

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 05.12.2019

Vorlage 2019/022 - öffentlich:

Bebauungsplan "Quellstraße", Gemarkung Watterdingen

1. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und §74 LBO

2. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß §13 b BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB

Sachverhalt:

Es wird auf die Vorlage Nr. 2019/959 verwiesen. Zunächst war die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vorgesehen gewesen. Nun wird ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

I. Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses an der Quellstraße in Watterdingen geschaffen werden. Die Vorhabenträger beabsichtigen auf dem Flurstück 385/2 ein Einfamilienhaus mit Garage zu bauen. Das Grundstück befindet sich angrenzend an elterliche ehemalige landwirtschaftliche Anwesen (Scheune + Wohnhaus) an der Quellstraße in Watterdingen.

Bisher liegen die Grundstücke im Außenbereich nach §35 BauGB, innerhalb einer „Gemischten Baufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen.

Die Vorhabenträger haben deshalb einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans über das Flurstück gestellt.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 385/2 mit einer Fläche von 785 qm.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Entwurf des Bebauungsplans

Es ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Walmdach geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der vorliegenden Planung und der Umgebungsbebauung.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe über EFH sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die bestehende Baugrenze wurde orientiert sich an der vorliegenden Planung. Sie ist geringfügig größer, um Anpassungen in der weiteren Planung zu ermöglichen. Die

maximale Grundfläche gewährleistet eine lockere Bebauung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 angepasst an die Lage am Ortsrand. Aus dem gleichen Grund wurde die offene Bauweise gewählt. Diese ist aufgrund der Umgebungsbebauung auf Einzelhäuser eingegrenzt.

Die weiteren Festsetzungen sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

I. Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Der Bebauungsplan „Quellstraße“ erfüllt diese Voraussetzungen, in Verbindung mit den Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten in diesem Fall die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan „Quellstraße“ vom 26.11.2019
(Rechtsplan, Satzung, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung, Abgrenzungsplan)

Anlage 2: Umweltanalyse

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Quellstraße“ für den im Abgrenzungslageplan vom 26.11.2019 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Quellstraße“ aufzustellen.

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren entsprechend den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Der Bebauungsplanentwurf wird gebilligt.

3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB.

Tengen, den 27.11.2019