

Bürgermeisteramt Maulburg	Datum: 25.02.2020
---------------------------	-------------------

VORLAGE an:	Gemeinderat	AZ: 621.41 Brunnstube Bearbeiter: J. Multner
SITZUNG am:	16. März 2020	Art: öffentlich
TOP:	2. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnstube“ mit örtlichen Bauvorschriften hier: Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	

I. ANLASS

Für das Grundstück Flst.Nr. 3032 liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage zur Aufstockung der Garage zum Ausbau einer separaten zusätzlichen Wohnung für den Eigenbedarf vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnstube“. Der Bebauungsplan wurde 1987 aufgestellt und 1991 erstmals geändert. Die bestehenden Gebäude im Änderungsbereich entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes. Insbesondere die an der Grenze zusammengebauten Garagen wurden so im Bebauungsplan vorgegeben. Durch die geplante Überbauung der Garage entsteht künftig eine Grenzbebauung, die nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere wegen der dort festgesetzten offenen Bauweise - nicht zulässig wäre.

Weiterhin überragt die geplante Terrasse das Baufenster. Die Einbindung des Anbaus in das Dach des Hauptgebäudes erfordert zusätzlich Abweichungen in der Form und Neigung des Daches. Das Vorhaben kann also nur realisiert werden, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Die Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes ist angesichts der Begrenzungen des Grundstückes nur durch Überbauung der vorhandenen Garage möglich. Mit der geplanten Baumaßnahme wird zusätzlicher Wohnraum im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs durch Nachverdichtung im Bestand geschaffen. Insofern entspricht das Bauvorhaben auch dem öffentlichen Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Entwicklungspotential vorrangig zu fördern vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

II. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann das innerörtliche Potential in der Gemeinde Maulburg durch Nachverdichtung genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Brunnstube“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

IV. VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

V. BESCHLUSSVORSCHLAG

Zur Einleitung des Verfahrens beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan "Brunnstube" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 3032 und 3033 geändert.
2. Der Änderungsentwurf vom 16.03.2020 wird gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke wird eine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

J. Multner
Bürgermeister