

Datum: 05.05.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 621.41
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Bergteile"

- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB im Regelverfahren nach § 9 BauGB
- Aufstellungsbeschluss örtlicher Bauvorschriften nach § 74 LBO

Gemeinderat 19.05.2015 öffentlich beschließend

Anlagen:

Abgrenzungsplan vom 04.05.2015

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros Kuhn wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für den im Lageplan vom 04.05.2015 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
Der Aufstellung als Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 9 BauGB wird zugestimmt.
3. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt.

Sachdarstellung:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:
Im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzeptes der Gemeinde Reichenbach soll ein sogenanntes Green-Building-Quartier im Bereich des Schafhauses entstehen. Die geplante Bebauung ist hinsichtlich der Energiekonzeption und der Ressourceneffizienz so konzipiert, dass sie Vorbild-Charakter hat. Hierbei ist insbesondere die Konzeption zur Wärmeversorgung über oberflächennahe Erdkollektoren auf Freiflächen östlich des geplanten Baugebietes zur weitgehend autarken Wärmeversorgung des Gebietes zu nennen.
Zur Schaffung von Planungsrecht für den Bereich der geplanten Bebauung muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan lediglich die geplante Bebauung und deren direktes Umfeld umfassen muss (ca. 2,4 ha).
Die Fläche für die Einlegung der Erdkollektoren (ca. 0,5 ha) muss nach erster Prüfung nicht im Bebauungsplan enthalten sein. Ob ein fachgesetzliches Genehmigungsverfahren außerhalb des Planungsrechts erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geklärt. Sollte sich dabei, insbesondere nach Abstimmung mit den betreffenden Behörden zeigen, dass auch für diese Fläche ein Bebauungsplan zweckmäßig ist, so kann der Planbereich zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden.
2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich und eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung in den umgebenden Naturraum geschaffen werden. Die wesentlichen Aspekte der Green-Building-Konzeption sollen im Bebauungsplan umgesetzt werden.
3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:
Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot ist eingehalten.
Ein Bebauungsplan liegt im Planbereich bislang nicht vor.
4. Weiterer Verfahrensablauf
Sobald ein abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Bebauung und Erschließung des Gebietes vorliegt, wird vorgeschlagen auf dieser Basis einen Abstimmungstermin mit den betroffenen Behörden (Scoping-Termin), insbesondere hinsichtlich des Untersuchungsumfangs der Umweltbelange durchzuführen.
Anschließend kann der Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet werden, der dem Gemeinderat vorgelegt wird und der als Grundlage für die anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung dient.