

689/40

689/41

689/42

689/43

689/44

689/45

689/46

689/47

689/48

689/49

689/50