

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	10.06.2026	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	23.06.2026	öffentlich

**Bebauungsplan "Keltern West, Änderung Sonnhalde 8" in Schlechtbach,
Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im
beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 10.02.2026 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Keltern West, Änderung Sonnhalde 8“ in Schlechtbach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt im Rudersberger Ortsteil Schlechtbach, im Baugebiet „Keltern West“. Der Planbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 1207/0.

Für das Flurstück Nr. 1207/0 sieht der aktuell geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 lediglich im östlichen Bereich eine überbaubare Fläche für ein Wohngebäude vor, die restlichen Flächen sind mit Bauverbots- und Vorgartenzonen belegt. Vorgesehen ist, im westlichen Bereich des Grundstücks Sonnhalde 8, Flst. Nr. 1207/0 die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen.

Aufgrund eines entsprechenden Antrags auf Änderung des Bebauungsplans im Bereich Sonnhalde 8 haben sich der Ortschaftsrat Schlechtbach bereits in seiner Sitzung vom 10.09.2025 sowie der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.09.2025 mit der Thematik befasst (siehe Sitzungsvorlage Nr. 0568/2025) und der Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 1207/0. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 14 Ar. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Planungsrechtliches Ziel ist es, die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Wohnbebauung im westlichen Bereich des Grundstücks durch Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu schaffen.

Entsprechend der bestehenden und zukünftig vorgesehenen Nutzung im Baugebiet „Keltern West“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Vorliegend handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Um die zulässigen Gebäudelängen zu beschränken, sind Gebäude bis maximal 16 m zulässig. Zum Erhalt der bestehenden Dachlandschaft ist im Plangebiet ausschließlich die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Der Erschließung des Plangebiets dienen die bestehenden Wohnstraßen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Infrastrukturanlagen in der Sonnhalde. Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser in Zisternen zu erfassen und gedrosselt dem Abfluss zuzuleiten.

In den Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Keltern West, Änderung Sonnhalde 8 “. Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Keltern West, Änderung Sonnhalde 8“ des Ing. Büros Käser vom 06.05.2026 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung sind vom Antragsteller zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde bereits abgeschlossen.

Anlage/n:

02 - BPL_Keltern West Änd Sonnhalde 8_Planteil_M500_A3

01 - BPL_Keltern West Änd Sonnhalde 8_Textteil

03 - BPL_Keltern West Änd Sonnhalde 8_Begründung