

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Beyer
Datum:	02.12.2019

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	12.12.2019	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	13.01.2020	
Gemeindevertretung	03.02.2020	

Bauleitplanung Erzhausen**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seestraße 41“**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
2. Beschlussfassung zur Durchführung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
3. Beschluss des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
4. Beschluss der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:**1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich wird gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Seestraße 41“.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Erzhausen in der Flur 2 das Flurstück 23.

Anlass und Ziel der Planung:

Auf Antrag der Vorhabenträger Sabine und Sascha Müller, Am Birkenwald 14, 64390 Erzhausen, soll im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohnungen im rückwärtigen Grundstücksbereich verwirklicht werden.

2. Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Es wird beschlossen, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seestraße 41“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

3. Beschluss des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, Stand Dezember 2019, wird beschlossen.

4. Beschluss der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen Sabine und Sascha Müller, Am Birkenwald 14, 64390 Erzhausen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Planungsbüro Planungsgruppe Darmstadt bzw. mit den von den Vorhabenträgern beauftragten Gutachtern.

Begründung Teil A: Sach- und Rechtslage

Zu 1 bis 3.

Aufgrund des hohen Wohnbedarfs in Erzhausen soll die bisher als Hausgarten genutzte Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks „Seestraße 41“ mit der Errichtung eines Wohngebäudes nachverdichtet werden.

Die Vorhabenträgerin und Eigentümerin des Grundstücks, Sabine und Sascha Müller, hat ein mit der Verwaltung der Gemeinde Erzhausen abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen auf eigene Kosten ausgearbeitet.

Das Grundstück liegt innerhalb der Gemeinde Erzhausen und ist unbeplant. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

zu 4.

Der nächste Verfahrensschritt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachdarstellung:

Die Bauherren beabsichtigen ein Wohnhaus in zweiter Reihe zu errichten. Dies wurde vom Kreisbauamt abgelehnt da sich dies mit dem § 34 BauGB nicht vereinbaren lässt. Einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht der Landkreis allerdings offen gegenüber. Das Umfeld der Bauherren hat kein Interesse selbst in zweiter Reihe zu bauen, so dass die Planung lediglich ein Grundstück umfasst. Das Bauamt hat die bisherige Planung verfolgt und hat keine Bedenken gegen diese.

Finanzierung:

Die Kosten für das Verfahren trägt die Bauherrschaft.

Anlage(n):

1. 10114_2002_E
2. 10114_3004_E
3. 10114-04-e
4. Habitatsprüfung_gesamt
5. V-02_1507-MUL