



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

639/2017

Az.

621.41:Hof (4. Änderung
und Erweiterung)

Bebauungsplan "Hof" - 4. Änderung und Erweiterung

a.) Änderungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 b i. V. m. 13 a BauGB, § 74 LBO

b.) Durchführung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hof" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB

c.) Billigung des Planentwurfes

d.) Durchführung der Offenlage nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 4 BauGB, § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB, § 13 b BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 06.11.2017
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	20.11.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 a, 13b BauGB, § 74 LBO auf der Grundlage der im beigefügten Planentwurf dargestellten Gebietsabgrenzung,
- b.) das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 b BauGB durchzuführen
- c.) die Offenlage des Planentwurfes nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 4, § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB, § 13 b BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Sachverhalt:

a.) Änderungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 a, 13b BauGB und § 74 LBO

In der Rotte „Hof“ wurde bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof“ eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Flurst. Nr. 94 eröffnet. Nun liegt ein Antrag des unmittelbar westlich angrenzenden Eigentümers (Grundstück Flurst. Nr. 93) vor auf seinem Grundstück Baurecht für ein Wohnhaus (Eigenbedarf) zu schaffen. Die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens trägt der Antragsteller.

b.) Änderung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a i. V. m. 13 b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a, 13 b BauGB durchgeführt, da das Plangebiet unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Nach dem neuen § 13 b BauGB können in Bebauungspläne der Innenentwicklung auch –wie hier der Fall– im Außenbereich liegende Grundstücke mit einbezogen werden.

Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung (Umweltbericht mit Umweltüberwachung) verzichtet werden kann. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung entfällt. Das heißt Wegfall der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bzw. keine Abbuchung von Ökopunkten vom Ökokonto „Belchen“. Gleichzeitig kann durch den Wegfall der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) direkt das Offenlageverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden, sodass dies zeitliche Vorteile bei der Abwicklung des Verfahrens bringt.

c.) Billigung des Planentwurfes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flurst. Nr. 93 mit insgesamt 0,18 ha. Im Süden wird das Plangebiet durch das Gewässer „Neumagen“ und im Norden durch die Landesstraße 123 begrenzt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine neue überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) zur Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof“, sodass Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Mindestdachneigung von 30° festgesetzt werden. Die maximale Wandhöhe beträgt 5,0 m, die maximale Firsthöhe 10,0 m. Bezüglich dem Bestand (bestehendes Wohnhaus unmittelbar an der L 123) werden die Firsthöhe mit maximal 11,0 m und die Wandhöhe mit maximal 7,0 m festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in NN festgesetzt.

Gleichzeitig wird eine private Grünfläche im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes (30 m), des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) und des Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Erschließung wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof“ bereits die Voraussetzungen geschaffen, dass die nun beantragte Bebauung über die geplante private Erschließungsstraße auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flurst. Nr. 94 möglich ist. Alternativ wäre die Erschließung auch über das bestehende Grundstück Flurst.Nr. 93 möglich.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den beiliegenden Bebauungsplanentwurf verwiesen.

d.) Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der heutigen Sitzung den Entwurf zur 4. Bebauungsplanänderung unter Anwendung der §§ 13 a, 13 b BauGB und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Öffentlichkeit und Fachbehörden zu beteiligen.

Anlagen

FFH-Verträglichkeitsstudie – Teilbereich Fledermaus (siehe Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes)

Begründung

Satzung

Schnitte

Schriftliche Festsetzungen

Übersichtsplan

Umweltbelange

Zeichnerischer Teil