

			<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
			<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich
<b>Amt</b> Bauverwaltung	<b>Bearbeiter/in</b> Martina Hanke	<b>Datum</b> 03.05.2017	<b>Drucksache Nr. 55/2017</b> <b>Anlagen 2</b>
<b>Beratungsfolge</b>		<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat		4	23.05.2017
<b>Stichwort:</b> Bebauungsplan „Hofeckle“ – 2. Änderung		<b>Az.</b> 621.41041	
<b>Veranschlagung 2017</b>	<b>HH-St.</b> 1.6100.600000		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja</b> <input type="checkbox"/> <b>Nein</b>	<b>Betrag</b> 37.000 € (Bauleitplanung insgesamt)		

## BETREFF

**Bebauungsplan "Hofeckle" in der Fassung der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

- a) **Beratung, Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Billigung des geänderten Entwurfs**
- c) **Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

## BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt,

1. die Änderung des Bebauungsplans gemäß den Beschlussvorschlägen in der Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen (**s. Anlage 2**).
2. die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf das Flst. Nr. 1342 bzw. den Geltungsbereich der 1. Änderung.
3. dass der rechtskräftige Bebauungsplan "Hofeckle" mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zum 2. Mal im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wird. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist der Entwurf in der Fassung vom 24.05.2017.
4. dass die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Dabei wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. dass der beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes "Hofeckle" (**s. Anlage 1**) in der Fassung der 2. Änderung unter Einbezug des Beschlusses zu Ziff. 2 mit Deckblatt zum gemeinsamen Zeichnerischer Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 24.05.2017 mit gemeinsamer Begründung mit Umweltbelangen, mit den Schnitten Nrn. 9 – 20 und 22, den Schemaschnitten zu Dachvarianten Nrn. 1 - 9 in der Fassung vom 24.05.2017 und dem Übersichtsplan in der Fassung vom 24.05.2017 gebilligt wird.
6. dass der gebilligte Änderungsentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

## **PROBLEMBESCHREIBUNG/BEGRÜNDUNG/ALTERNATIVEN**

### **Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplanes:**

Der Bebauungsplan „Hofeckle“ wurde 2002 aufgestellt, um das Baugebiet „Straßburgerhof“ erweitern zu können. Dabei hatten sich die damaligen Bauvorschriften an der vorhandenen Bebauung des „Straßburgerhofes“ orientiert.

Mittlerweile erfolgte eine Bebauung des östlichen Bereiches, ebenso wurden vier weitere Bauplätze westlich des Hofeckleweges bebaut. Es zeigte sich in den letzten Jahren, dass die Bauherren und Bauinteressenten Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragten bzw. den Wunsch nach zusätzlichen Freiheiten gegenüber den getroffenen Festsetzungen äußerten.

Der Gemeinderat hat deshalb am 28.07.2015 (s. Drucksache Nr. 82/2015) und am 16.11.2016 (s. Drucksache Nr. 128/2016) beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Insbesondere wurden die Baugrenzen bedarfsgerecht erweitert, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, auf die geplante Hausgruppe im WA 3 zugunsten eines Einzelhauses verzichtet, die Dachneigungen und Dachformen flexibler festgesetzt und die zulässige Wandhöhe von 3,80 m auf 4,80 m angehoben. Nebenanlagen werden nicht mehr eingeschränkt. Der Bebauungsplan wurde mit den beschlossenen Änderungen vom 27.12.2016 bis 31.01.2017 offengelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Synopse mit Beschlussvorschlägen aufgeführt (**s. Anlage 2**).

Die Einbeziehung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfordert eine erneute Offenlage.

### **Ziele und Zwecke der Planänderung:**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der gestalterische Spielraum für die Bauherren erweitert und die Voraussetzung für eine angepasste Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur und der Topographie geschaffen werden.

### **Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung:**

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Hofeckle“. Einbezogen werden Teilflächen der Flst. Nr. 803 (Wald und Oberer Kastaniendobel), 792/4 (nördlicher Hofeckleweg incl. Hofeckleweg) und 792/1 (Kleingärten, Wiesen nördlich Sonnhalde). Zur erneuten Offenlage wird der Geltungsbereich im Osten erweitert auf Flst. Nr. 1342. Die genaue Abgrenzung ist dem „Zeichnerischen Teil“ zu entnehmen.

### **Vorbereitende Bauleitplanung:**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach & Oberwolfach ist die Fläche weitgehend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich im Bereich des Hofeckleweges ist ein kleiner Bereich als Grünfläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan und bedarf deshalb keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist aber nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens anzupassen. Dies hat zeitnah zu erfolgen.

### **Beschleunigtes Verfahren:**

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der innerörtlichen Flächen geschaffen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Gesamtfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, können die Vorschriften gemäß § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich. Die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Satzungsentwurf, Übersichtsplan in der Fassung vom 24.05.2017, dem Deckblatt zum gemeinsamen Zeichnerischen Teil in der Fassung vom 24.05.2017, die Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 24.05.2017, sowie die Gemeinsame Begründung mit Umweltbelangen, die Hinweise und Empfehlungen, die Schnitte 9 – 20 und 22, die Schemaschnitte Dachform 1 – 9, jeweils in der Fassung der 2. Änderung vom 24.05.2017 befinden sich in der **Anlage 1**.

## **BERATUNG UND BESCHLUSS**