Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 12.11.2019

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. IX/781
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**21.11.2019**
Rat	**28.11.2019**

Betreff:	**10. Änderung des Bebauungsplanes "Hiddings Esch" im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**
FB/Az.:	FB II / 621.41
Produkt:	53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Bezug:	

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/781 in **Anlage III** beigefügten Bebauungsplanentwurf mit Begründung durchzuführen.

Es wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Der Gemeinde Rosendahl liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick vor. Der Antrag ist als **Anlage I** beigefügt.
Die Antragsteller planen den Umbau des vorhandenen Wohnhauses und einen barrierefreien Anbau einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück 13, Zum Wiedel 31. Es ist hier ein Flachdach vorgesehen. Das ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig, da eine Dachneigung von 50° vorgegeben ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 würde ebenfalls nicht eingehalten. Planentwürfe (Lageplan und Ansichten) sind als **Anlage II** beigefügt.

Planungsrecht zur Verwirklichung des Vorhabens besteht derzeit nicht.

Es wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. In das Plangebiet sollen aus städtebaulicher Sicht neben dem vorgenannten Grundstück auch die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstücke 12, 14, 15, 16 und 17, Zum Wiedel 25, 27, 29, 33 aufgenommen werden.

Vorgeschlagen wird, dass alle Festsetzungen aufgehoben und neue Festsetzungen wie folgt getroffen werden:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA),
b) eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen,
c) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
d) eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut,
e) eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße,
f) offene Bauweise (o),
g) die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig,
h) Private Grünfläche (Vorgartenfläche).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist als **Anlage III** beigefügt.

In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 liegt bereits unterschrieben vor.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Dieser ist ortsüblich bekannt zu machen.
In diesem beschleunigten Verfahren werden die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eine Monats gegeben.

Im Auftrage:	Im Auftrage:	Kenntnis genommen:
Schlüter Sachbearbeiterin	Brodkorb Fachbereichsleiterin	Gottheil Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 16.10.2019
Anlage II: Planentwürfe (Lageplan und Ansichten)
Anlage III: Bebauungsplanentwurf mit Begründung