

Aktenzeichen	Verfasser/in		
	Brettschneider, Saskia		
Beratung	Datum		
Bauausschuss	18.09.2023	öffentlich	
Stadtrat	26.09.2023	öffentlich	
Betreff	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 8 "für einen Teilbereich im Ortsteil Wasserzell" und Deckblatt Nr. 41 zum Flächennutzungsplan a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB		

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.-St. Nr. 285/3, Gemarkung Neuses, am östlichen Ortsrand von Wasserzell, wurden bereits mehrfach Bauvoranfragen hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnbebauung mittels Einfamilienhaus durch ortsansässige Bürger gestellt.

Folgende planungsrechtlichen Gründe standen einer positiven Beurteilung und damit der Erteilung einer Baugenehmigung entgegen:

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, auch nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass es dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist. Der Außenbereich ist prinzipiell von Bebauung freizuhalten. Der Flächennutzungsplan weist Flächen für Acker und Grünland aus. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, so dass die Bauvoranfrage als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln ist.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bereits dadurch vor, dass das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht. Weiterhin liegt das Vorhaben nahe des Überschwemmungsgebietes HQ 100, wird von diesem jedoch nicht direkt tangiert.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB ist die Entstehung einer Splittersiedlung durch die weitere Ausdehnung der Bebauung nach Osten zu erwarten. Mit der letzten Baugenehmigung des Wohnhauses Wasserzell 34 wurde gezielt das Bauungsende mit der östlichen Wandkante der Nebengebäude des Grundstücks Haus-Nr.32 bestätigt und damit gefestigt. Bei Zulassung des angefragten Bauvorhabens wäre der Weg offen für weitere Bauungen auf dem – durch entsprechende Vermessung evtl. bereits hierfür vorgesehenen – Grundstück Fl. Nr. 285/4. Auf gleicher Höhe könnten Anfragen nördlich der Straße mit Konfliktpotential im Bereich des Überschwemmungsgebietes (HQ100) folgen.

Die Zulassung des Bauvorhabens würde Raum für eine ungeordnete Erweiterung oder Verfestigung weiterer nicht privilegierter Hauptnutzungen schaffen.

Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn

der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Schaffung von Baurecht in dem genannten Bereich über ein Bauleitplanverfahren hat der Bauausschuss – auch wenn es sich nur um ein Einfamilienhaus auf einem einzelnen Grundstück handelt - bereits grundsätzlich zugestimmt. Auf die Niederschrift vom 23.01.2023 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde durch die Vorhabenträgerin beim Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahren einschließlich Kostenübernahmeerklärung gestellt.

Der Vorhabenplan sieht die Verwirklichung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage am östlichen Ortsrand von Wasserzell vor. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 285/4, Gemarkung Neuses, verwirklicht werden.

Die genauen Planungen können dem Entwurf zum Bauleitplan in den Anlagen dieser Sitzungsvorlage entnommen werden.

Bauleitplanverfahren:

Das Bauleitplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 8 „für einen Teilbereich im Ortsteil Wasserzell“ wird als Regelverfahren durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Flächen für Acker und Landwirtschaft aus und muss deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird entsprechend mittels Umweltprüfung eingegangen. Diese werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zu beteiligen.

Der Durchführungsvertrag wird erarbeitet und ist vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin abzustimmen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von	14.000,00 €
<input type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von	-
	Saldo	<hr/>
	Es liegt eine Haushaltsverbesserung (+) vor:	<hr/> 14.000,00 €
	Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:	
	- Sachausgaben	<hr/>

- Personalausgaben

im Verwaltungshaushalt Haushaltsstelle:
Wählen Sie ein Element aus.:

einmalig laufend

Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung
 Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.
 Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

im Vermögenshaushalt : Haushaltsstelle:
Wählen Sie ein Element aus.:

einmalig laufend

Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle i. H. v. zur Verfügung.
Davon sind bereits gebunden.

Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 20 enthalten
 nicht enthalten

Folgeeinnahmen in Höhe von _____
 Folgeausgaben in Höhe von _____ - _____
 Saldo _____

Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:
 Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:
 - Sachausgaben _____
 - Personalausgaben _____

im Verwaltungshaushalt Haushaltsstelle:
Wählen Sie ein Element aus.:

einmalig laufend

Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung
 Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.
 Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln erfolgt durch Bereitstellung von überplanmäßigen außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.

Deren Deckung erfolgt durch

Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
 Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
 Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage
 Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung
 verbindliche Einplanung im Haushaltsjahr
 Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Sonstige Hinweise:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gremium folgendes zu beschließen:

a) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. Ne 8 „für einen Teilbereich im Ortsteil Wasserzell“ wird zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Geltungsbereich entspricht dem im Bauleitplanentwurf vom 08.08.2023 festgesetzten Geltungsbereich.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Deckblatts Nr. 41 vom 28.08.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB geändert.

b) Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den Planungen zu unterrichten und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme einzuräumen.

Anlagen:

BEGRUENDUNG zum Aufstellungsbeschluss

D41 FNP

VEP Ne 8