

# Gemeinde Appen

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 1433/2019/APP/BV**

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 02.10.2019
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	14.11.2019	öffentlich
Bauausschuss der Gemeinde Appen	19.11.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	10.12.2019	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung für ein Gebiet südlich Wischbleek und westlich Op de Hoof; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

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

Es ist ein Investor an die Gemeinde herangetreten. Er regt an, den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich südlich der Straße Wischbleek und östlich der Straße Op de Hoof zu ändern.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für die unmittelbar südlich der Straße Wischbleek gelegene Fläche lediglich ein Baufenster im zur Straße Op de Hoof gelegenen Grundstücksteil vor. Der rückwärtige Grundstücksteil ist aufgrund der Festsetzung einer Baugrenze von jedweder Bebauung freizuhalten. Der Antrag zielt auf die Verschiebung der Baugrenze in westliche Richtung ab. Dadurch kann die bebaubare Fläche erweitert werden.

Westlich an die zu überplanende Fläche grenzt eine Reihenhausbebauung an. Diese zieht sich anschließend in nördliche Richtung. Unmittelbar gegenüber der zu überplanenden Fläche befinden sich Einzel- und Doppelhäuser. Aufgrund der vorherrschenden Bebauung ist aus städteplanerischer Sicht eine Nachverdichtung auf den Flurstücken 25/3 und 25/9 vertretbar. Darüber hinaus ist es aus städteplanerischer Sicht schwer zu begründen, an der damaligen Festsetzung festzuhalten. Das Freihalten von Bebauung eines Großteils der beiden Grundstücke im rückwärtigen Bereich würde bei heutiger Planung nicht mehr vorgenommen werden. Stattdessen würde bei heutiger Planung ein größeres Baufenster festgesetzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird die beantragte Nachverdichtung befürwortet. Diese Nachverdichtung kann durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Änderung kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dabei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Der beigefügte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sieht vor, eine weitere Bebauung auf den Flurstücken 25/3 und 25/9 zu ermöglichen. Dabei sieht der Entwurf vor, dass insgesamt maximal vier neue Wohneinheiten entstehen können. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. U.a. wird eine GRZ in Höhe von 0,35 vorgeschlagen. Zudem wird die Errichtung von Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss angeregt.

**Finanzierung:**

Die Verfahrenskosten werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Initiator der Planung getragen.

**Fördermittel durch Dritte:**  
entfällt

**Beschlussvorschlag:**

Der Umweltausschuss empfiehlt / Der Bauausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, für die Flurstücke 25/3, 25/6 und 25/9 der Flur 8, gelegen südlich Wischbleek und östlich Op de Hoof, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes samt einer Nachverdichtung für Wohnzwecke.

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird nach § 13 a BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 a BauGB abgesehen.

Der Umweltausschuss empfiehlt / Der Bauausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet südlich Wischbleek und östlich Op de Hoof und die Begründung hierzu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

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

---

Hans-Joachim Banaschak  
(Bürgermeister)

**Anlagen:** - Anlage 1: Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
- Anlage 2: Entwurf der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3