

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der berührten Behörden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 und § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) und aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute, eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden (hier: Kreisausschuss des Odenwaldkreises) gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 und § 13 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2021 bzw. per E-Mail vom 22.01.2021 mit der Bitte um Stellungnahme spätestens bis zum 05.02.2021.

Vonseiten der Bürgerschaft sind während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt:

Behandlung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) u. § 13 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmal- schutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -, Erbach	Schreiben vom 15.08.2023
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Zunächst verweisen wir auf unser Schreiben vom 01.03.2023 sowie auf unseren Besprechungstermin vom 17.05.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir weiterhin an unseren Ansichten festhalten. Hierzu versuchen wir im Folgenden die wesentlichen Punkte vereinfacht herauszufiltern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die neu ausgewiesenen geplanten Grundstücke befinden sich in den Geltungsbereichen von jeweils unterschiedlichen Bebauungsplänen: <ul style="list-style-type: none"> o Flurstück Nr. 5/10: Beckshöhe II o Flurstück Nr. 4/3: Beckshöhe Ost <p>Hier soll der Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ die zeichnerischen Festsetzungen ersetzen und die übrigen Festsetzungen sollen fortbestehen.</p> <p>Das bedeutet für eine zukünftige Bebauung, dass die textlichen Festsetzungen aus den jeweiligen Bebauungsplänen anzuwenden sind. Da diese in ihren unterschiedlichen Bebauungsplänen jedoch u.a. als Verkehrsfläche dargestellt sind, gelten hierzu <u>keine</u> sonstigen Festsetzungen zu einer möglichen Bebauung.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.1</u> Erläuterung: Über die Anregungen aus der im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 01.03.2023 hatte die Gemeindevertretung bereits in ihrer Sitzung am 05.07.2023 beschlossen. Die Ergebnisse des am 17.05.2023 zwischen der Gemeinde, dem mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro und der Unteren Bauaufsichtsbehörde erfolgten Besprechungstermins waren Anlass für die durchgeführte erneute Beteiligung des Kreisausschusses des Odenwaldkreises gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 und § 13 BauGB und wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Es wird auf die Beschlussfassungen / Abwägungen der Gemeindevertretungssitzung vom 05.07.2023 verwiesen.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.2</u> Erläuterung: Die in den Ursprungsbebauungsplänen „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ noch als „öffentliche Verkehrsfläche“ bzw. als „landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzten Flächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise) festgesetzt; daher sind hier zukünftig auch die in den textlichen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne zum allgemeinen Wohngebiet getroffenen Regelungen anzuwenden (und nicht die zu den Verkehrsflächen).</p> <p><i>Fortsetzung auf der nächsten Seite</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmal- schutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -, Erbach	Schreiben vom 15.08.2023
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>- Hierzu sieht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungs- planes Maintalblick folgende „zeichnerische“ Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet o Maß der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ: 0,4 ▪ GFZ: 0,5 ▪ Vollgeschoss: maximal I ▪ Traufhöhe über Oberkante Straßenmitte („Becks- höhe“): maximal 5,5 m o Bauweise: offen <p>Hierbei handelt es sich jedoch um konkrete Festsetzungen ge- mäß § 9 BauGB und hierzu sind die entsprechenden Ausführ- ungen, wie sie bereits in der Begründung zum Bebauungs- plan vorzufinden sind (Seite 13 und 14), auch im textlichen Teil des Bebauungsplanes erforderlich. Entsprechende o.g. Festsetzungen (Art und Maß der bauli- chen Nutzung, Bauweise) widersprechen somit der späteren Aussage, dass die 1. Änderung die zeichnerischen Festset- zungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maintalblick“ ersetzt.</p> <p>Daher können die Festsetzungen der Zeichenerklärung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) in der vorliegen- den Form <u>keine</u> Anwendung finden!</p>		<p><u>Fortsetzung der Erläuterung zu Pkt. 1.2</u> Die Übernahme der sonstigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festset- zungen aus den Ursprungsbebauungsplänen für die neu ausgewiesenen Bau- grundstücke erfolgt vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung der Grund- stückseigentümer in den betroffenen Plangebieten „Beckshöhe II“ und „Becks- höhe Ost“.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Bauaufsicht führen nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.3</u> Erläuterung: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wurden in Form der Nutzungsschablone zur Klarstellung der diesbezüglichen Über- nahme der Festsetzungen aus den Bebauungsplänen „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ auch in den vorliegenden 1. Änderungsplan übernommen und in der Zeichenerklärung des 1. Änderungsplanes erläutert. Ein Erfordernis für diesbezüglich ergänzende textliche Festsetzungen wird nicht gesehen. Wie im Entwurf des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ festgesetzt, gelten die textlichen Festsetzungen der beiden rechtsverbindlichen Bebau- ungspläne weiter fort.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Bauaufsicht führen nicht zu einer Änderung.</p>
	1.3	
	1.4	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmal- schutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -, Erbach	Schreiben vom 15.08.2023
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>- Hierzu sieht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungs- planes Maintalblick folgende „zeichnerische“ Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet o Maß der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ: 0,4 ▪ GFZ: 0,5 ▪ Vollgeschoss: maximal I ▪ Traufhöhe über Oberkante Straßenmitte („Becks- höhe“): maximal 5,5 m o Bauweise: offen <p>Hierbei handelt es sich jedoch um konkrete Festsetzungen ge- mäß § 9 BauGB und hierzu sind die entsprechenden Ausführ- ungen, wie sie bereits in der Begründung zum Bebauungs- plan vorzufinden sind (Seite 13 und 14), auch im textlichen Teil des Bebauungsplanes erforderlich. Entsprechende o.g. Festsetzungen (Art und Maß der bauli- chen Nutzung, Bauweise) widersprechen somit der späteren Aussage, dass die 1. Änderung die zeichnerischen Festset- zungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maintalblick“ ersetzt.</p> <p>Daher können die Festsetzungen der Zeichenerklärung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) in der vorliegen- den Form keine Anwendung finden!</p>		<p style="text-align: center;">1.3</p> <p><u>Zu Pkt. 1.4</u> Erläuterung: Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 05.07.2023 über die Anre- gungen aus der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus der Be- teiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wie folgt beschlos- sen:</p> <p><i>„Der Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ ersetzt <u>innerhalb seines Gel- tungsbereiches</u> die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ und die textlichen Festsetzungen des Be- bauungsplanes „Maintalblick“. Daher ist hier kein Widerspruch erkennbar.“</i></p> <p><i>„Die Ausführungen der Bauaufsicht führen nicht zu einer Änderung.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Es wird auf die Beschlussfassungen / Abwägungen der Gemeindevertretungs- sitzung vom 05.07.2023 verwiesen, da sich die Sachlage nicht geändert hat.</p> <p style="text-align: center;">1.4</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmal- schutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -, Erbach	Schreiben vom 15.08.2023
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> - Mit vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplanes Maintalblick werden die Festsetzungen hinsichtlich der „Bauweise der Garagen“ und der „Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung“ geändert. Aber lediglich gegenüber dem Bebauungsplan „Maintalblick“. <u>Nicht</u> gegenüber den Bebauungsplänen Beckshöhe II und Beckshöhe Ost. Daher können diese Festsetzungen zur „Bauweise der Garagen“ und der „Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung“ auf diese neu geplanten Grundstücke <u>nicht</u> angewendet / abgeändert werden. - Es werden daher folgende Varianten der Vorgehensweise empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> o Variante 1: Änderung der jeweiligen Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ jeweils entsprechend in einem separaten Verfahren mit Ergänzung von textlichen Festsetzungen für die neu geplanten Grundstücke. o Variante 2: Aufnahme der neu geplanten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick“ - auch was die textlichen Festsetzungen betrifft - und damit entsprechend die Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ zu ersetzen. <p>Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p>1.5</p> <hr style="width: 1px; border: none; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>1.6</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.5</u> Erläuterung: Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 05.07.2023 über die Anregungen aus der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wie folgt beschlossen:</p> <p><i>„Der Hinweis der Bauaufsicht trifft zu. Betreffend die geplanten neu ausgewiesenen Baugrundstücke ersetzt der Änderungsbebauungsplan nur die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“. Die textlichen Festsetzungen der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ gelten weiter fort, da die darin festgesetzten Wohngebiete nur hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche geringfügig angepasst werden.“</i></p> <p><i>„Die Ausführungen führen nicht zu einer Änderung.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Es wird auf die Beschlussfassungen / Abwägungen der Gemeindevertretungssitzung vom 05.07.2023 verwiesen, da sich die Sachlage nicht geändert hat.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
Lfd. Nr.: 1	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -, Erbach	Schreiben vom 15.08.2023
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>- Mit vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplanes Maintalblick werden die Festsetzungen hinsichtlich der „Bauweise der Garagen“ und der „Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung“ geändert. Aber lediglich gegenüber dem Bebauungsplan „Maintalblick“. <u>Nicht</u> gegenüber den Bebauungsplänen Beckshöhe II und Beckshöhe Ost. Daher können diese Festsetzungen zur „Bauweise der Garagen“ und der „Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung“ auf diese neu geplanten Grundstücke <u>nicht</u> angewendet / abgeändert werden.</p>		
1.5		
<p>- Es werden daher folgende Varianten der Vorgehensweise empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Variante 1: Änderung der jeweiligen Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ jeweils entsprechend in einem separaten Verfahren mit Ergänzung von textlichen Festsetzungen für die neu geplanten Grundstücke. o Variante 2: Aufnahme der neu geplanten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick“ - auch was die textlichen Festsetzungen betrifft - und damit entsprechend die Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ zu ersetzen. <p>Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.</p>		
1.6		
		<p><u>Zu Pkt. 1.6</u> Erläuterung: Im Rahmen des Besprechungstermins am 17.05.2023 wurde von der Gemeinde gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde bereits signalisiert, dass ein Änderung der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ in jeweils separaten Verfahren nicht beabsichtigt ist. Die Änderungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ sind bedingt durch den benachbarten Bebauungsplan „Maintalblick“, der ein neues Wohngebiet festsetzt, das die in den Änderungsplan einbezogenen Wegeparzellen als solche überflüssig macht. Separate Verfahren, die mit einem unnötigen zusätzlichen Aufwand verbunden wären, sind daher nicht erforderlich. Da sich die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ von denen des Bebauungsplanes „Maintalblick“ unterscheiden, kommt auch die von der Bauaufsicht vorgeschlagene Variante 2 nicht in Betracht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Empfehlung der Bauaufsicht wird nicht gefolgt.</p>