

Sitzungsvorlage Nr. 1922/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	24.09.2019	öffentlich

Bebauungsplan "Heckenweg Nord, 1. Änderung" in Schlechtbach - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 24.09.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Heckenweg Nord, 1. Änderung (Flst. 571)“ 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 1 Monats öffentlich ausgelegt (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 in der Ortsmitte von Schlechtbach, in unmittelbarer Nähe zur Ortsdurchfahrt.

Innerhalb des von der Gemeinde im Jahr 2017 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplanes „Heckenweg Nord“ besteht der Bedarf zur Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Flst. Nr. 571. Das Grundstück liegt am Mühlweg, direkt an der Einmündung der neu gebildeten Zufahrt zum Baugebiet „Heckenweg Nord“. Auf diesem Grundstück besteht die Anfrage für den Bau einer Garage, die im Untergeschoss eine Verkaufsstätte beinhaltet.

Da die Verkaufsstätte einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in Schlechtbach leisten kann, besteht ein Interesse der Gemeinde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau. Der gültige Bebauungsplan ist hierfür zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung handelt, bei der die örtliche Nahversorgung gestärkt und gefördert wird. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 571 mit einer Größe von ca. 2 Ar in Schlechtbach. 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 im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Im Sinne einer „anderen Maßnahme“ der Innentwicklung (§ 13 a BauGB) soll auf dem Grundstück die Bebauung durch eine Garage bzw. einer Verkaufsstätte ermöglicht werden. Hierzu ist es erforderlich das bisher nur mit Garagenbaufenster (Ga) versehene Grundstück mit Baugrenzen gem. § 23 BauNVO zu überplanen. Orientiert an der vorliegenden Planung werden Höhenlage der Gebäude und zulässige Gebäudehöhen so bemessen, dass die Errichtung einer eingeschossigen Garage möglich ist. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist so festgelegt, dass die Ausbildung eines Untergeschosses möglich ist.

Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnitts im Umfeld des eng bebauten Ortskerns von Schlechtbach soll es zudem möglich sein, abstandsflächenrechtlich nicht privilegierte Gebäude auch grenzständig bzw. grenznah errichten zu können. Es wird deshalb eine besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende, Bauweise festgesetzt. Diese Festlegung entspricht der in der direkten Umgebung vorhandenen Bebauung, wo meist an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut wurde. Auch die bis zum Abbruch auf dem Grundstück vorhandene Bebauung war mit geringem Grenzabstand ausgeführt. Daher wird, abgeleitet von der Bestandsbebauung, im Sinne einer „kann-Regelung“ der Anbau an die nördliche Grenze zugelassen. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben bei der Ausführung einer solchen Bebauung sind unabhängig davon einzuhalten, z.B. die Ausbildung einer Brandwand oder der Verzicht auf Wandöffnungen.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Heckenweg Nord, 1. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 24.09.2019 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

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

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

BPlan_Heckenweg Nord, 1. Änderung (Flst. 571)_Lageplan

BPlan_Heckenweg Nord, 1. Änderung (Flst. 571)_Textteil

BPlan_Heckenweg Nord, 1.Änderung (Flst.571)_Begründung