

Gemeinde Breitscheid

Beschlussvorlage der Verwaltung

VL-202/2021	
Fachbereich	Bauen, Liegenschaften und Forst
Fachdienst	Bauen
Datum	08.09.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	20.09.2021	beschließend

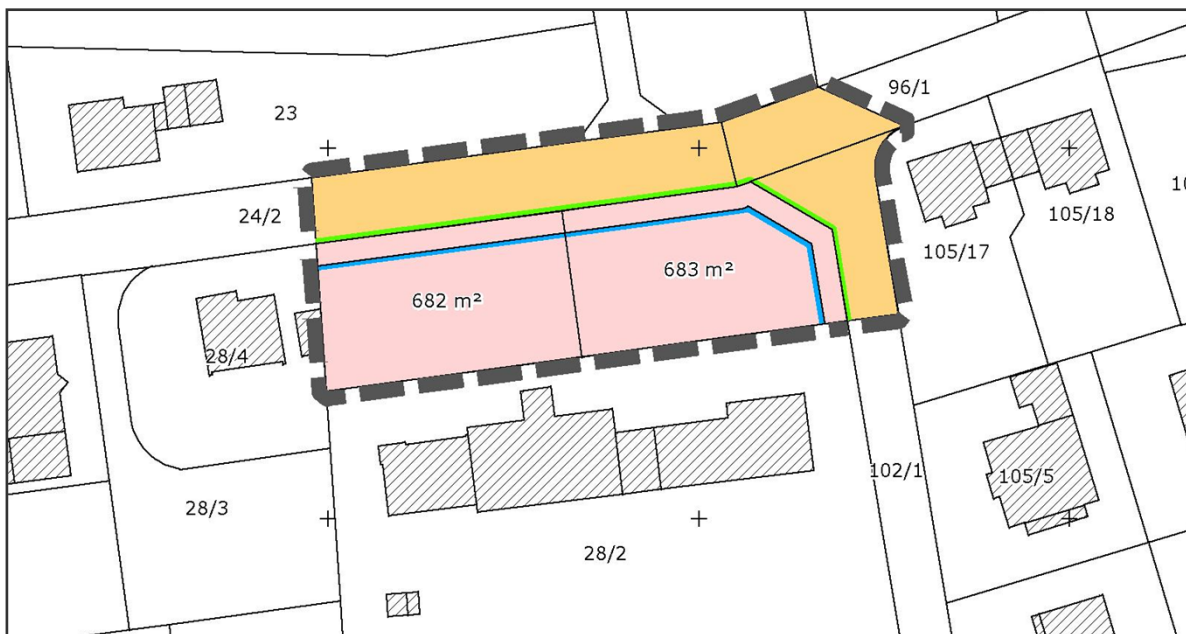
Sachverhalt (Kurzform):

Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan Hoher Weg OT Gusterhain

Erläuterung des Sachverhaltes:

Sachlage:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist auch in Breitscheid ungebrochen hoch. Gemäß den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen sind hierfür vorrangig Flächen im Innenbereich zu mobilisieren. Eine solche Möglichkeit besteht im Ortsteil Gusterhain nördlich des Dorfgemeinschaftshauses. Der dort gelegene Spielplatz soll auf die Fläche südlich des DGH verlegt werden. Damit ist die Fläche nördlich des DGH für eine Wohnbebauung zugänglich. Der Gesamtumfang beträgt rund 1.365 m² woraus sich 2 Baugrundstücke mit jeweils rund 680 m² entwickeln lassen. Die Fläche ist voll erschlossen und sofort bebaubar.



Skizze der geplanten Wohnbaufläche nördlich des DGH Gusterhain (unmaßstäblich).

Die Genehmigung einer Wohnbebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB wird von der Bauaufsicht allerdings nicht in Aussicht gestellt, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde den betreffenden Bereich als „Gemeinbedarfsfläche“ darstellt. Grundvoraussetzung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans. Da die separate Änderung des Flächennutzungsplans aber ohnehin eines Bauleitplanverfahrens bedarf, bietet es sich an, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies hat den Vorteil, dass die Zulässigkeit eines Bauvorhabens später nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB im Ermessen der Bauaufsicht liegt, sondern einzig auf der Grundlage des Bebauungsplans zu beurteilen ist. Weiterer Vorteil ist, dass statt eines normalen Baugenehmigungsverfahrens nur noch das vereinfachte Anzeigeverfahren erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann zudem auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne das Erfordernis einer Umweltprüfung erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in diesem Fall zudem lediglich im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung.

Der Gemeindevorstand bittet die Gemeindevertretung um Beratung und Beschlussfassung.

Finanzielle Auswirkungen/ Finanzierung:

.

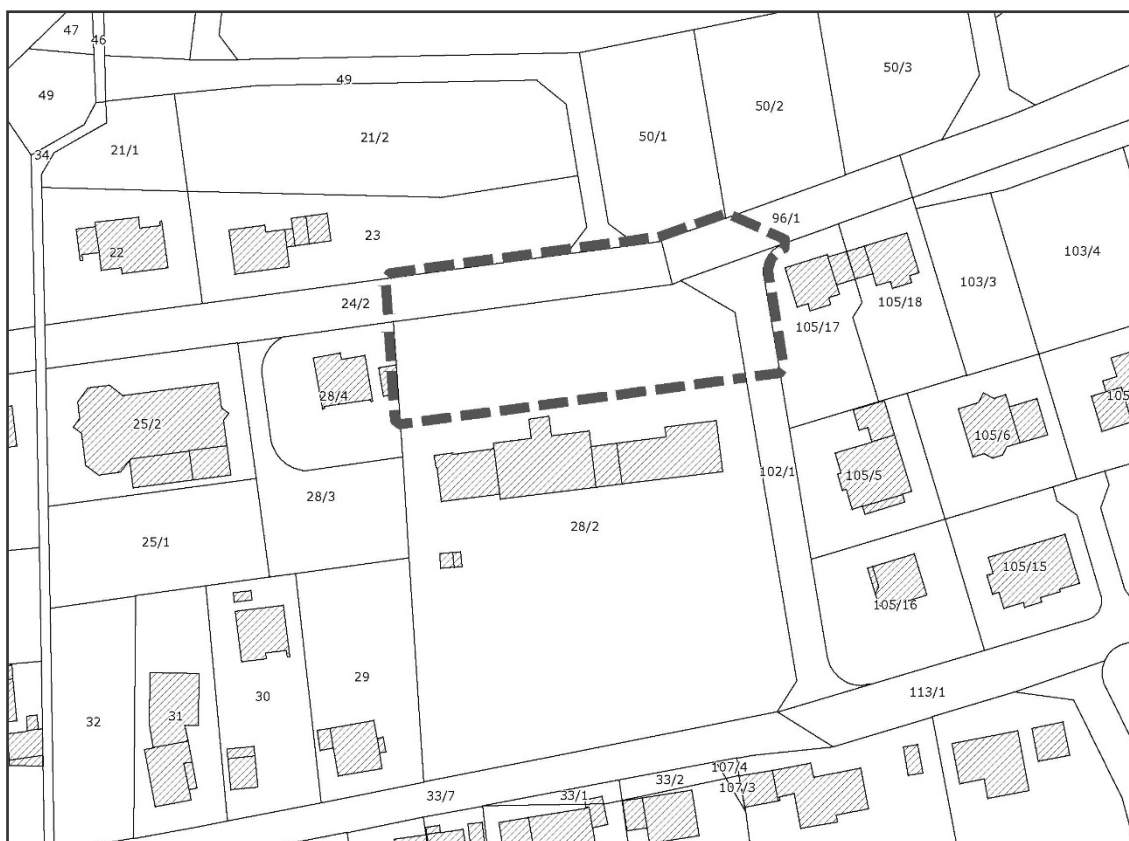
Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breitscheid beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hoher Weg“. Der Geltungsbereich der Planänderung ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan gemäß Punkt 3 des Beschlusses.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist Schaffung des Baurechts für 2 Wohnbaugrundstücke im Innenbereich des Ortsteils Gusterhain.

2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren gem. BauGB einzuleiten und die Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB durchzuführen.

3. Der vorläufige Geltungsbereich des Plangebietes ist aus der nachstehenden, unmaßstäblichen Karte ersichtlich, die Bestandteil dieses Beschlusses ist. Er umfasst den nördlichen Teil von Flurstück 28/2 in Flur 3, Gemarkung Gusterhain sowie die jeweiligen Abschnitte der vorgelagerten Strassenparzellen.



gez. Harald Heuser
Fachbereichsleitung