

Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am 18.02.2019

Vorlage Nr. GR/016/2019

Änderung Bebauungsplan Rechter Brühl II

1. Ziele und Anlass der Bebauungsplanänderung

Für das Baugebiet „Rechter Brühl II“ im Ortsteil Liptingen wurde erstmalig im Jahr 2000 ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften sind in ihrer Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2013 rechtswirksam.

Das typische Einfamilienhausgebiet wurde in drei Bauabschnitten erschlossen. Die Bauabschnitte 1 und 2 sind bereits aufgesiedelt. Auch die Baugrundstücke des dritten Bauabschnitts sind vollständig vergeben und stehen zur Bebauung an, für mehrere Grundstücke liegen bereits Bauanträge vor.

Der bisherige Bebauungsplan sieht die klassische Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss und geneigten Dachformen zwischen 30° und 40° Dachneigung vor, bei einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m. Bereits im Rahmen der bisherigen Bauvorhaben bestand bei einigen Bauherren das Interesse, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans zweigeschossige Einfamilienhäuser mit flach geneigten Dachformen zu errichten.

Der Gemeinderat hat daher am 02.12.2013 beschlossen, die notwendigen Befreiungen für die gewünschten „modernen“ Bauformen, also zweigeschossige Gebäude mit flacher geneigten Dachformen verbindlich in Aussicht zu stellen. Der genaue Wortlaut des Beschlusses war:

Bei drei Gegenstimmen und einer Enthaltung beschließt der Gemeinderat mehrheitlich, dass folgende Bauungen im Baugebiet „Rechter Brühl II“ zugelassen werden:

- *Bebauungsplan mit einer Dachneigung von 30° bis 40° und einer Traufhöhe von 4 m.*
- *Zusätzlich werden die notwendigen Befreiungen verbindlich in Aussicht gestellt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und mit Pult- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10°.*

Die Baurechtsbehörde hat in der Vergangenheit entsprechende Bauvorhaben auch genehmigt.

Inzwischen werden aber durch die abweichend vom B-Plan gewünschte Zweigeschossigkeit die Grundzüge der Planung als berührt angesehen, so dass die rechtlichen Voraussetzungen einer Befreiung (§ 31 (2) BauGB) nicht mehr gegeben sind. Nach Abstimmung mit dem LRA ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Zweigeschossige Gebäude können erst wieder genehmigt werden, wenn zumindest der Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Überarbeitung des B-Plans gefasst ist.

Die Änderung folgt dem aktuellen Trend in den Wohngebieten zu einer vermehrt zweigeschossigen Bauweise mit flach geneigten Dachformen. Bereits im Baugebiet Bäckerhäggle hat der Gemeinderat mit der im Januar 2019 beschlossenen Bebauungsplanänderung die Bauvorschriften dahingehend „geöffnet“, dass die Vorgaben zur

Dachneigung aufgehoben wurden und lediglich die Höhenentwicklung der Gebäude angemessen begrenzt wird - durch Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe (6,50m) und einer maximalen Firsthöhe (8,50m).

Weitere Änderungen:

Anlässlich des Änderungsverfahrens ist der Bebauungsplan in weiteren Details zu überprüfen und an aktuelle Standards anzupassen. So entspricht z.B. die festgesetzte Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen auf das „natürliche Gelände“ nicht mehr dem Bestimmtheitsgrundsatz und erfordert eine Anpassung.

Weitere notwendige Anpassungen werden im weiteren Verfahren geprüft und dem Gemeinderat in einem Änderungsentwurf zur Beschlussfassung vorgestellt.

2. Bebauungsplanverfahren

Der rd. 4,98 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Baugebiet Rechter Brühl II, ist also deckungsgleich mit der bisherigen Abgrenzung. Er ergibt sich aus der Anlage (Lageplan).

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Von der Durchführung einer erneuten formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann damit abgesehen werden.

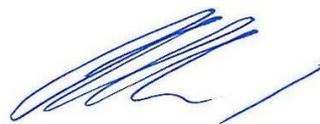
In welchem Umfang eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich ist, wird nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit dem LRA abgestimmt.

Beschlussfassungsvorschläge:

Der Gemeinderat fasst den Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften „Rechter Brühl II, 2. Änderung“ für den im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB.



Joachim Löffler
Bürgermeister



Patrick Allweiler
Hauptamtsleiter