

# Gemeinde Holm

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0715/2018/HO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 08.02.2018
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	01.03.2018	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Holm	15.03.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Holm	22.03.2018	öffentlich

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet nördlich der Schulstraße, östlich der Hauptstraße (B431) und südlich der Straße Im Winkel**

#### **Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Eigentümer des Grundstückes Schulstraße 1 beabsichtigt sein Grundstück zum Zwecke der Bebauung des Grundstückes zu veräußern. Der potentielle Neueigentümer ist auf die Gemeinde zugekommen und hat in Folge eines Erstgespräches den beigefügten Antrag gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung, nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises, stellt sich die Situation wie folgt dar:

Das Grundstück wird derzeit nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Danach sind neue Bauvorhaben zulässig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche, ... in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung ist die Schulstraße. Der Eigentümer hätte somit heute bereits das Recht, vorhandene Gebäude abzurechen und an Stelle dieser beispielsweise Einfamilien- und Doppelhäuser oder aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dies dürfte jedoch nicht im ortsplannerischen Interesse der Gemeinde sein. Das Gebäude Schulstraße 1 war in der Vergangenheit bereits Gegenstand von unterschiedlichen Konzeptideen, welche die Erhaltung dieses ortsbildprägenden Gebäudes zum Gegenstand hatten. U.a. war die Einrichtung eines Heimatmuseums angedacht. Die Gemeinde sollte daher aus Sicht der Verwaltung das Ziel verfolgen, das ortsbildprägende Gebäude, in welcher Form auch immer, zu erhalten. Der potentielle Neueigentümer hat diesen Gedanken in seinen Vorüberlegungen aufgenommen und hat eine Projektidee entwickelt, welche den Erhalt der Struktur des Gebäudes aufnimmt. Es ist beabsichtigt, die vorhandene Scheune auf dem Grundstück abzurechen, das vordere Gebäude sowie die prägende Baumstruktur zu erhalten und durch angemessene, sich einfügende Mehrfamilienhausbebauung zu ergänzen. Im weiteren Grundstücksverlauf sind noch 1 Einfamilienhaus und 2 Dop-

pelhäuser geplant. Bei den Vorplanungen der neuen Mehrfamilienhäuser hat der Planer versucht die Besonderheit des Gebäudes Schulstraße 1 in Szene zu setzen und durch angepasste, sich einfügende Bebauung zu ergänzen. Dies wird u.a. durch die Aufnahme der bestehenden Dachneigungen, Fassaden- und Dachfarben deutlich. Aus Sicht der Verwaltung dürfte dies im Interesse der Gemeinde liegen und es sollte versucht werden, im weiteren Prozess hier eine gemeinsame Abstimmung zu finden. Der Bebauungsplan sollte das entsprechend notwendige Planrecht schaffen, aber auch Regeln, z.B. für den Erhalt des Gebäudes, festlegen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kann das so genannte beschleunigte Verfahren angewandt werden. In diesem Verfahren kann durch Wegfall der frühzeitigen (nicht regulären) Beteiligungen und durch Wegfall der Änderungs- und Genehmigungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes erheblich Zeit eingespart werden.

### **Finanzierung:**

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Antragsteller. Es wird ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen.

### **Fördermittel durch Dritte:**

Entfällt

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet nördlich der Schulstraße, östlich der Hauptstraße (B431) und südlich der Straße Im Winkel wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 28 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und Erhalt des Ortsbildes Schulstraße 1
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (Wegfall von zusätzlichen frühzeitigen Beteiligungen).
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Planungsbüro Möller aus Wedel beauftragt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entfällt.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentli-

chen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) entfällt.

7. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) in den gemeindlichen Gremien zu beraten und beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).
8. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung soll von bisher gemischter Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche in gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche angepasst werden.

---

Rißler

**Anlagen:**

- Lageplan