

Beschlussvorlage Gemeindevertretung

Vorlage Nr.: GVER/031/2018

Bauabteilung
Birgit Schwing
Datum: 23.11.2018

Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss	03.12.2018
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2018
Gemeindevertretung	10.12.2018

Betreff

Bauleitplanverfahren frühzeitige Trägerbeteiligung und Offenlage: Gemarkung Steckenroth "Unter der Schindkaut"

Beschlüsse

19.11.2018 **Gemeindevorstand**

Der Gemeindevorstand stimmt der Vorlage A3/074/2018 (Bauleitplanverfahren frühzeitige Trägerbeteiligung und parallele Offenlage: Gemarkung Steckenroth "Unter der Schindkaut") in der vorgelegten Form zu und empfiehlt der Gemeindevertretung das Verfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB mit den anhängigen Unterlagen: Begründung, Umweltbericht, Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu betreiben.
einstimmig beschlossen

03.12.2018 **Wirtschaftsausschuss**

Wird mündlich vorgetragen

05.12.2018 **Haupt- und Finanzausschuss**

Wird mündlich vorgetragen

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein beschließt das Verfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB mit den anhängigen Unterlagen: Begründung, Umweltbericht, Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu betreiben.

Begründung

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.09.2018 wurde die Fortführung der Bauleitplanung mit der Straßenführung der Variante 3 beschlossen.

Das Planungsbüro SLE Schönherr hat das Planverfahren auf diese Version in dem Bauabschnitt I angepasst.

Im Bereich des Bauabschnitt II wurde die Forderung erhoben die Straße ohne Wendepunkt bis zum Sportplatz (Wald) durchzuführen.

Das Ing. Büro Hartwig und das Planungsbüro SLE Schönherr haben die Lösung aus fachlicher Sicht nicht umsetzen können, da eine Erschließungsstraße nicht auf einem Waldweg enden kann.

Sollte diese Ausführung weiterhin gefordert werden ist der Aufstellungsbeschluss zum Ausbau einer Erschließungsstraße für die Waldparzelle Flur 9, Flurstück 18 und die Verlängerung der Parkstraße Flur 8, Flurstück 5 (asphaltierter Feldweg Auf der Hohl) erforderlich.

Baulandausweisung:

Es ist vorgesehen, die avisierte Baufläche in 2 Bauabschnitten zu entwickeln.

Der **Bauabschnitt I** wird etwa 12 Baugrundstücke ausweisen.

- Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser
- Zahl der WE pro Ein- u. Zweifamilienhaus ist auf 2 Wohnungen begrenzt
- Höchstgrenze der Firsthöhe 10,50 m
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

Der **Bauabschnitt II** wird dann etwa noch 8 Baugrundstücke ausweisen und könnte nach Bedarf erschlossen werden.

Um der Vorgabe zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden hat die Regionalplanung als Zielvorgabe im ländlichen Bereich die Entwicklung von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha formuliert.

Die anhängige Begründung enthält den rechnerischen Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgabe.

Um Konfliktpotential bzgl. Immissionen aus dem Sportplatzbetrieb zu minimieren sind in einem eingeschränkten Bereich zum Waldrand hin neben Ein- und Zweifamilienhäusern bei Bedarf auch Geschoßwohnungsbau und Kettenhausbebauung (die ihrerseits bei Verwirklichung eine Barrierewirkung/Abschirmung der Geräusche zum Bauabschnitt 1 bedingen) zugelassen.

Zur Bewältigung der Verkehre und um den landwirtschaftlichen Verkehr zu berücksichtigen sowie das Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet des Bauabschnitt 1 sinnvoll zu steuern, wurde laut Planzeichnung eine Einbahnregelung etabliert.

Gemäß TA-Lärm DIN 18005 sollen folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

	tags	nachts
allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)

Ggf. könnte zur städtebaulichen Gliederung im weiteren Verfahren zum Waldrand hin eine Mischbaufläche im Bereich der letzten Bauzeile ausgewiesen werden?

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximaler Grundstücksgröße wird verzichtet. Die Erfahrung hat gezeigt, dass im Gemeindegebiet Grundstücke um die 500 m² Größe nachgefragt werden. Die Gemeinde kann hier bei Bedarf beim Verkauf, steuernd Einfluss nehmen.

Stellplatznachweis:

- Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden bedingt durch die bauliche Verdichtung je WE / 2 Stellplätze vorgeschrieben.

Löschwasserbedarf:

- Für den Ortsteil Steckenroth, wie auch für das gesamte Gemeindegebiet Hohenstein erfolgt derzeit eine hydraulische Prüfung, deren Erkenntnisse noch nicht vorliegen.
- Um die Löschwasserversorgung im Leitungsnetz in Steckenroth an allen Stellen zu gewährleisten, wurden Hydrantenüberprüfungen durchgeführt und eine hydraulische Netzüberprüfung in Auftrag gegeben. Abschließende Ergebnisse stehen noch aus.

- Als alternative Möglichkeit den Brandschutz im vorliegend geplanten Gebiet sicher zu stellen, ist der Bau einer Zisterne (100 m³) möglich, die durch eine stillgelegte Schürfung gespeist werden kann. Zum jetzigen Planungsstand soll diese Zisterne jedoch noch nicht genau verortet werden. In der Planzeichnung wird lediglich die ungefähr mögliche Lage skizziert.

Verwaltungsseitig wird angeregt mit den vorliegenden Ausfertigungen der Gemeindevertretung die Fortführung des Bauleitplanverfahrens (frühzeitige Trägerbeteiligung / Offenlage) zu empfehlen.

Demographie-Check

Keine Auswirkungen

Barrierefreiheit

Keine Auswirkungen

Anlagen (in SessionNet)

Begründung,

Umweltbericht,

Bebauungsplanentwurf mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Planausfertigung „13. FNP-Änderung“ wird nachgereicht