

# Gemeinde Neuendeich

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 105/2009/ND/BV**

Fachteam:	Planen und Bauen	Datum:	09.03.2009
Bearbeiter:	Elisabeth Stumpenhagen	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Neuendeich	25.03.2009	öffentlich

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schadendorf"**

- **Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**
- **Beschluss über das Verfahren für Bauleitpläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**
- **Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange**

#### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 3 besteht seit dem Jahre 1998. Der Verkauf der Grundstücke verlief im Jahre 1998 zeitnah. Die Gemeinde hielt derzeit 2 Grundstücke zurück, da die Entwicklung im Bereich des Dörpshuses/Kindergartens/Sportanlagen nicht absehbar war und eine Einschränkung vermieden werden sollte. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich jedoch nicht abzusehen, so dass die Gemeinde die Grundstücke seit Februar 2005 zum Verkauf anbietet. Die in der Vergangenheit beschlossenen Vergaberichtlinien wurden parallel aufgehoben. Der Verkauf der Grundstücke kam bis zum heutigen Tage nicht zustande. Gründe hierfür sind unter Anderem die Größe der Grundstücke, da diese für heutige Ansprüche zu hoch ist.

Aus den Gesprächen mit potenziellen Kaufinteressenten ging hervor, dass Grundstück in einer Größenordnung zwischen 500m<sup>2</sup> und 600m<sup>2</sup> gesucht werden.

#### **Stellungnahme:**

Um eine Verringerung der Grundstücksgrößen und damit eine bessere Vermarktung der Grundstücke zu erreichen, ist der bestehende Bebauungsplan zu ändern. Um eine bedarfsgerechte Bebauung zu ermöglichen, ist darüber hinaus die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

Auch die übrigen Grundeigentümer im Gebiet des B-Planes Nr. 3 sollen von diesen Veränderungen profitieren, weshalb die Änderungen für das gesamte Baugebiet durchgeführt werden.

Bei Betrachtung des Gebietes fügt sich eine Verringerung der Mindestgrundstücksgröße störungsfrei in die Umgebung ein, zumal die betroffenen Grundstücke im Randbereich liegen. Die Möglichkeit einer ungewollten Verdichtung innerhalb des Gebietes ist nicht gegeben, da die bereits bebauten Grundstücke die erforderliche Größe nicht aufweisen.

Der Bauausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2009 einer Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

**Finanzierung:**

Die anfallenden Planungskosten in Höhe von ca. 3.000€ werden von der Gemeinde getragen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet östlich der Straße „Schadendorf“ und nördlich vom „Dörpshus“ (Op'n Kamp) nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.
2. Anlass für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 ist, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für heutige Ansprüche zu groß sind und somit eine Vermarktung der noch freien Grundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße von 800m<sup>2</sup> nicht möglich ist. Die Mindestgrundstücksgröße ist aus diesem Grunde auf 500m<sup>2</sup> zu verringern, und um die Bebauung der Restgrundstücke zu ermöglichen sind darüber hinaus die Grundflächenzahl auf 0,26 zu erhöhen, sowie die Baugrenzen auf den üblichen Abstand von 3m zu den Nachbargrundstücken anzupassen.
3. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
4. Das Büro Elbberg, Hamburg, mit der Verfahrensbegleitung zu beauftragen.
5. Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schadendorf“ (als Text) und die Begründung in der vorliegenden Fassung zu billigen.
6. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
7. Die Bürgermeisterin zu ermächtigen, die Verfahrensschritte durchzuführen.

---

Thiemann

**Anlagen:**

Text und Begründung

**Gemeinde Neuendeich**

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3  
für das Gebiet östlich der Straße „Schadendorf“  
und nördlich vom „Dörpshus“  
(Op'n Kamp)**

Vorentwurf, 16.03.2009

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Anja Gomilar

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Bebauungspläne.....	4
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
3.1	Mindestgrundstücksgröße .....	5
3.2	Veränderung der Baugrenze .....	6
3.3	Erhöhung der Grundflächenzahl.....	8
<b>4</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>8</b>

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Das Wohngebiet Op'n Kamp (auf Grundlage des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 3 entstanden) ist bis auf zwei Flurstücke vollständig bebaut. Vermarktungsversuche in den letzten Jahren haben gezeigt, dass Grundstücke mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße für heutige Ansprüche zu groß sind. Daher soll die Mindestgrundstücksgröße verringert werden. Um die Restgrundstücke bebauen zu können ist dann auch Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Anpassung der Baugrenze auf den üblichen Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken erforderlich. Auch die übrigen Grundeigentümer im Gebiet des B-Plans sollen von diesen Veränderungen profitieren können, daher werden die Festsetzungen nicht nur für die zwei betroffenen Grundstücke geändert, sondern für das gesamte Baugebiet.

Zur Regelung der Veränderungen reicht eine textliche Änderung des B-Plans aus. Eine neue Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht anzuwenden.

## **1.2 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortes Neuendeich. Kindergarten, Feuerwehr und das Gemeindehaus „Dörpshus“ sind unmittelbar benachbart. Das Plangebiet ist bis auf die Flurstücke 73/40, 73/41 und 73/19 im Südosten mit Einfamilienhäusern bebaut.

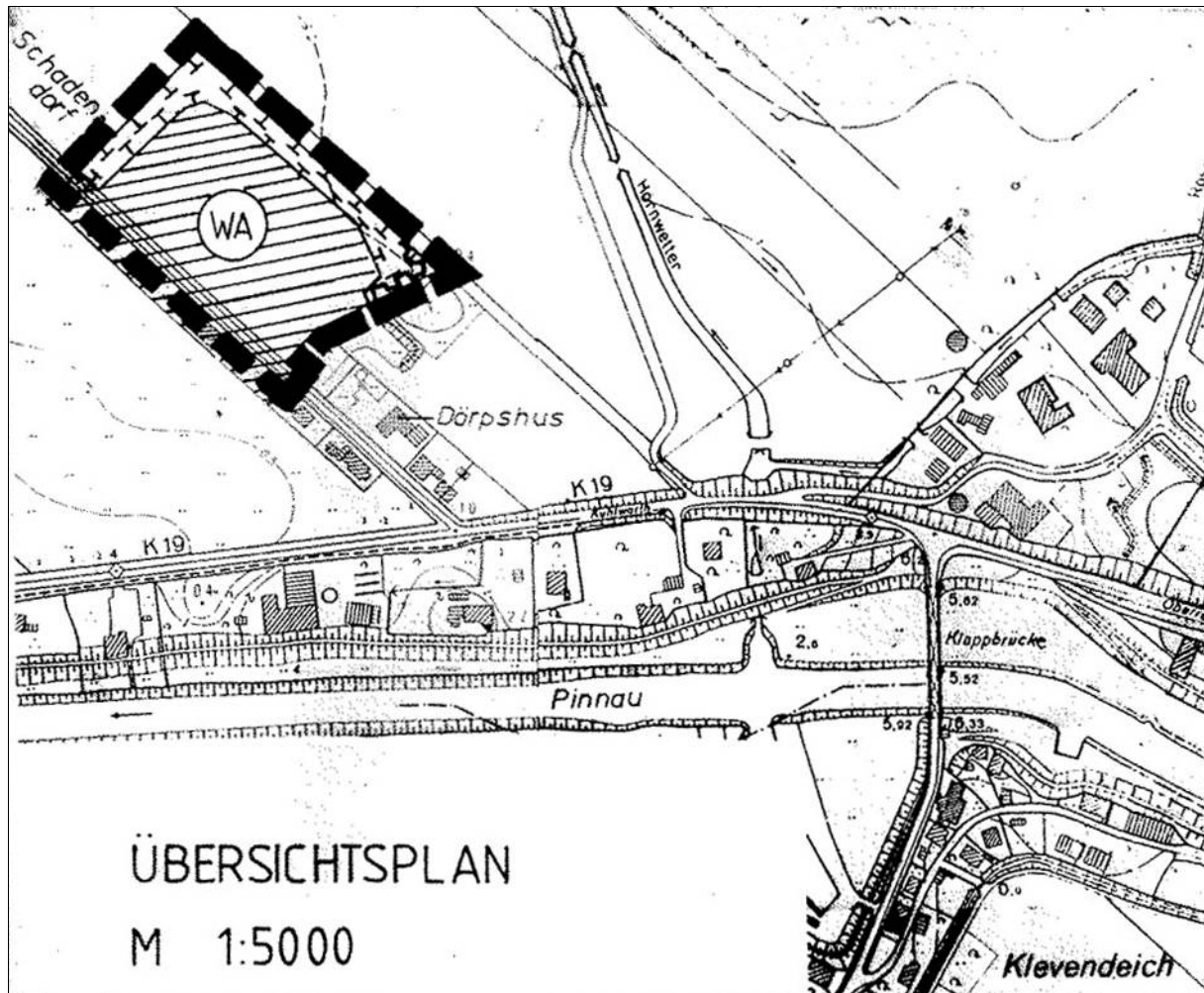


Abb. 1: Übersichtsplan (entnommen aus der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 3)

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendeich stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar, die Randbereiche sind als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Nutzungen werden durch diese B-Plan-Änderung nicht verändert. Der Bebauungsplan entwickelt sich weiterhin aus dem Flächennutzungsplan.

### 2.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 aus dem Jahre 1998. Diese werden durch diesen Bebauungsplan nur textlich verändert und bleiben ansonsten unverändert gültig.

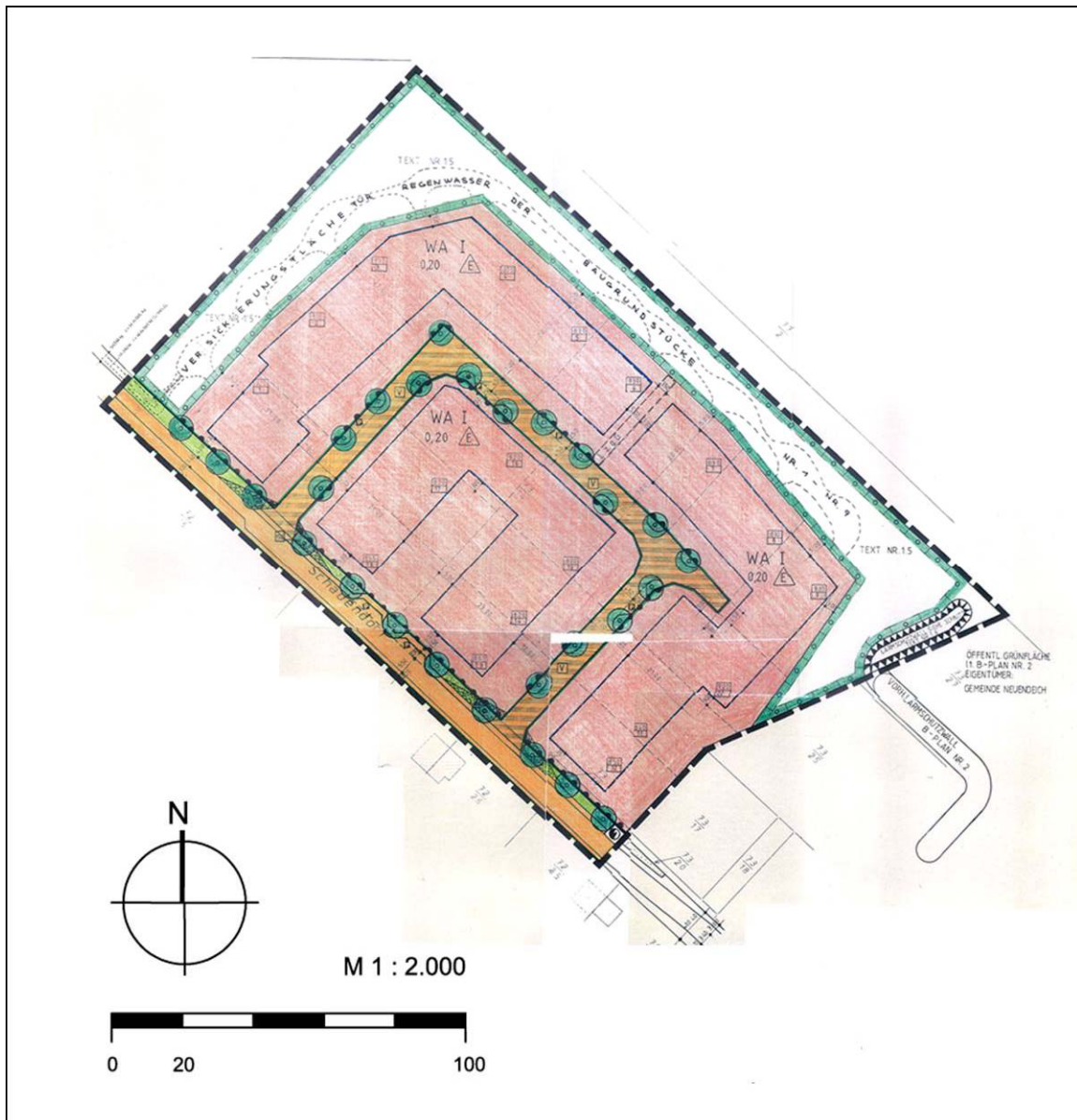


Abb. 2: Planzeichnung des B-Plans Nr. 3 aus dem Jahre 1998 (verkleinert auf M 1:2.000)

### 3 Städtebauliches Konzept

#### 3.1 Mindestgrundstücksgröße

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße hat sich bei der Vermarktung der Grundstücke als hemmend erwiesen. Grundstücke dieser Größe werden in der Gemeinde nicht mehr nachgefragt. Daher wird nunmehr eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf den beiden freien Flurstücken führt dies zu keiner optischen Beeinträchtigung, da es sich um ein Eckgrundstück handelt und alle drei möglichen Grundstücke direkt von der Straße erschlossen werden können. Die Ansichtsbreite der Grundstücke von der Straße aus betragen - wie im überwiegenden Teil des übrigen Baugebietes auch - um 20 m. Lediglich für das Grundstück zur Straße Schadendorf hin werden es rund 16 m sein. Eine mögliche Aufteilung zeigt Abb. 3.



Abb. 3: Mögliche Bebauung der Restgrundstücke, unverbindlich, M 1:1.000

### 3.2 Veränderung der Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen lassen im zu ändernden Bereich nur die Bebauung entlang der Straße Op'n Kamp zu. Um ein drittes Gebäude mit Orientierung zur Straße Schadendorf zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 9 m nach Südosten erforderlich. Damit hat die Baugrenze einen Abstand von 3 m zum südöstlich angrenzenden Flurstück 73/17. Der Mindestabstand nach Landesbauordnung ist damit eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks z. B. durch Verschattung sind nicht zu befürchten.



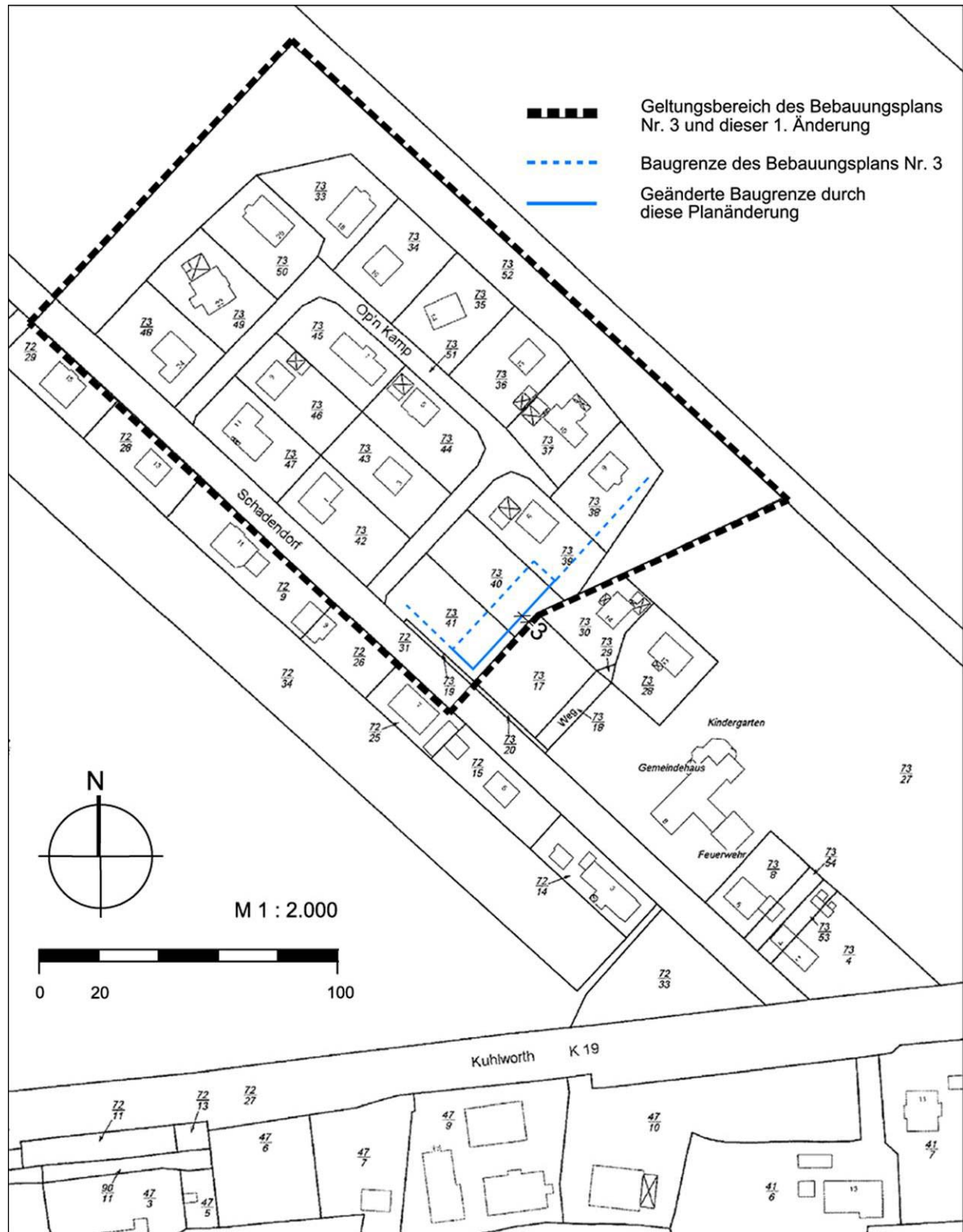


Abb. 4: Aktuelle Katasterkarte mit Darstellung des Geltungsbereichs und der veränderten Baugrenze (M 1:1.000). Unverbindliche Darstellung, verbindlich ist die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 3

### **3.3 Erhöhung der Grundflächenzahl**

Die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße lässt eine maßvolle Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,26 angezeigt erscheinen. Damit lässt sich bei einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> ein Hauptgebäude mit bis zu 130 m<sup>2</sup> Grundfläche verwirklichen. Für Nebenanlagen und Garagen und Stellplätze sind weitere 65 m<sup>2</sup> möglich (allgemeine Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Diese Regelung soll auch dem übrigen Baugebiete zu gute kommen und öffnet dort die Möglichkeit für zusätzliche Anbauten.

## **4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Aussagen des bisherigen B-Plans bleiben gültig. Dieser Bebauungsplan ändert nichts an der bisherigen Situation.

## **5 Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 a BauGB keine Umweltprüfung erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG wird nicht angewendet. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Die maßvolle Erhöhung der Grundflächenzahl und die Veränderung der Baugrenze sind in Ihren Wirkungen jedoch unerheblich, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

## **6 Kosten**

Der Gemeinde Neuendeich entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans keine Kosten. Es sind Einnahmen durch den Verkauf der restlichen Grundstücke zu erwarten

Neuendeich, den .....

.....  
Bürgermeisterin

# **SATZUNG DER GEMEINDE NEUENDEICH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER STRASSE „SCHADENDORF“ UND NÖRDLICH VOM „DÖRPSHUS“ (OP'N KAMP)**

Vorentwurf, Stand: 16.03.2009

## **Präambel**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet östlich der Straße „Schadendorf“ und nördlich vom „Dörpshus“ (Op'n Kamp), bestehend aus dem unten stehenden Text, erlassen.

Neuendeich, den .....

Bürgermeisterin

---

## **Planänderungen:**

- 1 In der Planzeichnung und der Zeichenerklärung wird die festgesetzte Grundflächenzahl von „0,2“ in „0,26“ geändert.
- 2 In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (Mindestgrundstücksgröße) wird die Zahl „800“ durch die Zahl „500“ ersetzt.
- 3 In der Planzeichnung wird die südöstliche Baugrenze auf dem Flurstück 73/41 um ca. 9 m nach Südosten verschoben, so dass sie in 3 m Abstand parallel zur Grenze zum Nachbargrundstück 73/13 verläuft. Diese versetzte Baugrenze wird nach Nordosten geradlinig über das Flurstück 73/40 verlängert bis sie auf dem Flurstück 73/39 auf die bestehende rückwärtige Baugrenze trifft.

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 3 unverändert.

---

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch .....am ..... erfolgt.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich 18.05.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die die Stellungnahmen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

9. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Neuendeich, den

Bürgermeisterin

