

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

**VL-92/2018**

Fachbereich	Abteilung III - Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Umweltberatung
Datum	29.08.2018
Aktenzeichen	610-20-01
Abteilungsleiter/in	Herr Klaus Scharmann

## Gemeinde Lahnau

Rathausplatz 1-5, 35633 Lahnau  
Tel: 06441-96440, Fax: 06441-964444



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Lahnau	03.09.2018	beschließend
Bau- und Verkehrsausschuss	04.09.2018	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau	13.09.2018	beschließend

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ot Waldgirmes  
Bebauungsplan Nr.8 „Vor dem Polstück“ – 3. Änderung**

### **Sachdarstellung:**

Die Firma JANITZA Electronics plant eine weitere Aufstockung der Gebäude sowie die Neuordnung des Grundstücks 96/3 zur Landesstraße. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Polstück“ (2.Änderung) aus dem Jahr 2011 soll nun auf die neuen Pläne der Firma ausgerichtet und Bauplanungsrecht für die Aufstockung geschaffen werden. Bisher hat der Bebauungsplan drei Vollgeschosse festgesetzt (mit einer Gesamthöhe Oberkante-Gebäude von 14 m). Für das geplante Staffelgeschoss liegt derzeit ein Bauantrag bei der Kreisbauaufsicht vor. Die bisher festgesetzte Gesamthöhe wird durch die Aufstockung durch ein Staffelgeschoss bzw. ein viertes Vollgeschoss weiterhin nicht überschritten. Im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung ist die Ausnutzung der noch verbleibenden möglichen Höhe der Gebäude städtebaulich zu befürworten, da die Grundstücksverhältnisse selbst eine Vergrößerung in der Fläche nicht zulassen.

Im Zuge der Änderung Festsetzungen zum Vollgeschoss sollen der bisherigen Bauverbotszone über die Planänderung mit Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs.2 BauGB) belegt werden, so dass nach Abstufung der Landesstraße oder Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze die Grundstücksfreiflächen zur Landesstraße für die Firma baulich nutzbar sind.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeiten mit den Örtlichkeiten überprüft und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Für das Bauleitplanverfahren soll der § 13a BauGB zur Anwendung kommen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). In dem Verfahren kann von der Umweltprüfung

nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ein Ausgleich bzw. eine Kompensation des Eingriffs ist nicht erforderlich. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird, sofern erforderlich, durch eine Berichtigung geändert (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

**Beschlussvorschlag:**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie  
Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2  
BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB**

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m § 13a BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Polstück“ im Ortsteil Waldgirmes.

(2) Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke: Gemarkung Waldgirmes, Flur 20, Flurstücke 96/3, 193/3tlw. und 194/2tlw.

(3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines vierten Vollgeschosses, wobei die bisher festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude von 14 m weiterhin nicht überschritten wird. Zur Landesstraße wird für die derzeit in der Bauverbotszone liegenden Grundstücksfreiflächen ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, um nach der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze und Aufhebung der Bauverbotszone die straßenseitigen Grundstücksflächen optimaler nutzen zu können (z.B. Neuaufteilung und Platzierung von Stellplätzen). Die Planung dient somit der Nachverdichtung und Optimierung der Nutzung und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung beurteilt werden (§ 13a BauGB). Die textlichen Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes Nr.8 werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

(5) Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB gegeben.

(6) Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

(7) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnu beschließt die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

## Übersichtskarte

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 „Vor dem Polstück“ - 3. Änderung



Christian Walendsius  
Erster Beigeordneter