

Zu TOP 5 der Gemeindevertretersitzung am 21.03.2019

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 " An der Ahna" im Ortsteil Heckershausen

Sachverhalt:

Die Fa. FingerHaus GmbH aus Frankenberg beabsichtigt die Errichtung von freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern (Einzel- /Doppelhäuser) innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 28 "An der Ahna" (Rechtskraft seit 2011 durch Beschluss Bundesverwaltungsgericht) festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* westlich der Bergstraße.

Zur Realisierung des Wohnbauprojektes ist es erforderlich, dass für die vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen eine Teilfläche des an der Straße *An der Ahna* vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatzes während der Bauzeit als Baustraße genutzt wird. Desweiteren soll die Ver- und Entsorgung der neuen Wohngebäude dauerhaft in die östliche Teilfläche verlegt und an den Mischwasserkanal in der Straße *An der Ahna* angeschlossen werden. Dem hat der Gemeindevorstand bereits im Juli 2016 bei Bauinteresse eines anderen Investors zugestimmt.

Die Fa. FingerHaus GmbH wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Eigentümerin des 5.171 qm großen Grundstückes.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die von der Fa. *FingerHaus* geplanten in Holzfertigbauweise zu errichtenden Wohnhäuser, entsprechend den zwischenzeitlich zu beachtenden Anforderungen bzgl. des Energiestandards und Brandschutzes sowie den Vorgaben der aktuellen Hess. Bauordnung bzgl. zulässiger Aufschüttungen auf Privatgrundstücken (hier wegen der starken Topographie im Plangebiet) realisieren zu können. Desweiteren ist entsprechend des Gemeindevorstandsbeschlusses vom Juli 2016 vorgesehen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße, in eine öffentliche Verkehrsfläche zu ändern.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens muss das für diesen Bereich geltende Planungsrecht entsprechend geändert werden.

Hierfür wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erforderlich, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Änderungsbereich umfasst das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte ca. 0,52 ha große Flurstück Nr. 5/34 (Flur 5), sowie eine ca. 75

m² umfassende Teilfläche des Kinderspielplatzes (Flurstück Nr. 6/6 teilweise, Flur 17) der Gemarkung Heckershausen (vgl. Anlage Plan mit Geltungsbereich).

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von an die örtliche Gegebenheit angepassten Wohngebäuden sowie zur Sicherung der erforderlichen ver- und entsorgungstechnischen Anbindung an das öffentliche Kanalnetz zu gewährleisten.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden; die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit dieses Verfahrens sind erfüllt, da

1. mit der Änderung des Bebauungsplans der Nachfrage an neuem Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen wird;
2. sich der Änderungsbereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet;
3. die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplan-Änderung versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegt;
4. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;
5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) nicht bestehen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Die Gesetzgeber ermächtigt im § 4b BauGB die Gemeinden, die Vorbereitung und Durchführung der für das beschleunigte Verfahren erforderlichen Verfahrensschritte einem Dritten, d. h. einem Planungsbüro zu übertragen. Zur Zeit- und Kostenersparnis sollen diese Verfahrensschritte dem Kasseler Planungsbüro pwf übertragen werden.

Zur Regelung der Kostenübernahme von Planungsleistungen etc. soll im Laufe des Verfahrens zwischen der Gemeinde und der Fa. FingerHaus GmbH spätestens vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Der Gemeindevorstand hat sich in seiner Sitzung am 21.02.2019 mit der Angelegenheit befasst und empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, wobei die Verwaltung ausdrücklich darauf hinweist, dass es sich hierbei lediglich um formal notwendige Beschlüsse zur Einleitung eines

bauleitplanerischen Verfahrens handelt. Erst im Anschluss daran setzt sich das eigentliche, inhaltliche Verfahren mit erneuter Beteiligung der gemeindlichen Gremien fort.

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Ahna" für das Flurstück Nr. 5/34 der Flur 5 und das Flurstück 6/6 (teilweise) der Flur 17 in der Gemarkung Heckershausen.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.
3. Die Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB wird an das Planungsbüro pwf übertragen.
4. Die Kosten der Planung, des Verfahrens, der Erschließung sowie die Kosten begleitender Gutachten werden seitens der Fa. FingerHaus GmbH aus Frankenberg im Wege eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Michael Aufenanger
Bürgermeister