

Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.04.2020

Sitzung des Gemeinderates am 24.04.2020

öffentlich

Sitzungsvorlage 20/2020**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Örtliche Bauvorschriften****"Wohnen im Auerberg";****Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB****a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) und § 13a BauGB****b) Billigung des Vorentwurfs****c) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**Sachverhalt:

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sollen auf den Flurstücken Nr. 3089, 3089/1 und 3096 nach der Schließung eines bestehenden Gewerbebetriebes Flächen für Wohnbebauung entstehen.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage des § 34 BauGB. Es müssen deshalb neue bebauungsplanrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gemäß § 12 BauGB gestellt. Er hat weiter einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und ist bereit, sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 80 Wohneinheiten, 3 Reihenhäusern und einem Doppelhaus, mit Tiefgarage für die gesamte Anlage und 23 Stellplätzen im Freien.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 qm anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Auch werden durch die Planung keine Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, ermöglicht. Weiter kann im Verfahren nach § 13a BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Dennoch werden die Umweltbelange ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt, um sie sachgerecht mit in die Abwägung einbeziehen zu können.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird, soll das Verfahren dennoch zweistufig durchgeführt werden, um die Öffentlichkeit und die Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren mit einzubeziehen.

Zur Prüfung eventueller Verbotstatbestände seitens des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor. Das Einverständnis des Gremiums vorausgesetzt, soll diese aber nach Vorliegen in die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden mit aufgenommen werden. Ebenso wurde ein

Angebot für eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Diese soll unter der Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung erstellt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnen im Auerberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 08.04.2020 dargestellte Abgrenzung.
- b) Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.04.2020, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser Ingenieure, werden gebilligt.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

SK