

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1785/2023/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 13.02.2023
Bearbeiter: Köpke	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	28.02.2023	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	21.03.2023	öffentlich

Bebauungsplanes Nr. 32 für eine Fläche südlich der Hauptstraße und westlich der Straße Eekhoff; hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der regulären Beteiligung

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu o.g. Planung durchgeführt. Die entsprechende Abwägungstabelle ist als Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgenden Probleme aufgetreten, die ggf. eine Änderung des Planungsentwurfes nach sich ziehen:

Ausschluss von Schulen im WA 2:

Anlass der Überplanung des Gebietes war eine geordnete Nachnutzung des ehemaligen Kindergartengeländes zu gewährleisten. Planungsziel der Gemeinde war die Schaffung von seniorengerechtem Wohnen. Um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern wurde eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen.

Die Gemeinde hat sich bewusst entschieden an der Stelle ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen und dieses durch die Festsetzung 1.2 & 3.2 näher zu spezifizieren. So wird die Anzahl der Wohneinheiten und die Ausgestaltung als seniorengerecht / barrierearm näher geregelt.

Aktuell wurde angefragt, ob der ehemalige Kindergarten durch eine freie Schule nachgenutzt werden kann. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke, also auch Schulen, in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Sofern die Gemeinde einen Schulbetrieb ausschließen möchte, muss dieser in dem Bebauungsplan explizit ausgeschlossen werden.

Änderung des allgemeinen Wohngebietes in ein dörfliches Wohngebiet

Der Eigentümer der Hofstelle gab an, dass die Festsetzung als allgemeines

Wohngebiet selbst mit Bestandschutz für ihn problematisch sind. Auch das Planungsbüro hatte bereits angemerkt, dass die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes aus Gründen des Lärmschutzes von der Hauptstraße und dem Restaurant mit weniger Einschränkungen verbunden sind. Die Vorschriften zum Lärmschutz sind vergleichbar mit dem eines Mischgebietes, nur muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtet sein. Es ist also nicht zu befürchten, dass der Gebietscharakter kippt, wenn die Hofstelle endgültig aufgegeben wird.

Eine Änderung der Parameter hat gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung zur Folge. Diese Auslegung kann angemessen verkürzt werden, des Weiteren kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden dürfen. Es ist nun ein Beschluss über die erneute Beteiligung an dem Verfahren zu fassen. Hierzu zählt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Öffentlichkeit im Amt und auf der Homepage des Amtes, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden.

Finanzierung:

Die Planungskosten stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt:

1. Die während der regulären Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 32 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit folgendem Ergebnis geprüft: Berücksichtigt, teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen gemäß anliegender Auswertung (Abwägung), welche Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Das Planungsbüro wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 für das Gebiet südlich der Hauptstraße und westlich der Straße Eekhoff und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen mit folgenden Änderungen gebilligt:
 - Schulen im WA 2 als unzulässig zu erklären
 - Den Gebietstyp im Bereich der ehemaligen Hofstelle von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem dörflichen Wohngebiet (MDW) zu ändern.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. 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.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Auslegungsfrist bzw. Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wird auf 14 Tage verkürzt.

Hans-Peter Lütje
(Bürgermeister)

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle reguläre Beteiligung