

Sitzungsvorlage Nr. IX/461
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**26.01.2017****Rat****02.02.2017**

Betreff: 9. Änderung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

FD/Az.: FB II / 621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung: ca. 800,00 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/461 als Anlage II beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Diese Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 201 soll ein Wohnhaus mit Garage entstehen. Die Entwurfsplanung ist in der **Anlage I** beigefügt. Planungsrecht zur Verwirklichung des Vorhabens besteht derzeit nicht.

Das Grundstück wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ abgedeckt.

Es wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. In das Plangebiet sollen auch die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke 114 und 189 aufgenommen werden. Da bereits in 2014 für die westlich anschließenden beiden Grundstücke eine Bebauungsplanänderung durchgeführt wurde, werden diese beiden Parzellen nicht in den aktuellen Planbereich mit aufgenommen.

Es werden die textlichen und gestalterischen Festsetzungen aufgehoben.
Gleichzeitig wird / werden für diese Grundstücke

- Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind **nicht** zulässig),
- die südliche und östliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen „Prozessionsweg“ und Heinrich-Backensfeld-Straße festgesetzt,
- eine Traufhöhe von 6,00 m und Firsthöhe von 9,00 m (bezogen auf die Erschließungsstraße „Prozessionsweg“) festgesetzt,
- die **Grundflächenzahl** (GRZ) auf **0,4** festgesetzt; es wird eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen,
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zugelassen,
- Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weitere Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) in etlichen Punkten geändert. § 1 Abs. 5 BauGB wurde dahingehend geändert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist am 20. September 2013 in Kraft getreten und bei den Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen.

Zu dieser gesetzlich vorrangigen Innenverdichtung ist die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes notwendig und damit ein Planungserfordernis gegeben.

Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 m² ist, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier angewendet werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Daher wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf ist als **Anlage II** beigefügt.

Das erforderliche Artenschutzgutachten wurde in Auftrag gegeben und wird bis zur Sitzung vorgelegt.

Bei Bauleitplanverfahren, die ganz oder überwiegend im Interesse von Bauwilligen liegen, ist die Gemeinde bestrebt, die entstehenden Kosten der Planungen ganz oder anteilig auf die Veranlasser der Planungen angemessen umzulegen.

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat daher in seiner Sitzung am 03. September 2015 beschlossen, dass grundsätzlich bestimmte Bauleitplanverfahren nur noch begonnen werden, wenn zuvor mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kostenübernahme abgeschlossen wurde.

Der städtebauliche Vertrag wird bis zum Aufstellungsbeschluss vorbereitet und unterzeichnet.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen. Der Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Name
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Entwurfsplanung zum Bauvorhaben - Auszüge

Anlage II: Bebauungsplanentwurf