

AZ: IV 61-26-41 A

**Drucksache Nr.: 0265/2008/DS**

=====

| Beratungsfolge                       | Termin     | Status | Behandlung           |
|--------------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss | 17.03.2009 | Ö      | Endg. entsch. Stelle |

**Berichterstatter:**

OBM / Erster Stadtrat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 41 A "Tungendorf-Dorf Teilgebiet Südost"**

- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Antrag:**

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 13.06.2008 – 14.07.2008 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Tungendorf-Dorf Teilgebiet Südost“ für das Gebiet zwischen Süderdorfkamp, Tasdorfer Weg sowie den östlichen und südlichen Grenzen des besiedelten Dorfbereiches Tungendorf-Dorf im Stadtteil Tungendorf sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Tungendorf-Dorf Teilgebiet Südost“ mit der dazugehörigen Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

lange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

**B e g r ü n d u n g :**

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. April 2008 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Tungendorf-Dorf“ für das Teilgebiet östlich des Süderdorfkamps und südlich des Tasdorfer Wegs unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 41 A „Tungendorf-Dorf Teilgebiet Südost“ fortzuführen; der Bebauungsplan dient der Umsetzung von Zielen der im Jahre 2007 durchgeführten Dorfentwicklungsplanung, vor allem der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes und der Stärkung dörflicher Strukturen. Ein besonderer Augenmerk gilt in diesem Zusammenhang auch der bedarfsgerechten sukzessiven Schaffung neuer Wohngrundstücke im dörflichen Zusammenhang, insbesondere mit dem Ziel einer Deckung des aus dem Dorf entstehenden Eigenbedarfes. Das Planaufstellungsverfahren wird aus diesem Grund nicht für das gesamte Dorfgebiet, sondern in einzelnen Teilabschnitten fortgeführt. Des weiteren erfordert das enge Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen eine städtebauliche Ordnung, um die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des zum 01.01.2007 novellierten Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Auch die Durchführung einer formellen frühzeitigen Beteiligung ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich; eine umfassende Beteiligung erfolgte zudem bereits auf der Ebene der Dorfentwicklungsplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ziele der Bauleitplanung vorgebracht.

Der von der Verwaltung erstellte Planentwurf setzt das Gebiet insgesamt als Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Nahbereich der landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung werden aufgrund der bestehenden Immissionsverhältnisse zusätzliche Wohnnutzungen nur in Verbindung mit land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben als zulässig festgesetzt. Dies schließt die Entwicklung neuer Wohngrundstücke in diesen Bereichen aus. Dagegen kann im Süden des Plangebietes im Bereich einer Hofstelle mit zwischenzeitlich aufgegebenen Viehhaltung ein beschränkter neuer Siedlungsansatz mit ca. fünf Baugrundstücken geschaffen werden.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen u.a. eine Festschreibung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgaben zur Dimensionierung und

Gestaltung der Gebäude sowie eine Erhaltungsbindung für ortsbildprägende Einzelbäume. Des weiteren müssen für die unmittelbaren Anbaubereiche des Tasdorfer Wegs sowie des Süderdorkamps aufgrund der vorliegenden Verkehrsimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen für Neu- und Umbauten an Wohngebäuden vorgeschrieben werden.

Im Auftrag

Unterlehberg  
Oberbürgermeister

Arend  
Erster Stadtrat

**Anlagen:**

- Planzeichnung mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung