

Fragen zu den beschleunigten Verfahren:

eingereichte Fragen der SPD-Stadtratsfraktion:

1. Bitte weisen Sie schriftlich die unmittelbar „große Anzahl“ Anfragen für die betreffenden Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser nach, die Sie und der Bürgermeister in den Sitzungen erläutert haben.

Antwort:

Bei der Stadtverwaltung liegen derzeit keine schriftlichen förmlichen Anfragen vor. Es werden in der Verwaltung pro Jahr etwa 5-10 unverbindliche Anfragen zur Verfügbarkeit von Baugrundstücken bearbeitet. Laut eigener Statistik haben 2021 ca. 35 Bauwillige Bauanträge für Einfamilienhäuser gestellt, 2022 bislang 12. Gemäß Wohnungsmarktprognose sollten etwa 25 Einfamilienhäuser jährlich entstehen, um den erwarteten Bedarf langfristig zu decken. Durchschnittlich wurde diese Quote in den vergangenen Jahren erreicht.

2. Wie groß ist die Nachfrage bzw. die Auslastung der ausgewiesenen Baugebiete in Hötzelsroda aktuell?

Antwort:

Seit die Auslastung im Plangebiet „Vor der Höll“ (B 3 HZ) bei gegen 100 % liegt, gibt es kaum noch aktive Nachfrage. Es ist aber bekannt, dass potentielle Nachfrage besteht, darum ist der Grundstückseigentümer derzeit mit dem Verhandeln eines Erschließungsvertrages mit der Stadtverwaltung befasst, um im Baugebiet „Auf der Schanze“ (Bebauungsplan Nr. 4 HZ) eine Teilerschließung für etwa ein Dutzend Einfamilienhäuser vornehmen zu können.

3. Bitte erläutern Sie, welchen Vorteil die möglichen Bauherren von dem Verfahren nach §13b BauGB haben.

Antwort:

Es bestehen keine Kompensationspflichten zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft; die Anwendung des beschleunigten Verfahrens geht mit dem Verzicht auf Verfahrensbestandteile einher wie: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange; Umweltschoping; förmliche Umweltprüfung; Umweltbericht; zusammenfassende Erklärung. Es wird ein einstufiges Verfahren geführt (nur Auslegung des Planentwurfes, Abwägung des Beteiligungsergebnisses und – soweit keine erneute Auslegung erforderlich – Satzungsverfahren). Alle umweltfachlichen Belange sind dennoch in der Planung konfliktfrei zu stellen und können nicht vernachlässigt werden. Darum besteht die Möglichkeit, dass erst in der (einmalig vorgesehenen) Beteiligung zum Planentwurf Konflikte offenbar werden, deren Lösung dann einer erneuten Auslegung bedarf. Die Zweijahresfrist bis zur Satzungsreife kann dann regelmäßig nicht eingehalten werden.

4. Bitte erläutern Sie, welchen Vorteil Sie in der Nutzung des §13b BauGB sehen.

Antwort:

Es ist bei der Aufstellung kein Parallelverfahren zur Änderung des FNP erforderlich. Die Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB Anwendung) kommt nicht zur Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege treten hinter die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 Satz 5 BauGB mit § 1 Abs. 6 BauGB) zurück.

5. Bitte erläutern Sie schrittweise die Vorgehensweise der Stadtverwaltung in der durch Sie in der Sitzung des HFA angekündigten Umweltverträglichkeitsprüfung für die drei Bebauungsplanverfahren.

Antwort:

Entweder erfolgt eine vorauseilende gutachterliche Befassung mit bekannten Umweltkonflikten (Lärm, Natur- und Artenschutz, Überschwemmung), oder die Befassung erfolgt damit in Folge der im förmlichen Beteiligungsverfahren durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Konfliktatbestände. Der Plan wird dann gemäß der Anforderungen konfiguriert und so oft ausgelegt, bis eine gerechte Abwägung der Belange gelingt, vorzugsweise beim ersten Mal.

6. Welche Auswirkung hat ein im Verfahren ermittelter erhöhter Lärmpegel im Geltungsbereich der Bebauungspläne auf mögliche Bauvorhaben und auf die Bestandsbebauung in der Umgebung.

Antwort:

Hier sind mehrere Lärm Aspekte zu berücksichtigen:

- a. Welche Lärmansprüche (Kontingente) gibt es in benachbarten Lärmkulissen (z. B. wie laut darf Opel sein und wie wirkt sich das auf das Baugebiet Erbstal aus)
- b. Welche Verkehrslärmkulisse ist zu berücksichtigen (separate Betrachtung von Straßen- und Bahnlärm)
- c. Welcher Anlagenlärm ist zu berücksichtigen (tatsächliche Vorbelastung aus Zivilisationslärm)
- d. Welche Gesamtlärmkulisse ist zu berücksichtigen

Im Ergebnis ist durch den Gutachter festzulegen, ob eine bauliche Nutzung möglich ist und welche Vorkehrungen zum Schutze der Wohnnutzung zu treffen sind – aktiv durch Wälle, Mauern, etc. und passiv durch Schallschutzfenster, Grundrisslösungen, etc. Diese Festlegungen münden in Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit diese städtebaulich vertretbar (der Abwägung zugänglich) und rechtlich zulässig (der Abwägung nicht zugänglich) sind.

Auswirkungen auf die Umgebung sind in der Regel nicht gegeben, hier bestehen Bestandsschutz (unbeplanter Bereich) oder zugewiesene Lärmkontingente (Bebauungsplangebiete).

7. Wer finanziert die u.U. notwendigen Schallschutzmaßnahmen?

Antwort:

Die planende Gemeinde (Zustandsstörer) hat die Maßnahmen zu finanzieren. Durch städtebaulichen Vertrag ist eine Übernahme der Aufwendungen durch Dritte ganz oder teilweise vereinbar.