

Gemeinde Martfeld

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 27.04.2022



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage Nr.: Ma-0011/22

Beratungsfolge:

Ortsentwicklungsausschuss	12.05.2022	öffentlich
Rat	16.06.2022	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 16 (70/32) "An der Stühr-Mühle"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss über die Durchführung eines B-Plans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

c) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden gem. § 4(2) BauGB

d) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Es wird der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 (70/32) „An der Stühr-Mühle“ mit Begründung und Örtlicher Baugestaltungssatzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

b) Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 6 (70/32) „An der Stühr-Mühle“ mit Begründung und Örtlicher Baugestaltungssatzung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

c) Es wird beschlossen, im Verfahren gem. § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und der Öffentlichkeit innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden parallel gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

d) Es wird beschlossen, den B-Plan Nr. 6 (70/32) „An der Stühr-Mühle“ mit Begründung und Örtlicher Baugestaltungssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich des B-Plans ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Sachverhalt/Begründung:

Die Gemeinde Martfeld hat im Jahr 2000 die „Innenbereichssatzung Bruchhauser Straße“ aufgestellt, um mit den Baulücken entlang der Bruchhauser Straße die Nachfrage an Baugrundstücken zu decken. Eine Bebauung ließ sich unter anderem aufgrund der Erschließung der Baugrundstücke nicht realisieren, da außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen

Zufahrten von Landesstraßen unzulässig sind, sofern sie die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Direkte Zufahrten von der Bruchhauser Straße (L 202) sind nach Rücksprache mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aufgrund des Kurvenbereichs auf die Bauflächen im Plangebiet nicht zulässig. Die Erschließung der Bauflächen muss auf Grundlage eines Bebauungsplans durch eine eigenständige Gemeindestraße erfolgen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 der Aufstellung eines B-Plans zur Ausweisung von Bauflächen und deren Erschließung grundsätzlich zugestimmt.

Die Verwaltung hat für das Plangebiet einen Entwurf erarbeitet, der dieser Beschlussvorlage als Anlage beigelegt ist. Danach werden alle Baugrundstücke im Plangebiet durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Auf den Baugrundstücken im Bereich der Bruchhauser Straße sind Wohngebäude mit einem Vollgeschoss, auf den südlichen Baugrundstücken Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die Gebäude werden in offener Bauweise (seitlicher Grenzabstand) als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt. Die Grundflächenzahl (Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Versiegelung) wird im WA1 mit 0,3 und in den WA2 und WA3 mit 0,4 bei jeweils 50% Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen festgesetzt.

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, auf deren Basis die Bauflächen unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmimmissionswerte unterteilt sind. Hier sind unterschiedliche Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu berücksichtigen. Dafür kann auf einen Lärmschutzwall/-wand verzichtet werden.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem als Auszug beigelegten B-Planentwurf, der in der Sitzung von der Verwaltung vorgestellt wird.

Unter bestimmten Voraussetzungen wie z.B. bei einer Nachverdichtung vorhandener B-Plangebiete und im unbeplanten Innenbereich kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren selbst wird nach den Kriterien des § 13 BauGB. Nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 (1) BauGB (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) abgesehen werden, sofern die Öffentlichkeit in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB die Möglichkeit haben, die B-Planunterlagen einsehen zu können. Es wird somit die Zwei- bzw. Dreistufigkeit des Bauleitplanverfahrens auf eine Beteiligungsstufe verkürzt. Um das Verfahren zügig durchzuführen, sollten nach Auffassung der Verwaltung die entsprechenden Beschlüsse gefasst werden.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

B-Plan 16 (70-32) An der Stühr-Mühle - Auszug