

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung**

**Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 "Am Ebensberg", 14. Änderung**  
**Erneuter Auslegungsbeschluss**  
**Erneuter Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	28.08.2017	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 beschlossen, die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Ebensberg“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich gemäß § 13 BauGB einzuleiten. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen. Zur Sicherung einer breiten Beteiligung wurden die Beteiligungsschritte wie in normalerweise üblichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ziel der Planung war die Erleichterung einer Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung im Gebiet östlich der Breslauer Straße bis westlich der Gumbinner Straße (zwischen dem Waldweg im Süden und Am Ebensberg im Norden).

Bisher waren die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe durch vergleichsweise kleine Baufenster eingeschränkt. Die Baugrenzen sollten daher so vereinfacht werden, dass die vorderen Baugrenzen entlang der Straßen weitgehend erhalten bleiben, während die hinteren aufgelöst wurden. Zudem wurde geprüft, wie weit das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl (GRZ)) erhöht werden kann und es wurden örtliche Bauvorschriften formuliert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von August 2016 bis September 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017 stattgefunden.

Außerdem waren die Verwaltung und der Orstvorsteher Herr Dörbaum am 08.06.2017 im Stadtteilhaus Elm, um vor Ort Fragen zu beantworten.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft.

Als Ergebnis dieser Prüfung und aufgrund einer zwischenzeitlichen Gesetzesänderung ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung in Teilen erforderlich.

Die Baunutzungsverordnung 1990 wurde zum 13.05.2017 geändert, sodass Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen sind oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Da Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe im Gebiet nicht gewünscht sind und im Gebiet in erster Linie der Wohnraumbedarf der Bevölkerung mit gedeckt werden soll, werden Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe klarstellend per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Außerdem klargestellt wird die Formulierung zum Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen: „Als Bezugspunkt gilt die gewachsene Geländeoberfläche i.S. v. § 5 (9) NBauO jeweils im Bereich des niedrigsten Schnittpunktes mit der jeweiligen Außenwand.“

Die weiteren redaktionellen Änderungen betreffen die Kartengrundlage und die Verfahrensvermerke.

Der geplante Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt dazu, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden muss. Diese erneute Auslegung ist zu beschließen. Zudem wird beschlossen, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen auf 2 Wochen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung beschließt:

1. Der Auslegungsentwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Ebensberg“ nebst Entwurf der Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird mit den Änderungen beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
2. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wird auf 2 Wochen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

**Anlage/n:** Geltungsbereich, Verfahrensübersicht, Bebauungsplanentwurf, Entwurf der Begründung

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---