

Datum 24.05.2016	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: KROKA/BV/003/2016		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE KROKAU

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Gemeindevertretung	08.06.2016	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "westlich der Straße Wiesenhof, östlich der Straße Hörn und südlich der Straße Sinjenweg"

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Sinjenweg 1-3 beabsichtigt, das Grundstück zu parzellieren und zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu erschließen und zu veräußern. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. In diesem Bebauungsplan sind lediglich zwei Baufenster für Wohngebäude festgesetzt. Eine angemessene bauliche Verdichtung ist städtebaulich durchaus vertretbar. Der Umwelt-, Bau- und Wegausschuss hat in der Sitzung am 26.04.2016 bereits beschlossen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes zur wohnbaulichen Erweiterung der Fläche am Sinjenweg durchgeführt werden soll. Von besonderer Bedeutung ist dabei jedoch, dass das örtliche Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Gemäß § 1 des Baugesetzbuchs sollen Gemeinden, die sich wohnbaulich erweitern wollen, zunächst die noch verfügbaren Flächen im Bereich der Ortslage entwickeln. Das hier betroffene Grundstück liegt in der Ortslage und so wird mit einer Änderung des Bebauungsplanes diese Vorschrift befolgt. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes kann daher auch gemäß § 13 a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden. Das bedeutet, dass auf eine vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden verzichtet werden kann. Weiterhin ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Sehr wohl wird im Rahmen des Verfahrens jedoch die Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen beteiligt und sie haben dann auch die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Es ist ein weiterer Antrag auf Ausweisung eines Neubaugebietes im Bereich nördlich der Straße Sangen vorgetragen worden. Hier geht es jedoch um Flächen, die sich derzeit noch in der landwirtschaftlichen Nutzung befinden und dementsprechend dem Außenbereich zuzuordnen sind. Um diese Flächen für ein Wohnbaugebiet zu überplanen, müsste die Gemeinde zunächst in Form eines Gutachtens nachweisen, dass in der Ortslage keine Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Der Umwelt-, Bau- und Wegausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 26.04.2016 mit diesem Thema befasst und beschlossen, dass zu diesem Zeitpunkt kein Innenbereichsgutachten beauftragt werden

soll.

Es wird nun empfohlen, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu beschließen. Es wird weiter vorgeschlagen, das Planungsbüro Jänicke und Blank, Herrn Blank, mit der Planung zu beauftragen. Herr Blank hat bereits den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Wiesenhof erstellt, insofern sind ihm die Lage und Besonderheiten der Fläche bereits bekannt. Für die naturschutzfachlichen Leistungen (insbesondere Artenschutz und Bewertung des Baumbestandes) wird empfohlen, das Planungsbüro Franke`s Landschaften zu beauftragen. Beide Planungsbüros waren und sind auch heute in vielen Gemeinden des Amtes Probstei tätig. Die Kosten der Planung sind der Gemeinde vom Grundstückseigentümer zu erstatten.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „westlich der Straße Wiesenhof, östlich der Straße Hörn und südlich der Straße Sinjenweg“ (Aufstellungsbeschluss).
2. Das Verfahren soll nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die Erstellung eines Innenbereichsgutachtens ist dafür nicht erforderlich und soll zu diesem Zeitpunkt auch nicht beauftragt werden.
3. Der Planungsauftrag für die städtebaulichen Leistungen wird an das Planungsbüro Jänicke und Blank, Herr Blank, erteilt. Der Planungsauftrag für die naturschutzfachlichen Leistungen wird an das Planungsbüro Franke`s Landschaften, Frau Franke, erteilt. Die Planungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu erstatten.

Anlagenverzeichnis:

1 Katasterplan mit Geltungsbereich

Im Auftrage:

Griesbach
Amt III

Gesehen:

Körber
Amtdirektor