

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	16.09.2022
<b>Aktenzeichen:</b>	51122-260-01/BA	<b>Vorlage Nr.</b>	<b>2-3603/22/26-048</b>

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsgemeinderat	28.09.2022	öffentlich	Entscheidung

### **Bauleitplanung der Ortsgemeinde Oberbettingen - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Flur 5, Flurstück 131/2**

#### **Sachverhalt:**

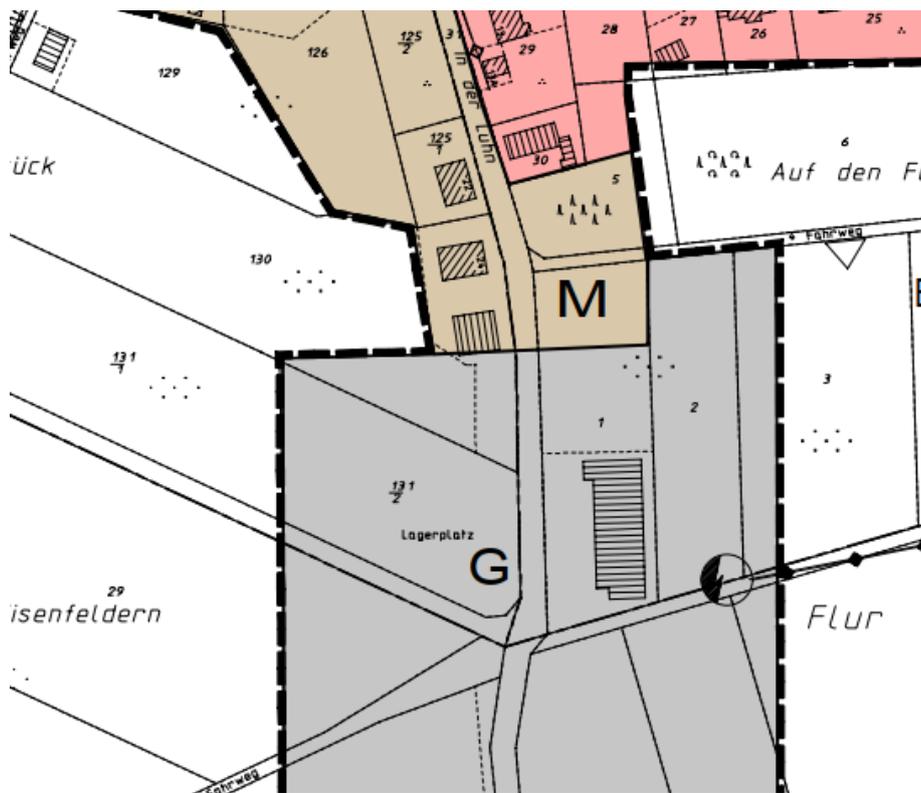
Ein Investor beabsichtigt in der Gemarkung Oberbettingen, Flur 5, Flurstück 131/2, eine Lagerhalle für Baugeräte zu errichten. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Fläche liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist hier eine Gewerbefläche aus. Da kein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert, ist das Vorhaben nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Unter Außenbereich sind Gemarkungsteile zu zählen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und auch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) gehören. Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es sich eindeutig um ein sog. Privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt. Da im vorliegenden Fall keine Privilegierung greift, hat der Investor einen Antrag an die Ortsgemeinde Oberbettingen gestellt, für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um hier Baurecht zu erlangen.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Ortsgemeinde Oberbettingen als Träger der Planungshoheit, alle mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten zu übernehmen. Auf die Ortsgemeinde Oberbettingen entfallen keine Kosten. Hier wird zwischen der Ortsgemeinde und dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen in dem u. a. geregelt wird, dass der Vorhabenträger einen Vertrag mit einem qualifizierten Planungsbüro zur Erarbeitung eines Entwurfes zu schließen hat. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Ein Anspruch des Vorhabenträgers gegenüber der Ortsgemeinde Oberbettingen zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht nicht und kann auch durch Vertrag nicht begründet werden. Das Verfahren würde im klassischen zweistufigen Regelverfahren nach § 30 BauGB durchgeführt.

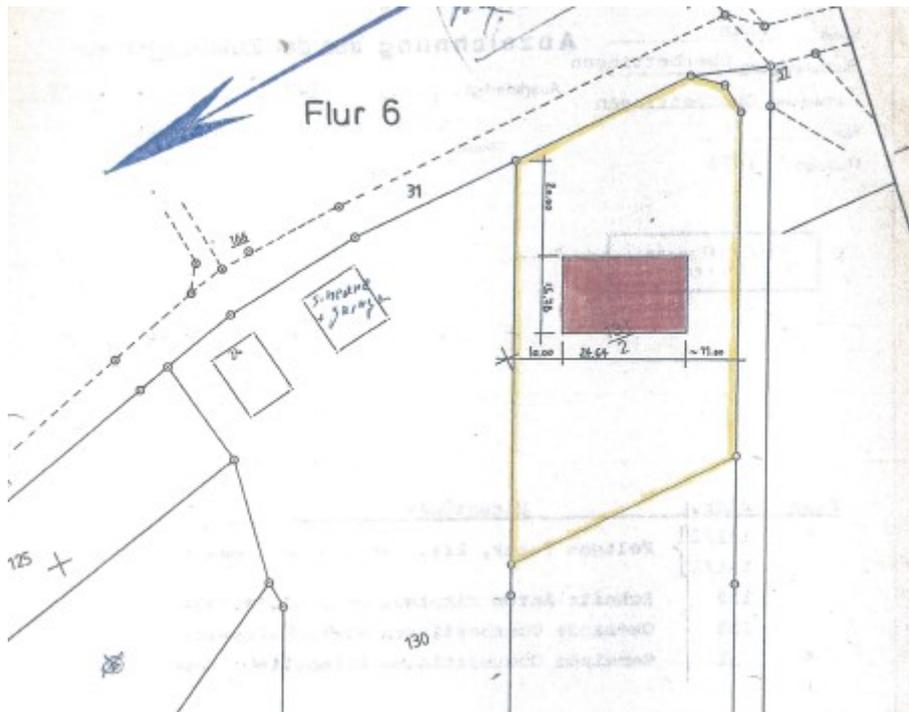
Die Abgrenzung der Fläche ist nachfolgend dargestellt:



Lagekarte



Auszug aus dem FNP



Mögliche Abgrenzung der Lagerhalle (keine Abgrenzung für den aktuellen Bau)

Da es sich bei diesem Bereich um ein Gewerbegebiet handelt, muss die Ortsgemeinde die Erschließung der Straße analog herstellen/sicherstellen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat Oberbettingen erklärt sich grundsätzlich mit dem Vorhaben einverstanden und beschließt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Gemarkung Oberbettingen, Flur 5, Flurstück 131/2 aufzustellen. Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Ortsgemeinde schriftlich zur Übernahme aller mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten zu verpflichten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Grundlage für den Bebauungsplan notwendig ist, liegt bisher nicht vor und ist umgehend der Verwaltung einzureichen. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie einen Durchführungsvertrag anzufertigen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Auf die Ortsgemeinde Oberbettingen kommen keine Kosten zu.