



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

872/2018

Az.

621.41:Am Stampfbach

Bebauungsplan "Am Stampfbach"

- a.) Aufstellungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 13 b i. V. m. 13 a BauGB und 74 LBO**
- b.) Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stampfbach" im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b i. V. m. 13a BauGB**
- c.) Billigung des Planentwurfes**
- d.) Durchführung der Offenlage nach §§ 13 b, 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2, 13 Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 19.12.2018
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	14.01.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stampfbach“ mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 2 Abs. 1, 13b, 13a BauGB, 74 LBO auf der Grundlage der im beigefügten Planentwurf dargestellten Gebietsabgrenzung,
- b.) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stampfbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchzuführen,
- c.) den vom Planungsbüro Fischer, Freiburg ausgearbeiteten Planentwurf zu billigen und
- d.) die Offenlage des Planentwurfes nach §§ 13 b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2, 13 Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Sachverhalt:

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

Auf dem Grundstück Flurst. Nr. 1154/3 wird beabsichtigt ein Wohnhaus für Eigenbedarf zu errichten. Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Da es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 BauGB handelt, ist das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Um den Bauwunsch zu erfüllen und das Baurecht zu schaffen, ist nun vorgesehen einen Bebauungsplan, den Bebauungsplan „Am Stampfbach“ aufzustellen. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Antragsteller.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a, 13b BauGB durchgeführt, da das Plangebiet unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Nach § 13b 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 von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. 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.

Unabhängig davon ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes vorzunehmen. Diese ist auch erfolgt (siehe Potentialbeurteilung Artenschutz). Hierbei sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorgaben zur Überprüfung möglicher Vorkommen von Reptilien in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen worden.

c.) Billigung des Planentwurfes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstückes 1154/3 mit insgesamt 0,27 ha. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine neue überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) zur Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig ist eine Einzelhausbebauung mit einer Dachneigung zwischen 36 und 45°. Zulässig sind daneben zwei Vollgeschosse. Die Höhenangaben, basierend auf Grundlage einer vermessungstechnischen Geländeaufnahme, sind generell in NN festgesetzt. Die maximale Wandhöhe 6,50 m, die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m, jeweils bezogen auf die EGFH. Im Hinblick auf die Gestaltung gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde.

Das Baugrundstück wird umgeben durch eine private Grünfläche, einschließlich eines Gewässerrandstreifens. Das Baufenster liegt unmittelbar an einem Überschwemmungsgebiet (HQ 100).

Die Erschließung des künftigen Baugrundstückes erfolgt privat. Es wird durch Geh-Fahr- und

Leitungsrechte im Bebauungsplan abgesichert. Darüberhinaus sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Übernahme entsprechender Baulasten durch die betroffenen Grundstücksgeigentümer erforderlich.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den beiliegenden Planvorlagen verwiesen.

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

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

Anlagen

178Umbel04

Artenschutzrechtliches Gutachten

Begründung

Querschnitt

Satzung

Schriftliche Festsetzungen

Übersichtsplan

Zeichnerischer Teil