

Datum 01.08.2013	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: PROBS/BV/095/2013		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI**

### **für die GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>13.08.2013</b>	<b>öffentlich</b>

#### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet "östlich des Wulfsdorfer Weges, südlich der Straße Kellerrehm und nördlich der Straße Seeblick"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Nachdem das Baugebiet „Trensahl“ zwischenzeitlich vollständig bebaut ist, hat sich in den letzten Jahren ein weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken entwickelt. Es ist aus diesem Grunde vorgesehen, ein neues Baugebiet östlich der Wulfsdorfer Weges auszuweisen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Probsteierhagen ist die betroffene Fläche bereits als Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist die Fläche noch als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Es ist nunmehr der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen, um ein Neubaugebiet auch umsetzen zu können.

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, der nur die Grundnutzung der Fläche darstellt, wird der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 aufgestellt. In diesem Maßstab werden die geplanten Wohnbaugrundstücke parzellenscharf festgesetzt. Über Baugrenzen kann dann der Standort des Wohngebäudes auf dem Grundstück eingegrenzt werden. Weiter werden im Bebauungsplan z.B. die Anzahl der möglichen Vollgeschosse der geplanten Gebäude, die Dachformen, die Dachneigung, die Höhe der Gebäude oder die maximal überbaubare Fläche festgesetzt. Weitere örtliche Bauvorschriften, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können sind z.B. das Material der Fassadenflächen, die Fassadenfarbe, die Farbe der Dachpfannen, die Größe und Form von Dachgauben und vieles mehr. Über all diese Festsetzungsmöglichkeiten wird im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens zu entscheiden sein.

Da das neu geplante Wohngebiet unmittelbar an der Kreisstraße 31 liegt, muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Schallgutachten für Verkehrslärm erstellt werden. Aus dem Gutachten könnte sich ergeben, dass die erste Baureihe ihre Schlafzimmer nur nach hinten ausrichten darf oder das besondere Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Es könnte auch sein, dass die erste Baureihe einen bestimmten Abstand zur Straße haben muss. Weiterhin sind die umwelt- und naturschutzbelange bei der Planung zu

berücksichtigen. Da das Baugebiet auf der „grünen Wiese“ geplant wird, stellt es einen erstmaligen Eingriff in Landschaft und Natur dar, der entsprechend ausgeglichen werden muss. Ein Ausgleich kann z.B. durch die Stilllegung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche erfolgen oder auch durch das Anlegen von Obstbaumwiesen oder Ähnliches. Die Bewertung des Eingriffs und Ausgleichs wird durch ein Landschaftsarchitekturbüro vorgenommen. Weiterhin muss ein Artenschutzgutachten erstellt werden, um sicherzustellen, dass mit dem Baugebiet keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten vernichtet werden. Ob noch weitere Gutachten, wie z.B. ein Verkehrsgutachten, zur Ausweisung des Baugebietes erforderlich werden, kann im Moment noch nicht abschließend beurteilt werden, das würde sich dann aus dem Planverfahren heraus ergeben.

Der Ablauf des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist wie beim Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Baugesetzbuch festgelegt. Beide Verfahren können im Parallelverfahren aufgestellt werden, was auch empfohlen wird, um schneller in die Umsetzung zu gelangen.

Es wird nun zunächst empfohlen, den formellen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens zu fassen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet „östlich des Wulfsdorfer Weges, südlich der Straße Kellerrehm und nördlich der Straße Seeblick“ (Aufstellungsbeschluss)

#### **Anlagenverzeichnis:**

1 Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs

Im Auftrage:

Griesbach  
Amt III

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor