

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0961/2018/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 22.08.2018
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	05.09.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	19.09.2018	öffentlich

Überplanung eines Gebietes nördlich Voßmoor im Bereich der Hofstelle Voßmoor 36; hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 36 "nördlich Voßmoor"

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.03.2018 wurde bereits über die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Hofstelle Voßmoor 36 diskutiert. Auslöser war der Antrag eines Investors, nach Fortgang der Hofstelle eine Wohnbebauung zu initiieren. Der Ausschuss kam überein, für die Sitzung am 05.09.2018 einen Entwurf eines Bebauungsplanes vorbereiten zu lassen und diesen zur Diskussion zu stellen. Diese Ausgangslage wurde dem Investor mitgeteilt.

Aus diesem Grunde wurde der beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „nördlich Voßmoor“ erarbeitet. Der Plangeltungsbereich umfasst die Hofstelle Eggers. Er befindet sich nördlich der Straße Voßmoor und grenzt nördlich sowie östlich an das Neubaugebiet Am Hög (Bebauungsplan Nr. 32) an. Zu Beginn der Planungen zu dem Gebiet Am Hög war der aktuelle Plangeltungsbereich als 3. Bauabschnitt vorgesehen. Seinerzeit sollte jedoch dem bestehenden Betrieb keine Planung übergestülpt werden, so dass die Planungen hierzu 2015 zurückgestellt wurden. Aufgrund der unmittelbar bevorstehenden Aussiedlung des Hofes können die Pläne jetzt realisiert werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes orientiert sich logischerweise sehr stark an dem Bebauungsplan Nr. 32 und enthält größtenteils identische Festsetzungen. Daher sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen. Die Firsthöhe ist auf 9,5 m begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist je Wohnhaus auf zwei Einheiten begrenzt. Bei Doppelhäusern darf je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit entstehen. Lediglich für den als Bereich WA 2 gekennzeichneten Anteil des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit

vier Wohneinheiten und einer höheren GRZ möglich. Diese Festsetzung resultiert aus einer notwendigen Bestandssicherung. An dieser Stelle entstand vor zwei Jahren ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Die vorgeschlagenen Festsetzungen richten sich direkt nach diesem Gebäudekörper.

Die Erschließung soll über zwei neue Stichstraßen erfolgen. Die östliche Stichstraße soll eine Verlängerung für Radfahrer und Fußgänger in das bestehenden Wohngebiet Am Häg erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 36 ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen, da u.a. die vorgesehene maximale Größe des Plangeltungsbereiches für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m² mit einer tatsächlichen Größe von 8.521 m² deutlich unterschritten wird. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens sowie die späteren Erschließungskosten sind durch den Investor zu tragen. Hierzu ist nach Beschlussfassung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, für das Flurstücke 1089, 1099, 1101 und 1102 der Flur 6, gelegen nördlich der Gemeindestraße Voßmoor, einen Bebauungsplan aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 36 „nördlich Voßmoor“). Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „nördlich Voßmoor“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 a BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „nördlich Voßmoor“ für das Gebiet nördlich

der Gemeindestraßen Voßmoor und Ohlenkamp sowie die Begründung hierzu wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf des Planes und seiner Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren.

Das Stadtplanungsbüro Elbberg aus Hamburg wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Karl-Heinz Weinberg
(Bürgermeister)

- Anlagen:**
- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „nördlich Voßmoor“
 - Anlage 2: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36
 - Anlage 3: Baugrundvorerkundung