

# Beschlussvorlage Gemeindevertretung

## Vorlage Nr.: GVER/009/2019

Bauabteilung  
Birgit Schwing  
Datum: 20.03.2019

### Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss	01.04.2019
Haupt- und Finanzausschuss	03.04.2019
Gemeindevertretung	08.04.2019

### Betreff

Einbeziehung des Bebauungsplanes 1. Änderung Steckenroth in das Bauleitplanverfahren "Unter der Schindkaut"

### Beschlüsse

**18.02.2019**

#### **Gemeindevorstand**

1. Der Gemeindevorstand nimmt die Vorlage A3/007/2019 (Einbeziehung des Bebauungsplanes "1. Änderung Steckenroth") zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung, zur Vermeidung von Ungleichbehandlung, den Bebauungsplan "1. Änderung Steckenroth" der Ausnutzung der Bestandsbebauung Heimannstraße / Hermann-Löns-Straße und der Planung "Unter der Schindkaut" anzupassen und zu diesem Zweck in den Geltungsbereich des laufenden Bauleitplanverfahrens "Unter der Schindkaut" einzubeziehen.  
Der Bebauungsplan "1. Änderung Steckenroth" wird dadurch obsolet.

2. Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung das weitere Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) ohne den 2. Bauabschnitt weiter zu betreiben.

einstimmig beschlossen

**01.04.2019**

#### **Wirtschaftsausschuss**

Wird mündlich vorgetragen

**03.04.2019**

#### **Haupt- und Finanzausschuss**

Wird mündlich vorgetragen

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein beschließt zur Vermeidung von Ungleichbehandlung, den Bebauungsplan "1. Änderung Steckenroth" der Ausnutzung der Bestandsbebauung Heimannstraße / Hermann-Löns-Straße und der Planung "Unter der Schindkaut" anzupassen und zu diesem Zweck in den Geltungsbereich des laufenden Bauleitplanverfahrens "Unter der Schindkaut" einzubeziehen.  
Der Bebauungsplan "1. Änderung Steckenroth" wird dadurch obsolet.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein beschließt das weitere Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) ohne den 2. Bauabschnitt weiter zu betreiben.

## **Begründung**

**Zu 1.:** Die Gemeinde Hohenstein hat im Jahre 1983 den Bebauungsplan "1. Änderung Steckenroth" beschlossen. Ursprünglich war die Fläche (heute Heimannstraße 31 – 39) als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen.

Mit der "1. Änderung Steckenroth" wurde das v. g. Areal als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die Baugrundstücke erhielten die Zulassung für 1-geschossige Wohnbebauung, mit einer Ausnutzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,5 sowie ein stark eingeschränktes Baufenster von 18 m Tiefe und die Auflage einen min. 10 Meter breiten Streifen zur Außenbereichseingrünung anzulegen.

Nach erlangter Rechtsgültigkeit des aktuellen Bauleitplanverfahrens "Unter der Schindkaut" liegt der Bereich Heimannstraße 31 – 39 innerörtlich und damit werden die vorgenannten Festsetzungen dahingehend obsolet, als eine Ortsrandeingrünung an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist und die dort derzeit zulässige Bebauung in ihrer damals festgesetzten Kubatur (die offensichtlichen ebenfalls der Ortsrandlage geschuldet war) weder der Umgebungsbebauung noch der Neuplanung des mit dem B-Plan "Unter der Schindkaut" avisierten Neubaugebietes entspricht. Darüber hinaus entsprechen die damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Regionalplanung an zulässige bzw. anzustrebende Bebauungsdichten (vgl. das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden § 1a Abs. 2 BauGB).

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan für das "Gebiet Steckenroth" als auch der im Verfahren befindliche B-Planentwurf "Unter der Schindkaut" ist mit den Festsetzungen W II, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 ausgewiesen, entsprechend ist eine 2-geschossige Bebauung zugelassen.

Im Zuge der Gleichbehandlung wird verwaltungsseitig angeregt die Heimannstraße 31 – 39 in das Verfahren "Unter der Schindkaut" miteinzubeziehen (siehe Anhang).

Insbesondere im Hinblick auf den von der Gemeindevertretung beschlossenen Verkauf der heutigen Wegeparzelle Flur 1, Flurstück 273 tlw. zum Baulandpreis. Die Erwerber erhalten somit die Möglichkeit die Parzellen zu vereinigen (die Zufahrtregelung wird im Kaufvertrag dokumentiert).

Alle sonstig betroffenen Anlieger erhalten analog der angrenzenden Baugebietsausweisungen eine gleichwertige Ausnutzung und erfahren dadurch eine Gleichbehandlung.

**Zu 2.:** Erwartungsgemäß wurden bei der frühzeitigen Trägerbeteiligung, gem. § 4 (1) BauGB, naturschutzrechtliche Auflagen sowie ein Lärmgutachten in Zusammenhang mit dem Sportplatzbetrieb gefordert. Zur Vermeidung von Kosten und Auflagen durch, für den 1. Bauabschnitt nicht relevanter Gutachten, wird verwaltungsseitig empfohlen das Verfahren bis Satzungsbeschluss lediglich für den 1. Bauabschnitt weiter zu betreiben.

Sollte der 2. Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, kann das Verfahren an dem jetzigen Planungsstand angeknüpft und bis zum Satzungsbeschluss fortgesetzt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung soll daher unverändert für beide Teilabschnitte im laufenden Verfahren weiter betrieben werden.

**Demographie-Check**

Keine Auswirkungen

**Barrierefreiheit**

Keine Auswirkungen

**Anlagen (in SessionNet)**

B-Plan 1. Änderung Steckenroth;

B-Planentwurf "Unter der Schindkaut" mit Einbeziehungsfläche.

Flächennutzungsplanänderung derzeit im Verfahren