

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 22.07.2019

Vorlage 2019/921 - öffentlich:

Bebauungsplan "Roosäcker, 1. Änderung", Gemarkung Tengen **1. Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage** **2. Beschluss der erneuten Offenlage**

Sachverhalt:

I. Planerfordernis

Für den Bereich „Roosäcker“ – „Zum Junkholz“ im Südwesten der Kernstadt Tengen gibt es seit 1974 einen Bebauungsplan. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen noch unbebaute Grundstücke, für die es aktuelle Planungen für eine Wohnbebauung gibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1974 entsprechen nicht mehr den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen und sollen deshalb geändert werden, damit eine zeitgemäße Bebauung möglich wird. Durch die Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baumöglichkeiten nicht vergrößert, sondern städtebaulich neu strukturiert. Der Bebauungsplan „Roosäcker“ von 1974 wird für den gleichen Bereich aufgehoben, um Planungssicherheit zu erlangen.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 3549,3550 und 3552 mit insgesamt einer Fläche von ca. 1.750 m². Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Entwurf des Bebauungsplans

Auf den Grundstücken sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen entstehen. Die Wohnungsgrößen mit 1-Zimmer-Appartements, 2-, 3- und 4 Zimmerwohnungen orientieren sich am aktuellen Bedarf.

Die Gebäude liegen weitestgehend in den Baugrenzen des Bebauungsplans von 1974. Nur der Grenzabstand zum Flurstück Nr. 2309 wurde an die Vorgaben der aktuellen Landesbauordnung angepasst.

Die Grundflächen betragen 220 m² und 230 m². Die Gebäude haben zwei- bis drei Geschosse mit flach geneigten Walmdächern.

Die notwendigen Stellplätze sind offen und in Garagen angelegt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich an der vorliegenden Planung. Es wurden Toleranzen eingeräumt, um das Bauvorhaben in der

Werksplanung gegebenenfalls noch anpassen zu können. Konkret werden die Baugrenzen angepasst, die überbaubare Fläche durch Baugrenzen wird deutlich reduziert, die GRZ nur geringfügig erhöht und somit die städtebauliche Ordnung verbessert. Die Festsetzungen bezüglich der Kubatur der Gebäude, insbesondere die Höhenfestsetzungen, Dachneigung und Örtliche Bauvorschriften zu Grenzabständen und zur Gestaltung werden durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt.

IV. Verfahren nach § 13 a BauGB

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB handelt, können die Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens angewendet werden - die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

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.

V. Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat am 08.04.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die Planoffenlage und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB lief vom 11.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 12.04.2019. Die Planoffenlage wurde 23.04.2019 bis 29.05.2019 durchgeführt. Die Stellungnahmen liegen mit Beschlussvorschlägen als Anlage vor. Es wird vorgeschlagen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

Die eingegangenen Stellungnahmen gaben Anlass zur Änderungen und Überarbeitungen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebietes erstellt, die als Anlage vorliegt.

Dies führte u.a. zu folgenden Änderungen:

- 7.2 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb
- 7.3 Reduktion von Lichtemissionen
- 9.1 Pflanzung von Bäumen
- 9.2 Pflanzung einer Hecke
- 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Teil II - nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

- 2. Dezentrale Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser und
- 3. Artenschutz am Haus

Dadurch wird eine erneute Planoffenlage notwendig, die ebenfalls beschlossen werden soll.

Anlagen

- Stellungnahmen aus der ersten Offenlage und Behördenbeteiligung mit Beschlussvorschlägen
- Entwurf des Bebauungsplans „Roosäcker, 1. Änderung“, vom 11.07.2019 (Rechtsplan, Satzung, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung, Abgrenzungsplan)
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.07.2019

(Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind rot geschrieben)

Beschluss:

1. Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplan samt Anlagen wird gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung erfolgt nur zu den geänderten und ergänzten Teilen.

Tengen, den 10.07.2019