

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/575/2016

Referat:	Baureferat	Datum: 18.01.2016
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	28.01.2016	öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Röthenbach neben der Straße "Am Richterhaus" Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.11.2015 die Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus auf den Grundstücken Fl.Nrn. 222/4, 222/5 und 222/13 T Gemarkung Röthenbach behandelt. Der Ausschuss hat der Voranfrage grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Bebauungsplanänderungsverfahren vorzubereiten. Nachdem es sich um eine Innenentwicklung handelt, der Umgriff geringer als 20.000 m² ist und keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird, kann das beschleunigte Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Zu der geplanten Bebauungsplanänderung gingen bereits zwei Schreiben der Anlieger ein, die den Sitzungsunterlagen beiliegen. Die Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt. An der Zweckbestimmung der Straße „Am Richterhaus“ als verkehrsberuhigter Bereich wird nichts geändert. Ebenfalls passen sich die geplanten Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss, bis auf die geringere Dachneigung (45 Grad statt 50 bis 60 Grad), den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachform, Grundflächen- und Geschossflächenzahl) an. Die Schaffung eines zweiten Garagenhofes ist auf Grund fehlender Flächen nicht möglich. Dieser kann jedoch auch nicht verlangt werden, da der vorgeschriebene Stellplatznachweis innerhalb des Änderungsbereichs möglich ist.

Die Forderung eines Anliegers auf Gleichbehandlung in Zusammenhang mit der Errichtung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück muss nicht erfüllt werden, da der Änderungsbereich unabhängig von der Straße Am Richterhaus erschlossen wird und somit einen selbständigen Teil bildet. Außerdem haben sich die Anlieger der Straße „Am Richterhaus“ erst 2011 mehrheitlich mit einer Unterschriftenaktion gegen die Errichtung von Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken ausgesprochen. Bei dem Erschließungsweg für die Doppelhäuser handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, die nicht öffentlich gewidmet wird. Insofern ist eine Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2016 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

I.) Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des o. g. Bebauungsplanes für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist

im Westen durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 281/65 Gemarkung Röthenbach,
im Norden durch die südliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/10 Gemarkung Röthenbach,
im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/4 verlängert bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/10 Gemarkung Röthenbach,
im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/4 unterbrochen durch die südliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/5 Gemarkung Röthenbach

und aus der Gemarkung Röthenbach folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 222/4, 222/5, 222/13 T und 281/5 T umfasst.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:

Änderung von „Fläche für kirchliche Zwecke“ in „Allgemeines Wohngebiet“ mit Festsetzungen für Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.

II.) Der Marktgemeinderat billigt nachfolgende Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung:

Planblatt vom 21.12.2015,
Satzung vom 21.12.2015 und
Begründung vom 21.12.2015.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Vorgang mit Planunterlagen.

Werner Langhans
Erster Bürgermeister