

Beschlussvorlage 2017/0457



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	20.03.2017	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	28.03.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße,“

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 13 trifft Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (z. B. Garagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht mittels Festsetzung in der Satzung explizit geregelt. Gleichwohl ist der planerische Wille der Gemeinde, Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (z. B. Garagen) zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt (dies ist gegeben). Hierbei handelt es sich um Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde, die gleichwohl weit auszulegen ist.

Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass geplante Garagen nicht genehmigungsfreigestellt sind.

Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Klarstellung des planerischen Willens der Gemeinde ist es angeraten, den Bebauungsplan zu ändern (rein textliche Änderung).

Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden; dies sind die Grundstückseigentümer innerhalb des Bebauungsplangebietes, sowie Eigentümer von Grundstücken die direkt an die Baugrundstücke (nicht an die öffentlichen Grünflächen) des Plangebietes angrenzend (nur ein Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaft).

Die Beteiligung der Behörden kann auf das Landratsamt als einzige in ihren Belangen betroffene Behörde beschränkt werden. Sowohl der betroffenen Öffentlichkeit als auch dem Landratsamt ist die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist zu ermöglichen. Die Frist zur Stellungnahme darf zwei Wochen nicht unterschreiten.

Für **vorliegende/eingehende Genehmigungsfreisteller** könnte mit Verweis auf das oben beschriebene eingeleitete Änderungsverfahren für den Bebauungsplan die Freistellung erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ aufzustellen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2 a BauGB und auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind verzichtet.

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2017 einschließlich der Begründung und beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung nach Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, der betroffenen Öffentlichkeit (s. Sachverhaltsdarstellung) gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer angemessenen Frist von mindestens zwei Wochen zu geben.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, dem Landratsamt, als einzige in ihren Belangen berührte Behörde, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist von mindestens zwei Wochen zu geben.

Anlagen:

781_17-03-08_BP 1. Änderung Entwurf