



Sitzungsvorlage - öffentlich -

Bebauungsplangebiet "Zum Schwarzenberg" Aufstellungsbeschluss

Ortsbauamt
Aktenzeichen:

Vorlage Nr. SV/139/2022

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	Beratung
Gemeinderat	18.10.2022	öffentlich	Entscheidung

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:

Beschluss 28.06.22: Versagung des Einvernehmens zur Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Grundstück Flst.Nr. 32 in Hegne, Zum Schwarzenberg 9

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten: -

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften: Landratsamt Konstanz

Befangenheit: Gemeinderat Karrer

Veröffentlichung: Ja

Haushaltsstelle: 5110.0000—4431.0300

Haushaltssituation:

allgemeine Verfügungsmittel zur Stadtentwicklung: 120.000,00 €

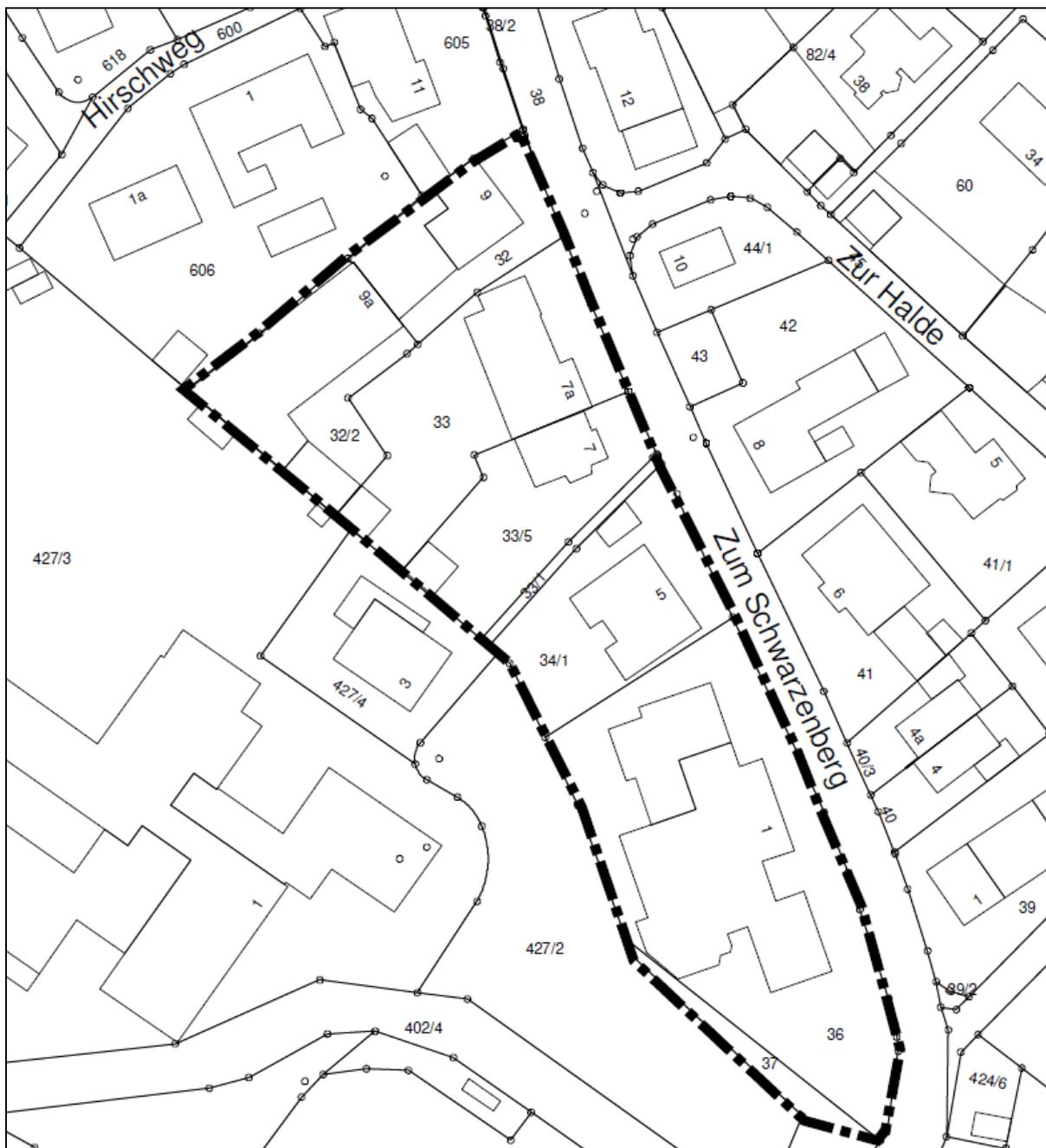
Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Schwarzenberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) wird für den im Abgrenzungsplan dargestellten Geltungsbereich gefasst.
2. Auf eine frühzeitige Offenlage nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
3. Die Verwaltung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durchzuführen, einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zum Plangebiet erstellen zu lassen und diesen dem Gemeinderat erneut vorzulegen.
4. Weiter wird die Verwaltung beauftragt einen entsprechenden Zurückstellungsantrag zur Bauvoranfrage auf dem Grundstück Flst.Nr. 32, Zum Schwarzenberg 9, zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses zu stellen.

Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Zum Schwarzenberg“ Gemarkung Hegne als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 1, 2. Alternative BauGB

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr.: 32, 32/2, 33, 33/5, 33/1, 34/1, 36 und 37 der Gemarkung Hegne.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in folgendem Kartenausschnitt dargestellt.



Maßgebend ist der Lageplan vom 07.10.2022

Begründung zum Aufstellungsbeschluss:

1. Anlass – Zwecke und Ziele des Bebauungsplanes:

Im Planbereich wird aktuell für das Grundstück Flst. Nr. 32 eine Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten gestellt. Dabei rückt das geplante Gebäude bis auf 0,6m an die öffentliche Straße „Zum Schwarzenberg“ heran. Die bisherigen Gebäude in südwestliche der Straße „Zum Schwarzenberg“, südlich der Einmündung der öffentlichen Straße „Hirschweg“ befinden sich deutlich weiter abgerückt von der öffentlichen Straße „Zum Schwarzenberg“. Weiter tritt das geplante Gebäude zur öffentlichen Straße „Zum Schwarzenberg“ mit 3 Geschossen in Erscheinung. Die Traufhöhe des geplanten Gebäudes liegt zudem ca. 2 m höher als die Traufhöhen der bestehenden Gebäude auf der Südwestseite entlang der Straße „Zum Schwarzenberg“ bis zur nördlich des Plangebiets einmündenden öffentlichen Straße „Hirschweg“. Bislang handelt es sich beim Planbereich um nicht überplanten Innenbereich.

Die Gemeinde versagte hierauf mit Beschluss vom 28.06.2022 das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Vorhaben. Die zuständige Baubehörde, das Landratsamt Konstanz, beabsichtigt jedoch das nicht erteilte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen geschaffen werden. Es soll insbesondere einer vorderen Baugrenze zur öffentlichen Straße „Zum Schwarzenberg“ im Bereich südwestlich der Straße Zum Schwarzenberg, als auch die Zahl der Vollgeschosse, die Dachform und die Dachneigung, geregelt werden.

Das Plangebiet wird sowohl in nördlicher Richtung mit dem direkt anschließenden Bebauungsplangebiet „Bildösch Süd“, als auch in östlicher Richtung mit dem Bebauungsplangebiet „Schloßberg Vorderhalden“ und in südwestlicher Richtung mit dem Bebauungsplangebiet „Kloster Hegne West“ umschlossen.

2. Aufstellung als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Der Bebauungsplan „Zum Schwarzenberg“ kann als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, denn das Plangebiet befindet sich im nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und durch die vorgesehenen Regelungen soll der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden. Außerdem sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hinweise:

Das vereinfachten Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat Allensbach mit

Aufstellungsbeschluss beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB.
- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird wahlweise der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. (Der Beschluss über die Vorgehensweise erfolgt erst mit der Zustimmung zum Entwurf).
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
- Auch wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung.

Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen. Einer Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich bedarf es insoweit nicht. Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.

4. Antrag auf Zurückstellung der Bauvoranfrage

Die beantragte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das Grundstück Flst.Nr. 32 der Gemarkung Hegne widerspricht den oben dargelegten Planungsabsichten der Gemeinde im Plangebiet „Zum Schwarzenberg“. Insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung führt dies zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung, die durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans im Plangebiet geregelt werden soll.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB liegen hier insoweit vor.

Die Zurückstellung ist zulässig, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde. Nach dem Stand der sich abzeichnenden Planung, gefährdet das Vorhaben die Durchführung der Planung bzw. die Realisierung der oben dargestellten Planungsziele. Um dem gestellten Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids auf dem Grundstück Flst.Nr. 32 der Gemarkung Hegne rechtzeitig begegnen zu können, wird durch die Gemeinde Allensbach hier daher ein Antrag auf Zurückstellung des Vorhabens nach § 15 BauGB bei der zuständigen Unteren Baurechtsbehörde, beim Landratsamt Konstanz, gestellt.

