Datum 06.12.2018	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: WISCH/BV/023/2018		Seite: -1-

AMT PROBSTEI

für die GEMEINDE WISCH

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Gemeindevertretung	18.12.2018	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet "westlich der Dorfstraße, beidseitig der Straße Redder und nordöstlich der Bebauung Kaiserkoppel"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück Redder 8 c, Flurstück 22/2 der Flur 8, Gemarkung Wisch zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern vor. Die Gebäude sollen mit zwei Vollgeschossen und einem nicht Vollgeschoss als Staffelgeschoss errichtet werden. Das zweite Gebäude soll in zweiter Baureihe auf dem Grundstück entstehen. Das Grundstück ist derzeit mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Hallen bebaut, diese sollen abgerissen werden. Das Grundstück liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebauung um das betroffene Grundstück herum ist geprägt von kleineren Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss und ausbaubarem Dachgeschoss. Gegenüber des betroffenen Grundstücks befinden sich zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zu Wohngebäuden ausgebaut wurden.

Die geplante Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern fügt sich städtebaulich nicht in die Umgebung ein. Die Gebäude wirken zu massiv und würden zu einer zu starken Verdichtung der Bebauung führen. Das Gebäude, das in zweiter Baureihe geplant ist, würde in die vorhandene Grünfläche hineinragen, die geplanten Stellplätze würden sich vollständig in der Grünfläche befinden. Auch die Bauform mit zwei Vollgeschossen und einem nicht Vollgeschoss als Staffelgeschoss würde das Ortsbild nachhaltig verändern. Es würden städtisch anmutende Strukturen entstehen.

Planungsziele:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere der Erhalt des Ortsbildes der ländlich geprägten Gemeinde sichergestellt werden. Die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen daher nur ein Vollgeschoss und ein ausbaubares, klassisch geneigtes Dach erhalten. Da die Grundstücke zum Teil sehr klein sind, soll die überbaubare Fläche nicht als Grundflächenzahl, sondern als absolute Zahl einer maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt werden, die Gebäudehöhe soll auf maximal 9 m festgesetzt werden

und sich damit an die vorhandenen eingeschossigen Wohngebäude anpassen. Hierzu sollen zunächst eine Bestandsaufnahme aller vorhandenen Grundstücke und deren Bebauung sowohl mit Wohngebäuden als auch mit Nebengebäuden erfolgen. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden. Die vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude genießen Bestandsschutz, sie sollen sich nach einem eventuellen Abriss und geplanten Neubau jedoch in Art und Maß der baulichen Nutzung an die vorhandenen Wohngebäude anpassen. Die Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ob die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Beherbergungsbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, muss geprüft und entsprechend festgesetzt werden. Auch die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan müssen anhand der vorhandenen Gebäude näher geprüft und vor dem Hintergrund der Erhaltung des Ortsbildes festgesetzt werden.

Die vorhandenen umfangreichen Grünflächen im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sollen erhalten und von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Die Flächen haben einen moorigen Untergrund und sind schon deshalb nicht zur Bebauung geeignet. Sehr wohl sind diese Flächen naturschutzfachlich sehr sensibel zu betrachten, der moorige Untergrund stellt eine besondere Bedeutung für Tiere und Pflanzen dar.

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet dar, der südliche Bereich ist als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst und den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet darstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zunächst vorläufig festgelegt worden. Im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens kann der Geltungsbereich noch erweitert oder auch reduziert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet „westlich der Dorfstraße, beidseitig der Straße Redder und nordöstlich der Bebauung Kaiserkoppel“ gemäß den vorgenannten Planungszielen (Aufstellungsbeschluss).

Das Planverfahren soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Der Auftrag für die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Planungsleistungen wird an das Planungsbüro B2K, Herrn Kühle erteilt.

Anlagenverzeichnis:

1 Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Im Auftrage:

Griesbach
Amt III

Gesehen:

Körber
Amtdirektor