

## Vorlagen-Nr. BA/05/2023

zur Vorberaterung in der Sitzung des Ortschaftsrates Seelingstädt	12.01.2023
zur Vorberaterung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am	16.01.2023
zur Vorberaterung in der Sitzung des Ortschaftsrates Seelingstädt	02.02.2023
zur Vorberaterung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am	06.02.2023
zur Beschlussfassung in die Sitzung des Stadtrates am	28.02.2023

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

### **Beschlusstitel**

Beratung und Beschlussfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Am Bahnhof" OT Seelingstädt der Stadt Trebsen

### **Beschlussantrag**

Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Am Bahnhof“, OT Seelingstädt der Stadt Trebsen“ mit Stand 08.11.2022 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs bestehend aus Teil A Planzeichnung, Planzeichenerklärung und dem Teil B Textliche Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 06.04.2023. Die Planunterlagen liegen zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit im Bauamt aus. Gleichzeitig werden die Unterlagen im Internet veröffentlicht. In dieser Zeit werden auch die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Trebsen.

### **Begründung**

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Sachverhalte machen eine erneute Auslegung der Planunterlagen des Entwurfes des Bebauungsplanes und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) erforderlich:

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Am Bahnhof“ wurde gemäß § 13b BauGB durch den am 26.10.2021 vom Stadtrat Trebsen beschlossenen Aufstellungs- sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss der erarbeiteten Planunterlagen begonnen. Als ein Ergebnis der TöB-Beteiligung kam der Hinweis, dass Bebauungspläne nur dann im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. mit §§ 13a und 13 BauGB erlassen werden dürfen, wenn durch diese die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Das hätte nach der Rechtsprechung zur Folge, dass bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zumindest die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen sind. Diese Anforderung sei mit der in der Textlichen Festsetzung Nr. 1.1.c) des Bebauungsplanentwurfes geplanten allgemeinen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nicht gegeben.

Es müsse gewährleistet sein, dass die Wohnnutzung im Verhältnis zu den sonstigen zulässigen Nutzungen eindeutig im Vordergrund steht. Würden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, führt das zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB und macht die Weiterführung im Normalverfahren erforderlich. Im Normalverfahren entfielen dann jedoch u.a. die Erleichterungen der Umweltprüfung, deren Fehlen eine beachtliche Verfahrensverletzung darstellen und zur Nichtigkeit des Plans führen würden.

Dieser fachliche Hinweis ist dahingehend beachtet worden, indem die bislang im Entwurf des Bebauungsplans nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe von der Ansiedlung durch die entsprechende Änderung bzw. Ergänzung des Teiles B: Text Nrn. 1.1. und 1.2. des Bebauungsplanentwurfes ausgeschlossen werden.

Als weitere Anregung als Resultat der TöB-Beteiligung kam der Hinweis, dass die zukünftige Grundstücksaufteilung und die Angabe der Bauplätze im Hinblick auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen wären, da es sich mit dem Aufstellungsverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan grundsätzlich um ein bestimmtes, konkretes Projekt handelt. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und die Planunterlagen werden nunmehr nochmals als Angebotsplanung ausgelegt und haben damit nicht mehr den Status eines vorhabenbezogenen und damit investkonkreten Bebauungsplanes. Der Entwurf des entsprechend geänderten Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Am Bahnhof“ vom 08.11.2022, die Begründung vom gleichen Datum mit Speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag (Kap. 7.6) und der Umweltprüfung im Sinne eines Umweltberichtes (Kap. 7.) sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen vom 14.07.2022 des Landratsamtes Leipzig und vom 15.07.2022 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie werden gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB mit einer Dauer von 14 Tagen zur Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine, hierzu wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Steffen Wahle  
Leiter Bauamt

Anlage 1 – Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen  
Anlage 2 – Begründung, 46 Seiten