

Datum 14.04.2016	Aktenzeichen: III / B 19 Schönberg	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/037/2016		Seite: -1-

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

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>26.04.2016</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet "Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41" (erneuter Entwufs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Sachverhalt:**

In ihrer Sitzung vom 09.10.2014 hatte die Gemeindevertretung den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 19 für das Gebiet „Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41“ durchzuführen. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

In seiner Sitzung vom 13.10.2015 hatte der Planungsausschuss dem bis dahin vorliegenden Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 19 zugestimmt und bestimmte diesen zur Offenlegung. Die Begründung zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

In der Zeit vom 09.11.2015 bis zum 09.12.2015 lag der Entwurf zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 30.10.2015.

Die nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit führte dazu, dass der Entwurf überarbeitet werden muss.

Folgende Änderungen wurden im Vergleich zum bisher vorliegenden Entwurf vorgenommen:

- Die Baugrenzen der Bauflächen 1 bis 3 wurden von der westlichen Grundstücksgrenze weiter abgerückt.
- Die maximalen Gebäudehöhen der Bauflächen 1 bis 4 wurden reduziert.
- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in den Bauflächen 1 und 2 von bisher 2 auf nunmehr 3 und in der Baufläche 4 von bisher 3 auf nunmehr 4 erhöht.
- Die Staffelgeschosse wurden in allen Bauflächen entfernt.

- Es wurden Traufhöhen in den Bauflächen 1 bis 4 festgesetzt.
- Die Planzeichenerklärung wurde entsprechend ergänzt.

Die Änderungsnotwendigkeit begründet sich wie folgt:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich durch den Vortrag von privaten Dritten gezeigt, dass eine Problematik im Zusammenhang mit der Verschattung der Nachbargrundstücke durch die geplanten Baukörper auf den Bauflächen 2 und 3 bestehen könnte. Gleiches gilt für die Baufläche 4.

Vor diesem Hintergrund hat das Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde Schönberg ein Schattenwurfmodell entwickelt, das belegt, dass die vorgetragenen Bedenken im Zusammenhang mit den Bauflächen 2 und 3 zu Recht erhoben wurden. Für die Baufläche 4 konnte der Vortrag der unzumutbaren Verschattung dagegen widerlegt werden.

Dem Schattenwurfmodell konnte entnommen werden, dass die Problematik teilweise so massiv ist, dass sie nicht rechtsfehlerfrei abgewogen werden kann, da der Schattenwurf auch die Terrasse überdeckt und sogar bis an die Fassade heranreicht. Dies machte eine Änderung des bisherigen Planentwurfes zwingend erforderlich. Anderenfalls würde eine Normenkontrollklage mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einer Aufhebung führen.

Der geänderte Entwurf greift diese Problematik auf, so dass die Verschattung zwar nicht vollständig verschwindet, aber auf ein Maß zurückgeführt wird, das einer Abwägung zugänglich ist.

Als Anlage ist eine Prognose über den Schattenwurf beigefügt. Diese vergleicht die Verschattung der betroffenen Grundstücke, indem sie den Gebäudebestand und die geänderte Planung gegenüberstellt.

Durch die Prognose wird belegt, dass die Verschattung nicht vollständig verhindert wird. Dies ist aber auch nicht erforderlich, da auch der Gebäudebestand zu einer Verschattung führt. Durch die Änderung des Entwurfes kann erreicht werden, dass die verbleibende Verschattung nicht unzumutbar ist, weil insoweit ein Bedarf an der Bereitstellung von Wohnraum geltend gemacht werden kann.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Schönberg ein erhebliches Interesse daran hat, Flächen zur Herstellung von Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Wohnbedürfnis der Bevölkerung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 2 BauGB auch ein Belang, der (zumindest) geringfügige Einschränkungen durch eine Verschattung rechtfertigt.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die Änderung des Entwurfes zu einer erheblichen Reduzierung der geltend gemachten Einschränkungen führt. Im Ergebnis kann daher festgehalten werden, dass die Ziele des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB erreicht werden konnten. Der sachlich begründete Vortrag von verschiedenen privaten Dritten führt zu einer Änderung des Planentwurfes.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) führte bislang nicht dazu, dass der Entwurf substantiell verändert werden muss.

Die Anpassungen führen zur Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Die erneute Beteiligung ist erforderlich, da sich bei den Änderungen nicht nur um inhaltliche Ergänzungen und Klarstellungen handelt, sondern der bestehende Entwurf umfangreich verändert werden muss.

Weitere Ausführungen wird ein Vertreter des Planungsbüros in der Sitzung geben.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 19 für das Gebiet „Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41“ zu und bestimmt diesen zur erneuten Offenlegung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
2. Die Planungsunterlagen sind erneut für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Einsichtnahme auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

**Anlagenverzeichnis:**

- geänderter Entwurf des Bebauungsplanes
- geänderte Begründung zum Bebauungsplan
- Prognose über den Schattenwurf

Osbahr  
Bürgermeister

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:

Gerlach  
Amt III