

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Seniorenzentrum Am Baumgarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V. m. § 13b BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 2,3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat am 06.02.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenzentrum Am Baumgarten“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **Lageplan**



Für das Bebauungsplanverfahren wird die notwendige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gem. den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Seniorenzentrum am Baumgarten“ ist aus dem Abgrenzungsplan vom 06.07.2018 ersichtlich.

Er umfasst insbesondere das Grundstück Nr. 179 und ist umgrenzt:

- im Norden von der Kohlfahrtstraße und im Süden von der bestehenden Seniorenwohnanlage
- im Westen vom Friedhof OT Karlsdorf und im Osten von der Saalbach

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung wird in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 30.08.2018 im Rathaus OT Karlsdorf, Amalienstr. 1, im Flur vor dem Zimmer 12 sowie im Rathaus OT Neuthard, Kirchstr. 33, Foyer im Erdgeschoss während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus kann in diesem Zeitraum der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung auf der Homepage der Gemeinde Karlsdorf unter [www.karlsdorf-neuthard.de](http://www.karlsdorf-neuthard.de) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per E-Mail unter [gemeinde@karlsdorf-neuthard.de](mailto:gemeinde@karlsdorf-neuthard.de) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

### **Anlass der Planung**

Seitens der Gemeinde wird die Erweiterung des Seniorenzentrums als notwendiger Baustein der demographischen Ortsentwicklung eingestuft. Am 25.07.2017 hat der Gemeinderat dem Konzept zur Erweiterung des Seniorenzentrums zugestimmt, am 06.02.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst.

### **Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens**

In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde kann die geplante Erweiterung der Betreuungseinrichtung nicht nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Daher ist zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Novelle des BauGB 2017 kann für Außenbereichsflächen bis zu einem Hektar überbaubarer Grundfläche, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen und sich im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete befinden, Bebauungspläne unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieser neue § 13b BauGB, welcher vorerst bis Ende 2019 befristet ist, hat die Zielsetzung einer vereinfachten Schaffung von Wohnraum und soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen.

Gemäß den bislang vorliegenden Kommentierungen zur BauGB-Novelle 2017 sind Senioren- und Pflegeheime als wohnungsähnliche Einrichtungen einzustufen. In Abstimmung mit dem Landratsamt wird der Bebauungsplan daher auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die erforderlichen Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet (s. o.)
- Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche.
- Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 1,0 ha:  
Größe Plangebiet 0,72 ha  
Größe Baufläche 0,65 ha  
Größe Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO  $0,65 \text{ ha} \times 0,6 = 0,39 \text{ ha} < 1,0 \text{ ha}$
- Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Unterschied zum Regelverfahren muss für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ebenso ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Trotz fehlender Notwendigkeit wurde seitens der Gemeinde jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um betroffene Stellenrechtzeitig in die Planung einzubinden.

Karlsdorf-Neuthard, 18.07.2018  
gez. Sven Weigt  
Bürgermeister