



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/313/2019/1

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungsplan "Horster Graben links", OT Wöschbach - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden / Träger öffentlicher Belange</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 28.03.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	02.04.2019	öffentlich
Gemeinderat	09.04.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag	
	<ol style="list-style-type: none"><li><b>Für das Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des 13a BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Horster Graben links“.</b></li><li><b>Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / der Öffentlichkeit gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.</b></li><li><b>Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne des § 209 BauGB durchzuführen bzw. zu vergeben.</b></li></ol>

**Der Bau- und Wirtschaftsausschuss berät in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.2019 über den Sachverhalt. Die Mitglieder des Gemeinderats erhalten im Vorgang zur Sitzung am 09.04.2019 entsprechende Information (Beratungsergebnis / Beschlussfassung Bau- und Wirtschaftsausschuss).**

### Sachverhalt:

Erste Beratungen und Beschlussfassungen in den gemeindlichen Gremien datieren bereits aus dem Jahr 1995. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse gestaltete sich ein konkretes Vorgehen lange schwierig. Inzwischen liegen aber die entsprechenden Unterlagen / Rückmeldung vor, so dass das formale Bebauungsplanverfahren mit der vom Ortsbauamt 2018 überarbeiteten und im Ortschaftsrat Wöschbach vorgestellten Planung nunmehr eingeleitet werden kann. Die verwaltungsinterne Beteiligung der Fachämter und betroffenen Sachgebiete erfolgte bereits im Februar 2018. Eingegangene Anregungen wurden aufgegriffen und in die Planung eingearbeitet.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 1.673 m<sup>2</sup>. Es wird im Norden begrenzt durch bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Am Hohberg“, im Osten durch bestehende Wohnbebauung



entlang der Straße „Im Grund“, im Süden durch die Straße „Horster Graben“ und im Westen durch bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Bruchwiesen“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

#### Inhalt und Ziele des Aufstellungsverfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Gebiet einer verträglichen, sinn- und maßvollen Nachverdichtung zugeführt. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind derzeit als Innenbereich einzustufen und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen (Erfordernis des Einfügens). Mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption bzw. einer Überplanung soll eine mögliche bauliche Nutzung und Entwicklung dieser Grundstücke städtebaulich gefasst und integriert sowie nachhaltig gesteuert werden (Baukörper, Stellplatzthematik, Freiflächengestaltung).

#### Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

#### Natur und Umwelt

Die Umweltprüfung und somit auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfallen aufgrund der gewählten Verfahrensart. Der Fachbeitrag „Artenschutz“ des Büros Hallers vom November 2017 ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Die dort formulierten Vermeidungsmaßnahmen sowie weitere grünordnerische Empfehlungen des Gutachters zu Festsetzungen wurden aufgegriffen und finden ihren Niederschlag in den Hinweisen bzw. in den Festsetzungen / dem Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan.

#### Lärmschutz

Dem Bebauungsplan beigefügt ist ein schalltechnisches Gutachten des Büros grigo + schimmel ingenieure UG. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels, insbesondere im Rahmen der Fassadengestaltung, eine Bebauung des Gebiets aus schalltechnischer Sicht unproblematisch ist und somit erfolgen kann.

#### Bodenordnung

Die Bodenordnung im Gebiet erfolgt über einen Veränderungsnachweis (kein Umlegungsverfahren). Entsprechende Angebote werden derzeit eingeholt. Der Aspekt „Abschöpfungsproblematik“ wurde im Rahmen der Einigung mit den betroffenen Beteiligten der Bodenordnung abschließend behandelt. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz werden nach Bildung der neuen Buchgrundstücke regulär (zusätzlich) berechnet und erhoben.

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Planungskosten (externer Gutachter Grünordnung / Artenschutz; Vermessung)

#### **Anlagen:**

- Bebauungsplan „Horster Graben links“ Gesamtdokument mit Anlagen
- zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Horster Graben links“ (zur besseren Ansicht nochmals separat beigefügt)