

Stadt Hecklingen

Der Bürgermeister



vom: 05.02.2021

Beschluss: 172/21

Öffentlichkeitsstatus: **öffentlich**

verantwortlich: Fachbereich Bauwesen

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hecklingen beschließt:

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Katzental“ der Stadt Hecklingen soll als Bebauungsplan im Innenbereich im Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Lage der zu ändernden Bereiche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Katzental“ ergibt sich aus dem als Anlage 1 beiliegendem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen in der:
 - a. Änderung der Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse in den ausgewiesenen Bereichen auf bis zu zwei Vollgeschosse.
 - b. Änderung der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB durch die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe in den ausgewiesenen Bereichen auf 7,50 m.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Entwurf des geänderten Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Durchführung des Änderungsverfahrens zu erstellen.
4. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll nach den Regeln des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB geführt werden. Daher wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Vertreter		Votum der Vorberatungen/ Abstimmungsergebnis beschließendes Gremium			
		gew.	anw.	Ja	Nein	Enth.	ausg.*
Ortschaftsrat Hecklingen	21.01.2021						
Bau- und Ordnungsausschuss	28.01.2021						
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2021						
Stadtrat	04.02.2021						

Stadt Hecklingen

** Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt haben folgende Mitglieder weder an der Beratung, noch an der Abstimmung teilgenommen:*

Uwe Epperlein
Bürgermeister

Stadt Hecklingen

Gegenstand der Beschlussvorlage:

Bauleitplanung der Stadt Hecklingen

Bebauungsplan der Stadt Hecklingen "Im Katzental"

Beschluss über die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens im Verfahren nach § 13 BauGB (Aufstellungsbeschluss)

Beschluss: (siehe Seite 1)

Begründung:

Die Stadt Hecklingen hat mit dem B-Plan „Im Katzental“ im Jahre 2005 einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Bauplätze sind bislang nur teilweise vergeben und bebaut.

In der derzeit gültigen Fassung sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unter anderem festgesetzt:

1. eine zulässige Anzahl von Vollgeschossen von 1
2. eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m

Die Festsetzungen fußten auf der damals vorliegenden Nachfrage zu Bauplätzen und Haustypen und waren seinerzeit auf die Errichtung von Häusern im Bungalowstil ausgerichtet.

Mittlerweile hat sich die Nachfrage dahingehend verschoben, dass im Baugebiet vermehrt zur Errichtung von Stadtvillen angefragt wird. Diese sind städtebaulich vertretbar. Eine entsprechende Befreiung durch den Salzlandkreis wurde zurückliegend bereits befürwortet.

Im Ergebnis der gefestigten Rechtsprechung kommt die Baugenehmigungsbehörde nunmehr zu der nachvollziehbaren Auffassung, dass eine fortwährende Befreiung von den Festsetzungen jedoch im Widerspruch zum Planungswillen stünde und somit unzulässig sei.

Damit sind Vorhaben zur Errichtung einer Stadtvilla im Plangebiet derzeit nicht mehr umsetzbar, da selbst bei vorliegendem Einvernehmen der Stadt Hecklingen rechtssicher keine weitere Befreiung von der Geschoszahl und der festgesetzten maximalen Traufhöhe mehr erfolgen kann.

In einem entsprechenden Ablehnungsbescheid seitens des Salzlandkreises wird dazu weiter ausgeführt, dass es natürlich in der Planungshoheit der Stadt Hecklingen liegt, eine städtebaulich vertretbare Abweichung von den derzeitigen Planfestsetzungen durch eine Änderung des B-Planes generell in die Zulässigkeit zu überführen.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung im Rahmen einer B-Plan-Änderung die Anhebung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und als Konsequenz daraus auch die Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe.

Nach § 13 BauGB ist eine Änderung eines Bauleitplanes unter Umständen im vereinfachten Verfahren möglich.

Hierzu sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt sein.

Die Geschoszahl und die festgesetzte maximale Traufhöhe stellen in den Augen der Verwaltung keine Grundzüge der Planung dar. Dies kann insbesondere dadurch begründet werden, dass in der Vergangenheit bereits eine Befreiung von diesen

Stadt Hecklingen

Festsetzungen durch den Salzlandkreis vorgenommen wurde. Wären dabei Grundzüge der Planung betroffen gewesen, wäre die Befreiung nicht erfolgt. Zudem ist festzuhalten, dass die beim Erlass der Satzung getroffenen Festlegungen zu beiden Punkten über das gesamte Gebiet gleichlautend getroffen wurden und in der Begründung des B-Planes nicht explizit ausgeführt wurde, wieso diese Festlegungen getroffen wurden. Auch hieraus kann geschlossen werden, dass die Festsetzungen keinen Grundzug der Planung betreffen.

- 2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen darf nicht vorbereitet oder begründet werden.**

Vorliegend ist dieses Kriterium erfüllt.

- 3. Es darf keine Anhaltspunkte dafür geben, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB erfolgt.**

Durch § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura2000-Gebiete benannt. Das Gebiet des B-Planes „Im Katzental“ liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura2000-Gebiet, weshalb eine Beeinträchtigung dieser auszuschließen ist.

- 4. Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Im Verfahren werden die Verfahrensvorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB angewendet, weshalb einzelne Verfahrensschritte eines regulären Planaufstellungsverfahrens unterbleiben können. Hierdurch wird ein schnellerer Abschluss des Verfahrens angestrebt.

Weitere Verfahrensweise:

Die Verwaltung wird nach der Beschlussfassung über die Aufstellung die weiteren Verfahrensschritte in Zusammenarbeit mit einem im Rahmen eines Vergabeverfahrens auszuwählenden Planungs- Architektur- bzw. Ingenieurbüro unter steter Beteiligung des Stadtrates der Stadt Hecklingen durchführen.

Im ersten Schritt wird dabei ein Entwurf der Änderungssatzung gefertigt, der dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt wird. Nachfolgend wird dieser für die Dauer eines Monats ausgelegt. Gleichzeitig soll die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB erfolgen. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen werden im Nachgang ausgewertet und dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt. Hiernach soll dann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine finanziellen Auswirkungen
 Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr	
Produkt	
Sachkonto	
Maßnahme	
Planansatz/Entwurf	
Gesamt	

Stadt Hecklingen

Anlagenverzeichnis:

1 - Lageplan