

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau
Beschlussvorlage



Öffentlich Nichtöffentlich

Amt:	fsp stadtplanung	Az.	612.41	Datum der Sitzung	20.03.2023
Bearbeiter/In	Frau Pundt				

Nr. 13/2023

Betreff:

5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich

- **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ja ja mit Einschränkungen nein
Finanzielle Auswirkungen ja nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.**
- 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und die zusammen für den Änderungsbereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.**

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Ortsetter und Eck“ trat am 13.08.1971 mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes vom 28.07.1971 in Kraft. Seither wurde er bereits vier Mal geändert, zuletzt im Jahr 2015. Nun ist wieder ein Grundstückseigentümer an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, auf zwei Grundstücken die bestehende Bebauung abzurechen und durch eine gemeinsame, größere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ersetzen.

Für das Vorhaben zur Errichtung von 8 Wohnungen und 23 oberirdischen Stellplätzen wurde Ende 2021 ein Bauantrag eingereicht, für den bereits im März 2022 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Im Nachgang dazu wurden die Pläne durch den Investor nochmals konkretisiert und ein Antrag zur Änderung der erteilten Baugenehmigung beim Landratsamt eingereicht. Im

Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Optimierung der Nutzbarkeit der Gebäude, sollen nun bei gleichbleibender Kubatur des Gebäudes im Dachgeschoss und im Untergeschoss weitere Aufenthaltsräume errichtet werden und statt 8 nun insgesamt 12 Wohnungen entstehen.

Nach Auffassung des Landratsamtes ist diese geänderte Planung nun nicht mehr auf Basis des Bebauungsplans von 1971 und dessen letzter Änderung für das vorliegende Grundstück von 2001 genehmigungsfähig. Eine Befreiung von den Vorschriften hält das Landratsamt nicht für zulässig und schlägt daher eine Bebauungsplanänderung vor, um den Ausbau des Dachgeschosses und des Souterrains zu Wohnraum zu ermöglichen.

Die Gemeinde Wittnau steht den geänderten Plänen positiv gegenüber, da sie erstens zu mehr Wohnraum führt und zweitens zugleich die Stellplatzsituation überarbeitet wurde. Sollten im Rahmen der ersten, bereits genehmigten Planung 23 Stellplätze oberirdisch errichtet werden, sehen die Planungen nun vor, einen Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, so dass zwischen der neuen Bebauung und der Schönbergstraße nun Teile des Plangebiets begrünt werden können. Um diese Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen und die Begrünung zwingend festzusetzen, bedarf es ebenfalls der Anpassung des Bebauungsplans.

Dementsprechend soll der Bebauungsplan von 1971 nun erneut geändert werden. Ziel ist es, die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bauvorhabens formal vollständig neu zu erlassen und dafür wiederum ein eigenständiges Deckblatt zu beschließen, wobei jedoch die Inhalte des alten Bebauungsplans so weit wie möglich übernommen werden sollen, so dass sich die neue Bebauung weiterhin in die Umgebung einfügt und zum anderen der Grundsatz der Gleichbehandlung gewahrt bleibt. Die bereits genehmigte Kubatur und Gestaltung des geplanten Gebäudes dienen dabei als Maßstab.

Lage und Abgrenzung der Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 697 und 698 vollständig und hat eine Größe von knapp 1.778 m². Er liegt zentral im Ortskern von Wittnau an der Schönbergstraße. Im Norden wird das Plangebiet von der Verkehrsfläche der Schönbergstraße begrenzt, im Süden, Westen und Osten grenzt die Wohnbebauung des Ortskerns an.



Lageplan mit der Darstellung des Änderungsbereichs (o.M., eigene Darstellung, genordet)

Planungsverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Oertsetter und Ecke“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wurde. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung und der Offenlage in der Gemeinderatssitzung am 23.01.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.02. bis zum 08.03.2023 durchgeführt, während die Behörden und die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.01. bis zum 02.03.2023 beteiligt wurden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurden verschiedene Themen angesprochen, hier sollten überwiegend Festsetzungen präzisiert, klargestellt oder in der Begründung die verschiedenen Themen nochmals ergänzend erläutert werden.

Kosten

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von dem Grundstückseigentümer getragen, durch dessen konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Dementsprechend entstehen durch die Änderung keine Kosten für die öffentliche Hand.

Anlagen

- Textteil vom 20.03.2023
- Deckblatt vom 20.03.2023
- Abwägungstabelle vom 20.03.2023