

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1751/2022/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 05.10.2022
Bearbeiter: Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	08.11.2022	öffentlich
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	10.11.2022	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	06.12.2022	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 34 für eine Fläche südlich der Hauptstraße und des Moorweges, sowie östlich des Tävsmoorweges; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauung entlang des Hauptstraße und des Moorweges nimmt aktuell am unbeplanten Innenbereich teil. Sämtliche Bauvorhaben müssen sich demnach nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist auf Grund mangelnder Vorbilder aktuell nicht möglich.

Die restliche Fläche befindet sich im Außenbereich der Gemeinde. Jedwedes Bauvorhaben richtet sich daher derzeit nach § 35 BauGB. Laut § 35 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn sie einer Privilegierung unterliegen. Eine Privilegierung liegt für Wohnbebauung im Außenbereich nicht vor. § 35 Abs. 2 BauGB erlaubt sogenannten sonstigen Vorhaben eine Errichtung im Außenbereich im Einzelfall. Hierfür darf die Ausführung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung eines öffentlichen Belanges insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Dies trifft hier zu, da die Grundstücksfläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist und eine Wohnbebauung diesem entgegensteht.

Die gewünschte Nutzung der Fläche kann lediglich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden. Grundsätzlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung möglich. Städtebaulich ist es sinnvoll den Geltungsbereich so zu fassen, dass die vorhandene Bebauung an der Hauptstraße sowie am Moorweg mitüberplant wird. Insbesondere am östlichen Rande des Moorweges wird dadurch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgenommen, sodass kein unbeplanter Innenbereich mehr übrigbleibt. Die gesamte zu überplanende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 34 weist eine Größe von ca. 47.000 qm auf.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Vereinfachung oder Beschleunigung nach § 13 ff. BauGB ist nicht möglich. Insbesondere eine Beschleunigung nach § 13 b kommt auf Grund der Größe des Gebietes nicht in Frage.

Die Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig zu unterrichten. Zudem ist einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichtes vorzunehmen.

Finanzierung:

Die Planungskosten für ein etwaiges Bauleitplanverfahren ist in den Haushalt 2023 mit einzustellen. Gleichzeitig ist mit dem Vorhabenträger ein Vertrag zur Übernahme sämtlicher Planungskosten zu schließen.

Fördermittel durch Dritte:

Die Verfahrenskosten sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender Kostenübernahmevertrag wird von der Verwaltung erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

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

1. Für das Gebiet südlich der Hauptstraße und des Moorweges, sowie östlich des Tävsmoorweges den Bebauungsplanes Nr. 34 aufzustellen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes.
 2. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 3. 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 ein noch auszuwählendes Planungsbüro beauftragt werden.
 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
 5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung erfolgen.
-

Hans-Peter Lütje
(Bürgermeister)

Anlage: Übersicht des Geltungsbereiches