



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/109/2019		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf		
Betreff: Aufstellung eines "einfachen Bebauungsplanes" für den Bereich der Grundstücke Waldstr. 12-16, OT Weiher		
a) Aufstellungsbeschluss		
b) Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit		
c) Beschluss zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	04.06.2019	öffentlich

Anlagen	Plan wird in der Sitzung vorgestellt
----------------	--------------------------------------

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

- a) Die Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplanes“ für den Bereich der Grundstücke Waldstr. 12-16 im OT Weiher.
- b) Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.
- c) Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Sachverhalt

Im Bereich der Waldstraße im OT Weiher bei den Grundstücken Waldstr. 12, 14 und 16 bestehen jeweils im vorderen Grundstücksbereich Wohnhäuser, teils mit kleinen Anbauten. In diesem Bereich besteht ein konkreter Wunsch auf Errichtung eines freistehenden Wohnhauses in zweiter Zeile, also im rückwärtigen Grundstücksbereich. Da dieser Bereich bislang nicht überplant ist, richtet sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Maßgebend für das Kriterium des Einfügens ist u. a. die überbaubare Grundstücksfläche, also die Bautiefe. Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten ist gemäß § 34 BauGB ein weiteres freistehendes Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht möglich.

Das Baugesetzbuch ermächtigt die Gemeinden Teile eines nicht beplanten Bereiches nachträglich zu überplanen. Für diesen Bereich wird vorgeschlagen nach § 30 Abs. 3 BauGB einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ aufzustellen. In einem einfachen Bebauungsplan kann entgegen dem klassischen, qualifizierten Bebauungsplan auf eine oder mehr der vorgeschriebenen vier Mindestfestsetzungen (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche mit Bauweise und die örtlichen Verkehrsflächen) verzichtet werden.

Da im Zuge der Zulassung weiterer Wohnhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich der drei genannten Anwesen lediglich die überbaubare Grundstücksfläche (Bautiefe) mit Bauweise (abweichende Bauweise für die Grundstücke Waldstr. 12 und 14 und offene Bauweise für das Grundstück Waldstr. 16) sowie das Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe) geregelt werden

soll, bietet sich hier ein „einfacher Bebauungsplan“ an.
Ein konkreter Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung vorgestellt.

Einschränkungen für das Grundstück Waldstr. 14:

Die drei Grundstücke Waldstr. 12-16 liegen teilweise gemäß der derzeit gültigen Hochwassergefahrenkarte in einem Überschwemmungsgebiet. Allerdings tangiert der Überschwemmungsbereich nicht den rückwärtigen Grundstücksbereich bei den Grundstücken Waldstr. 12 und 16 im Bereich der dort künftig möglichen Bebauung. Lediglich bei Waldstr. 14 ist auch der rückwärtige Grundstücksbereich von der Hochwassergefahrenkarte betroffen. Hier besteht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit ein bedingtes Baurecht auszuweisen. Das heißt die hier gekennzeichneten Bauflächen können demnach erst bebaut werden, wenn die Hochwasserschutzkonzeption umgesetzt und damit sichergestellt ist, dass die Fläche bei einem HQ100-Ereignis nicht überflutet werden kann.

Neben dem Aufstellungsbeschluss wird vorgeschlagen den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freizugeben. Im Vorfeld haben die Antragsteller bereits mit sämtlichen Angrenzern gesprochen. Einwendungen wurden von deren Seite nicht vorgebracht.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild

Erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Fachbehördenanhörung. Durch die hier zu schaffende Möglichkeit der Innenverdichtung wird den Belangen des Baugesetzbuches auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Haushaltsvermerk

Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsteller.