

GEMEINDERATSVORLAGE

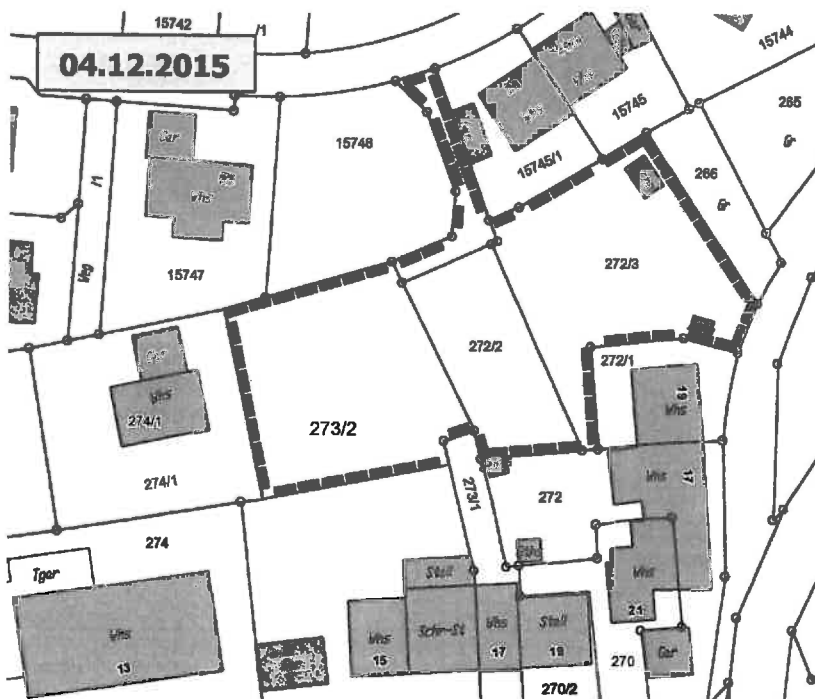
zu TOP (3) der öffentlichen	Amt	Ortsbauamt
zu TOP () der nichtöffentlichen	Aktenzeichen:	621.41 - De
Sitzung am: 15.12.2015	Datum:	07.12.2015
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Homboll II – 1. Erweiterung", Gemarkung Hilzingen		
a) Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB b) Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB		

a) Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Homboll II – 1. Erweiterung", Gemarkung Hilzingen, wird beschlossen:

1. Für den im Plankonzept vom 04.12.2015 dargestellten Bereich wird nach §§ 2 Abs. 1, 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Homboll II – 1. Erweiterung".



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 273/2, 272/2, 272/3, 15746/1, Gemarkung Hilzingen.

2. Zur Durchführung baugestalterischer Maßnahmen werden gemäß § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Das Gebiet, für das die Örtlichen Bauvorschriften gelten, ist der Planbereich des Bebauungsplanes "Homboll II – 1. Erweiterung", Gemarkung Hilzingen.

Begründung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zwischen der Altbebauung nördlich der Oberstraße und dem Baugebiet „Homboll II“ befinden sich unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Für eines dieser Grundstücke wurde aktuell eine Bauvoranfrage zum Bau eines Fünffamilienwohnhauses beantragt. Der TUA hat diese Anfrage in seiner Sitzung am 17.11.2015 mit der Begründung abgelehnt, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Anfrage zeigt, dass die Grundstücke bzw. Grundstücksteile zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB überplant werden müssen („Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“).

Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der vorhandenen Hangsituation und des damit verbundenen Eingriffs in das Landschaftsbild, sowie zur Sicherung der Erschließung ist eine geordnete, maßvolle städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Gemeinde Hilzingen hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung in einem vertretbaren Maß ermöglicht werden, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geschaffen werden. Dazu sollen im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter des Bebauungsplanes „Homboll II“ zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf das Plangebiet „Homboll II – 1. Erweiterung“ übertragen werden. Es sollen z. B. Festsetzungen zur Nutzung, städtebaulichen Dichte, maximalen Gebäudehöhen, Lage der überbaubaren Flächen und zur Erschließung getroffen werden.

Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan „Homboll II – 1. Erweiterung“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, keine Vorhaben vorgesehen sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren die nachfolgenden wesentlichen Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 3 und 4 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, die der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern kann.
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellung innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen. (Der Beschluss über die Vorgehensweise erfolgt erst mit der Zustimmung zum Entwurf.)
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht.
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung.

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und beschließt, nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften „Homboll II – 1. Erweiterung“ zu erlassen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

b) Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Beschlussvorschlag:

(aufgrund des Empfehlungsbeschlusses des TUA vom 17.11.2015)

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB gemäß Anlage 1 zu dieser Vorlage

Begründung:

Erfordernis der Planung

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnenden, unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zwischen der Bebauung nördlich der Oberstraße und dem Baugebiet „Homboll II“ zu überplanen. Aktueller Anlass ist eine Bauvoranfrage für ein Fünffamilienhaus, welcher der TUA in seiner Sitzung am 17.11.2015 sein Einvernehmen versagt hat, da das beantragte Vorhaben sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Gemeinderat hat daher in seiner heutigen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Homboll II – 1. Erweiterung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften „Homboll II – 1. Erweiterung“ beschlossen.

Sicherung der Planung

Die Sicherung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planvorgangs vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet oder verändert bzw. Nutzungen aufgenommen werden, die den künftigen Festsetzungen der Bauleitplanung entgegenstehen.


Christian Denzel
Bauverwaltung

Satzung

über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Homboll II – 1. Erweiterung“

Aufgrund von § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) i. V. m. § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Homboll II – 1. Erweiterung“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Flurstücknummern 273/2, 272/2, 272/3, 15746/1, Gemarkung Hilzingen. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 15.12.2015 maßgebend.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

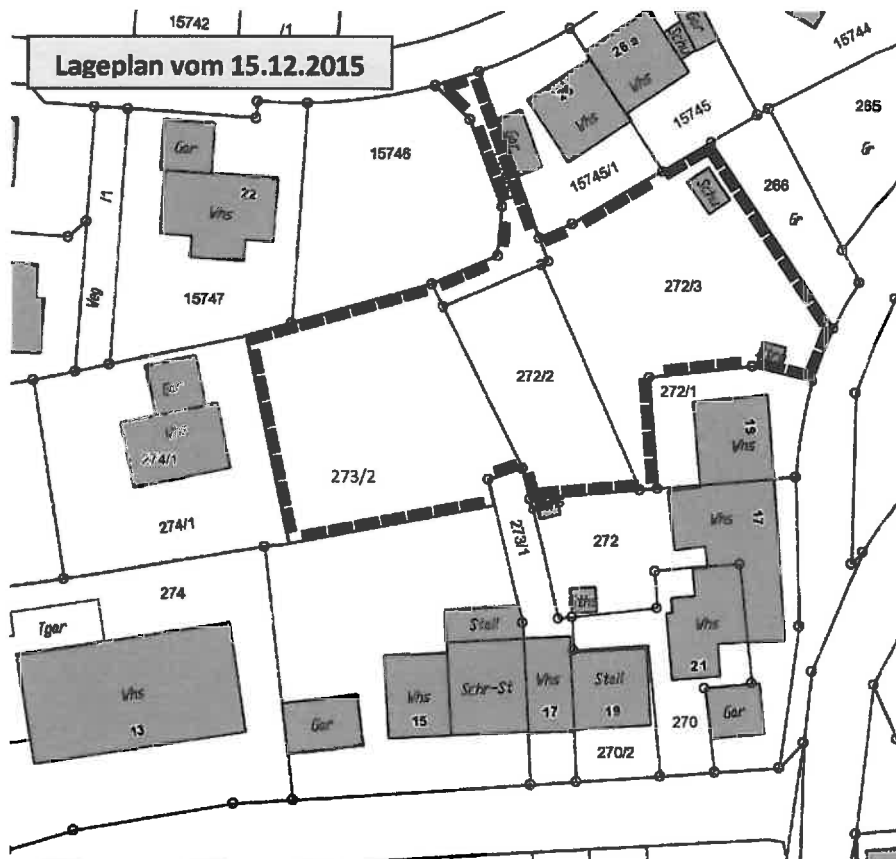
- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.



Hilzingen, den ...

Rupert Metzler
Bürgermeister