

MAGISTRATSVORLAGE AN DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

| | | | |
|---------|---|--------------|--|
| Betreff | Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg, Gemarkung Rauschenberg Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenberg II“ Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch | | |
| Bezug | | | |
| Anlagen | | Aktenzeichen | |

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung um folgenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** des nachfolgend aufgeführten **Bebauungsplans** in der Kernstadt:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

„Galgenberg II“

Allgemeines Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines nachfrageorientierten Wohngebietes in der Kernstadt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Nordosten der Kernstadt an die Siedlungslage an und umschließt die nachfolgend aufgeführten Grundstücke

Flur: Flurstücksnummern:

5 88/8, 88/11, 89, 90, 91, 92/2, 105, 106, 167/1 tlw. und 168/11 tlw.

in der Gemarkung Rauschenberg und umfasst eine Fläche von rd. 3,9 ha.

Die Lage im Stadtteil und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sind darüber hinaus aus den nachfolgenden Karten ersichtlich (fett umrandeter Bereich), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.

Begründung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, soll am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt ein Wohngebiet entwickelt werden. Die Fa. Geißler Infra GmbH hat der Stadt Rauschenberg ihr Interesse an der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung dieses Wohngebietes nach den Vorgaben der Stadt Rauschenberg mitgeteilt.

Vorgeschlagener Verfahrensweg:

Es wird vorgeschlagen diesen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen.

Die Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch folgende Verfahrenserleichterungen:

- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung,
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt,

- die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB.

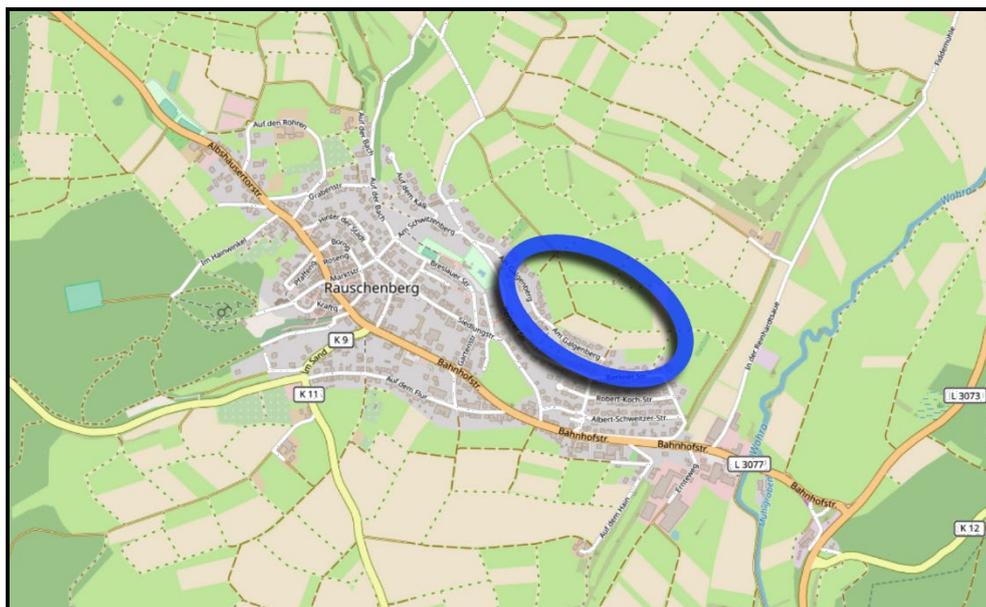
Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13b BauGB“:

- Solche Bebauungspläne müssen der Schaffung von Wohnbauflächen dienen und dürfen in ihrem Geltungsbereich höchstens eine Grundfläche¹ von 10.000 m² festsetzen.
- Das Plangebiet muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Zudem darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese o.g. Voraussetzungen.

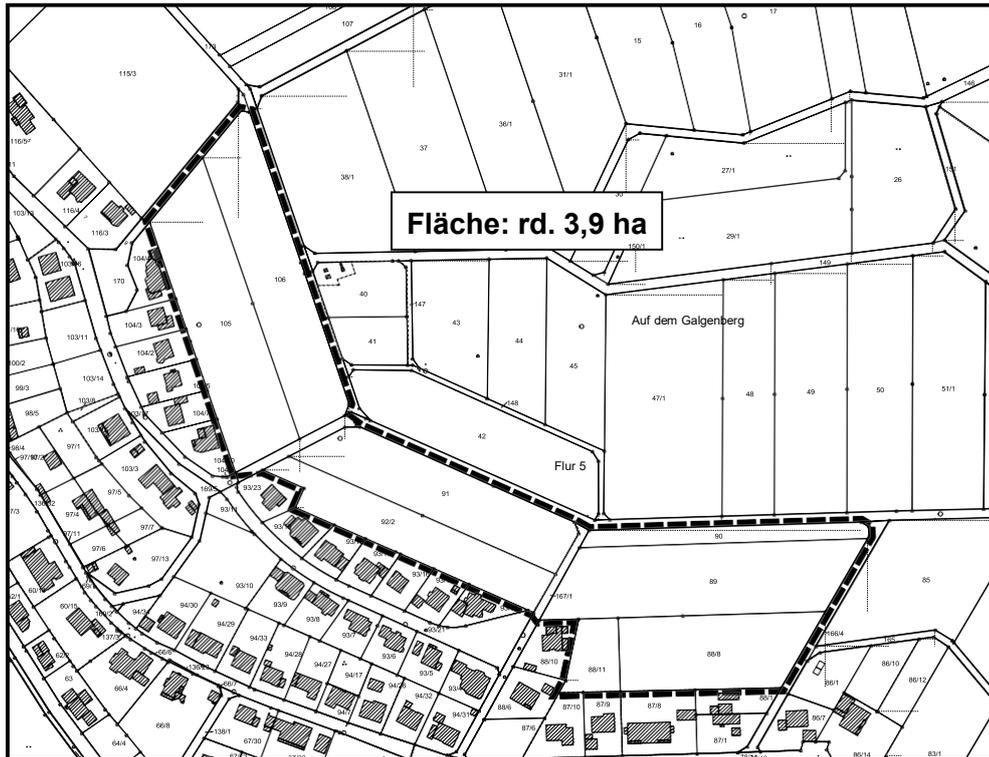
Ein separates Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist bei Anwendung dieses Verfahrens nicht erforderlich. Voraussetzung ist lediglich, dass das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan „im Wege der Berichtigung“ (d.h. verwaltungsintern, ohne förmliches Verfahren) angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



¹ In die Berechnung der Grundfläche fließen lediglich die baulich nutzbaren Anteile der festgesetzten Wohnbaugrundstücksflächen“ (= festgesetztes Wohngebiet * festgesetzte Grundflächenzahl) ein. *Beispiel: festgesetztes Wohngebiet: 3 ha * Grundflächenzahl 0,3 = 9.000 m² Grundfläche*

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Galgenberg II" (unmaßstäblich)



Rauschenberg, den 24.01.2022

M. Emmerich
Michael Emmerich
Bürgermeister

Beschlussfassung
Magistrat am: 07.02.2022
StVV am: