

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichung des Entwurfs der 7. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Vorder-Falkau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberg hat am 01.10.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Vorder-Falkau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ und den Entwurf der zusammen mit ihr aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Vorder-Falkau“ aus dem Jahr 1977 hatte das Ziel, Baulücken zu schließen und die damals weitläufige Streubebauung zu verdichten. Er umfasst ein allgemeines Wohngebiet mit verschiedenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen und wurde bisher sechs Mal geändert. Die Bauvorgaben sehen eine geringe Bebauungsdichte vor, die auf große Grundstücke mit vergleichsweise kleinen Baufenstern ausgelegt ist.

Nun liegt eine Anfrage für den Umbau und die Erweiterung eines Wohnhauses mit Garage vor, die die bestehenden Vorgaben überschreitet. Zur Umsetzung ist die 7. Änderung des Bebauungsplans notwendig, da keine Befreiung möglich ist. Die Gemeinde Feldberg hat die Maßnahme geprüft und ist zu dem Entschluss gekommen, dass diese sich städtebaulich einfügt und zudem dem Ziel der Innenentwicklung entspricht. Im Zuge der Änderung werden die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen.

Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Vorderfalkau, umfasst das Flurstück Nr. 83/5 und beläuft sich auf 1.934 m². Nördlich der Fläche verläuft der Schächeleweg. Westlich, südlich und östlich schließt sich lockere Wohnbebauung des Ortsteils mit Hausgärten an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 01.01.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Vorder-Falkau“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung im Gemeinderat am 01.10.2024, in der der Offenlagebeschluss gefasst wurde, wurde eine zulässige Traufhöhe von 5,50 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße beschlossen. Irrtümlicherweise wurde aber im Internet die vorherige Version der Bauvorschriften und er Begründung hochgeladen, in der eine zulässige Traufhöhe von 5,0 m zugelassen war. Bei der Auslegung im Rathaus wurde die zulässige Traufhöhe von 5,50 m bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund wird die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung im Rathaus wiederholt.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung vom

04.11.2024 bis einschließlich 03.12.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter Gemeinde Feldberg – Aktuelles – Bekanntmachungen unter folgendem Link

<https://www.gemeinde-feldberg.de/aktuelles-am-hoechsten-berg/bekanntmachungen>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde in Feldberg, Kirchgasse 1, 79868 Feldberg, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Feldberg abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Feldberg, den 31.10.2024

gez. Johannes Albrecht, Bürgermeister