**Gemeindevorstand Roßdorf** Roßdorf, 21.08.2020

|  |
| --- |
| **Vorlage III/621/2020** |

**Gemeindevertretung  
zur 27. Sitzung  
am 18.09.2020**

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf**

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ in der Gemarkung Roßdorf**

**hier:** **A: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

**gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem Einholen der Stellung-­**

**nahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4**

**Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB**

**B: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.**

**Anlagen: Stellungnahmen, Mai/Juni 2020 – Anlage 1**

**Begründung, August 2020**

**Bebauungsplan, August 2020**

**Planzeichenerklärung, August 2020**

**Bebauungsplan Teilgeltungsbereich 2, August 20020**

**Textteil zum Bebauungsplan**

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

**Beschlussvorlage zu A:**

Die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und es wird gemäß dem jeweiligen Beschlussvorschlag ein Beschluss hierüber gefasst.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

**Beschlussvorlage zu B (Satzungsbeschluss):**

Der vorliegende Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ 1. Änderung, bestehend aus dem Planteil, dem Textteil zum Bebauungsplan sowie der Begründung, wird hiermit einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

**Begründung:**

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Satzungsbeschluss des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand August 2020, in den die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden. Es wird zugleich festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplans durch die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Inkraftsetzung) herbeizuführen.

**Sachbericht:**

Nachdem die Gemeindevertretung den Ursprungs-Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ in ihrer Sitzung am 15.09.2017 als Satzung beschlossen und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar danach erfolgte, wurde mit der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter anderem durch Herstellen der Erschließungsanlagen begonnen. Die Erschließungsleistungen sind seitens des Erschließungsträgers mittlerweile nahezu vollständig abgeschlossen. Damit sind die Grundstückseigentümer in die Lage versetzt worden, ihre Bauabsichten zu realisieren.

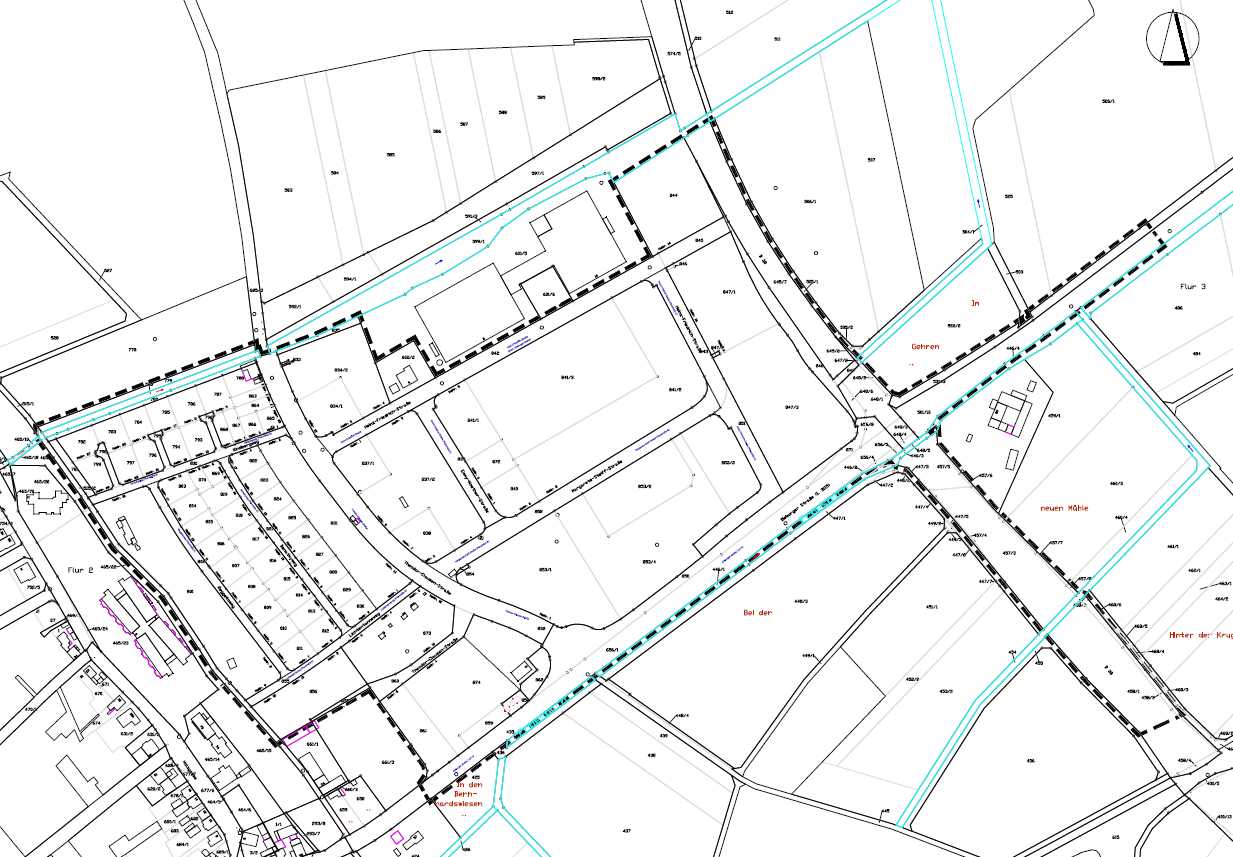
Im Zuge der Baueingaben, die bereits unmittelbar nach den ersten Veräußerungen der Grundstücke bei der zuständigen Unteren Bauaufsicht eingereicht wurden, ergaben sich einige Fragen bei der Anwendbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes und in erster Linie von der Unteren Bauaufsicht wurde darauf gedrungen, zu einigen Details in den Planfestsetzungen eine Konkretisierung herbeizuführen. Dies sollte mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erledigt werden. Die bislang entstandenen offenen Themen oder aus der Sicht der Unteren Bauaufsicht nicht eindeutigen Anwendungsbestimmungen sollten durch eine positive Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes ausgeräumt werden.

Über die einzelnen Änderungsdetails wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses eine detaillierte Zusammenfassung gegeben, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Ferner ist auch in der als Anhang beigefügten Planbegründung die Erforderlichkeit der Planänderung in einem eigenen Kapitel 2 (Seite 5ff) ausführlich dargestellt, auch hierauf wird zur Vermeidung doppelter Ausführungen verwiesen.

Alsdann hat sich auch während des Aufstellungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans noch ein weiterer Klärungsbedarf ergeben hinsichtlich der (planungsrechtlichen) Auslegung des Doppelhausbegriffes. Anlass war eine konkret bei der Unteren Bauaufsicht eingereichte Anfrage von Bauwilligen, die auf zwei nebeneinander liegenden Nachbargrundstücken jeweils ein Gebäude mit Zusammenschluss an der gemeinsamen Nachbargrenze errichten wollten. Die Bauherrschaft vertrat die Auffassung, dass es sich bei dem Vorhaben um ein – nach den rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen zulässiges – Doppelhaus handelt, die Untere Bauaufsicht konnte dem nicht folgen und sah aufgrund der sehr unterschiedlichen Kubaturen der Einzelgebäude den Doppelhauscharakter verfehlt. Das Ersuchen wurde daher abgelehnt. In diesem Sinne enthält die hier vorliegende Änderung eine aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht noch zu vertretende Definition und Beschreibung eines Doppelhauses, um der Unteren Bauaufsicht eine eindeutige Genehmigungsgrundlage zu schaffen. Über die Diskussion des Doppelhauses wird auf die ausführliche Erläuterung in der Planbegründung, Kapitel 5.1.3 verwiesen.

Die aus der erfolgten förmlichen Beteiligung eingegangenen Anregungen sind in der als Anlage I beigestellten Abwägungstabelle mit einer städtebaulichen Stellungnahme versehen worden und es wurde ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag formuliert. Über die jeweiligen Abwägungsergebnisse ist nunmehr ein Beschluss zu fassen.

Alsdann kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und das Aufstellungsverfahren somit abgeschlossen werden. Da der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf, ist die Herbeiführung der Rechtskraft unmittelbar durch Inkraftsetzung möglich.



**Abbildung** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des   
 räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung

21.08.2020

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

|  |
| --- |
| ⭘ einstimmig dafür dagegen Enthaltungen |