

Datum 21.11.2013	Aktenzeichen: III	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/470/2013/1		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>03.12.2013</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>12.12.2013</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b für das Gebiet "zwischen der Straße Perserau 7 und 11"**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung SCHÖN/GV/07/2013 vom 12.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b für das Gebiet „zwischen der Straße Perserau 7 und 11“ gefasst. Das Planverfahren sollte gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren zur Innenbereichsentwicklung durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann auf einige Verfahrensschritte verzichtet werden. So entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Hintergrund für den Aufstellungsbeschluss war die Tatsache, dass der Eigentümer des Grundstücks Perserau 9 beabsichtigt, ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des besagten Bebauungsplanes Nr. 10 b. Das Vorhaben entspricht insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Flächen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB ist nicht möglich, weil es sich nicht nur um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen handelt und dementsprechend die Grundzüge der Planung berührt sind. Das Vorhaben kann daher nur umgesetzt werden, wenn der Bebauungsplan Nr. 10 b geändert oder aufgehoben wird.

Das vom Eigentümer geplante Mehrfamilienhaus würde sich städtebaulich sowohl von der Anzahl der Vollgeschosse als auch von der überbaubaren Fläche und der Höhe des Gebäudes in die Nachbarbebauung einfügen. Die vorhandene Halle stammt aus dem Jahre 1926 und stellt eher einen Schandfleck dar, der dringend beseitigt werden muss. Im Übrigen wird auf die Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/470/2013 verwiesen.

Im Zuge der Vorbereitung der Planung hat sich nun herausgestellt, dass eine Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b nicht zielführend ist. Entgegen der ursprünglichen Annahme ist es nicht möglich, den Bereich der Änderungen nur auf das Grundstück für das konkrete Vorhaben zu beschränken. Dies hat seine Ursache darin, dass jede Planung zwangsläufig auch auf die benachbarten Grundstücke einwirken würde. Für die Nachbargrundstücke ist

eine veränderte Planung aber weder beabsichtigt noch städtebaulich erforderlich. Die vorhandene Bebauung genießt insoweit auch Bestandsschutz.

Um die Verwirklichung des Vorhabens dennoch zu gewährleisten, wird angeregt, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 b vollständig aufzuheben und das hier in Rede stehende Vorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB zu beurteilen. Eine solche Beurteilung würde zur Zulässigkeit des Vorhabens führen, weil die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Für den Grundstückseigentümer hat dieses Verfahren sogar noch den Vorteil, dass es sich kostengünstiger gestaltet als eine Änderung. Über die erforderlich werdende Aufhebung ist gesondert zu entscheiden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, den am 12.09.2013 gefassten Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b aufzuheben und das Bauleitverfahren einzustellen.

Osbah  
Bürgermeister

Gesehen:  
Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:  
Gerlach  
Amt III