

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/760/2018

Referat:	Baureferat	Datum:	15.01.2018
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	25.01.2018	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe Aufstellungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sachverhalt:

Die Gemeinde konnte im letzten Jahr eine Fläche östlich des Ortsteiles Sorg erwerben. Ein Teil davon ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Wendelstein bereits als Wohnbaufläche dargestellt und soll entsprechend realisiert werden. Die Baugrundstücke sollen bevorzugt an Familien mit Kindern veräußert werden.

Für die Ausweisung des Baugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Den Planungsauftrag erhielt Architekt Hans Günther Hupfer aus Wendelstein. Außerdem wurden Fachbüros mit Baugrunduntersuchungen, schallimmissionstechnischen Untersuchungen, Voruntersuchungen zur Erschließung, grünordnerischen Leistungen, einer speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung und faunistischen Erfassungen beauftragt. Aktuell wird eine Untersuchung für ein innovatives zukunftsfähiges Energiekonzept durch das Institut für Energietechnik an der ostbayerischen technischen Hochschule Amberg-Weiden durchgeführt. Ein hoher energetischer Standard soll unter anderem durch privatrechtliche Regelungen im Rahmen der Kaufverträge gesichert werden.

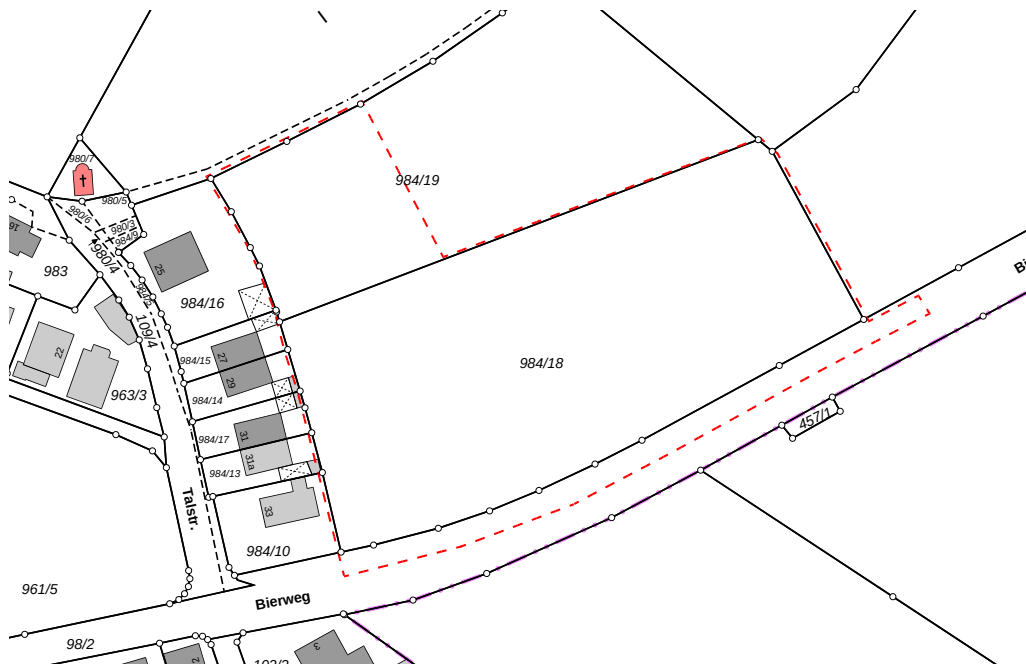
Zwischenzeitlich wurde auf Grundlage der erstellten Fachgutachten ein Vorentwurf für den Bebauungsplan erstellt. Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von insgesamt 5 Einfamilienhäusern und 12 Doppelhaushälften vor. Geplant sind zweigeschossige Gebäude (Erdgeschoss plus Dach) mit Satteldach und 45 Grad Dachneigung.

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 b i. V. 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, da die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB deutlich unter 10.000 Quadratmeter liegt, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich das Gebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.01.2018 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes für das Gebiet, das gemäß folgendem Lageplan rot umgrenzt ist



und aus der Gemarkung Großschwarzenlohe folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 984/18, 984/19 T und 98/2 T umfasst.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 b i. V. 13 a BauGB durchgeführt, da die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB deutlich unter 10.000 Quadratmeter liegt, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich das Gebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

II. Der Marktgemeinderat billigt folgende Planungsunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Planblatt vom 28.11.2017
Satzung vom 28.11.2017
Begründung vom 28.11.2017

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Bebauungsplanunterlagen mit Vorgang

Werner Langhans
Erster Bürgermeister