

Gemeinde Haselau

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0465/2024/HAS/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 14.10.2024
Bearbeiter: Furchert	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Wege- und Planungsausschuss Haselau	07.11.2024	öffentlich
Gemeindevertretung Haselau	03.12.2024	öffentlich

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A für einen Bereich in der Deichstraße; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächeneigentümer kamen auf die Gemeinde zu, um eine Überplanung der Fläche der Flur 9, Flurstück 13/1 der Gemarkung Haselau hinsichtlich der Schaffung neuer Bauplätze zu erwirken. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Bereich an der Deichstraße. Die genaue Lage ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Schaffung von neuen Bauplätzen stehen jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 A entgegen. In dem festgesetzten Dorfgebiet sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m², Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 zulässig. Hinzu kommt, dass für „sonstige

Wohngebäude“ (Wohngebäude, die nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen) eine Geschossfläche von 0,06 gilt. Folglich können bei der Grundstückgröße von 4.894 m² nur knapp 300 m² für nicht betriebszugehöriges Wohnen entstehen, welche in diesem Bereich bereits fast ausgeschöpft sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A kann jedoch die entsprechende Bebauung ermöglichen. Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, kann ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und einen Umweltbericht verzichtet werden.

Die Planungskosten für die Aufstellung des B-Planes sollen durch einen Kostenübernahmevertrag durch die Vorhabenträger übernommen werden, da diese Planung ihnen auch zugutekommt. Es wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, diesen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern zu schließen.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Dorfgebiet aus und ist gemäß § 13a

Absatz 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

Finanzierung:

Die Kosten eines etwaigen Bauleitplanverfahrens sind in den Haushalt mit einzustellen. Gleichzeitig ist mit den Vorhabenträgern ein Vertrag zur Übernahme sämtlicher Bauleitplanungskosten zu schließen.

Fördermittel durch Dritte:

-

Beschlussvorschlag:

Der Bau,- Wege- und Planungsausschuss Haselau empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet im Bereich der Deichstraße die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A vorzunehmen. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: „die Schaffung von attraktivem, zusätzlichen Wohnraums innerhalb des Gemeindegebietes“.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
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 ist ein noch zu wählendes Planungsbüro zu beauftragen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Umweltprüfung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gemäß § 13a BauGB entfallen.
5. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) in den gemeindlichen Gremien zu beraten und beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).
6. Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit den Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für die Bauleitplanungskosten zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 A Haselau zu schließen.

Bröker
(Bürgermeister)

Anlagen:

Lageplan

