

# Gemeinde Moorrege

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 662/2015/MO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 06.01.2015
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	21.01.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	21.01.2015	öffentlich

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Heistmer Weg"; hier: Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 und die anschließende In-Augenscheinahme der Fläche durch die Landesplanung wurde die zur Bebauung nutzbare Fläche reduziert. Es wurde verdeutlicht, dass entgegen der ursprünglichen Planung lediglich die bereits im Landschaftsplan zur Bebauung vorgesehene Fläche überbaut werden kann. Sämtliche südlicher gelegene Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Zudem machte die Landesplanung deutlich, dass der Bebauungsplan im regulären Verfahren aufzustellen ist und keine Möglichkeit besteht, ein vereinfachtes Verfahren zu wählen.

Aufgrund dessen weist der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 Heistmer Weg lediglich den nördlich gelegenen Flächenanteil für zur Bebauung vorgesehene Flächen aus.

Das Planungsbüro hat die Begründung, im Hinblick auf die erneute Beteiligung der Landesplanung, zusätzlich auf Seite 7 mit einer weiteren Karte versehen. Hierbei wird der Landschaftsplan mit dem Bebauungsplanentwurf überlagert. Daraus ist die Einhaltung der durch den Landschaftsplan maximal möglichen bebaubaren Flächen (rote Schraffierung) ersichtlich.

Der Entwurf wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgestellt. Dies bedeutet, dass dem Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, wessen Realisierung im Vordergrund der Planung steht. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Baugeschäftes. Der Vorhabenbezug wird durch die Anlagen 6 und 7, welche wiederum Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes sind, als Vorhaben- und Erschließungsplan manifestiert. Die zeitnahe Durchführung dieses Vorhabens ist auf Grund § 12 BauGB in einem separaten Ver-

trag zu regeln. Dieser Vertrag wird ausgestaltet, sobald die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung vorliegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bezieht zudem Flächen der Umgebung mit ein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu realisieren.

Auf Grund der Änderung des Verfahrens ist eine erneute frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Der Entwurf sieht eine Teilung der überplanten Fläche in sechs Bereiche vor. Als Kernbereich der Überplanung entsteht die Mischgebietsfläche eins (MI 1). Diese Fläche ist für die Betriebsansiedlung vorgesehen. Innerhalb dieses Bereiches können Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 11 m und einer Traufhöhe von maximal 4 m entstehen. Zudem ist nur ein Vollgeschoss und die Einzelhausbebauung vorgesehen. Darüber hinaus legen Baugrenzen ein konkretes Baufenster fest.

Westlich hiervon befinden sich die Mischgebietsflächen zwei (MI 2) und drei (MI 3). Innerhalb dieser Bereich ist ebenfalls Einzelhausbebauung vorgesehen. Die maximale Firsthöhe ist jeweils mit 9,5 m vorgesehen. Die Bereiche unterscheiden sich jedoch durch die unterschiedliche Traufhöhe (MI 2: 7,5 m; MI 3: 4 m). Außerdem sieht der Entwurf im MI 2 die Zulässigkeit zweier Vollgeschosse im Gegensatz zur Festsetzung des MI 3 vor. Die Anlage 7 macht deutlich, welche unterschiedliche Bauten bei gleicher Höhe in den Mischgebieten zwei und drei realisiert werden können.

Im nördlichen Plangeltungsbereich werden die bebaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Innerhalb dieser Ausweisung sind wie in den anderen Gebieten Baugrenzen vorgesehen. Die maximale Firsthöhe ist mit 9,5 m festgesetzt. Des Weiteren ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig.

Südlich der Mischgebietsflächen ist eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Als nördliche Abgrenzung wird u.a. auf Grund der Absprachen mit der Landesplanung im westlichen Teil ein Knick entstehen. Die östliche Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und der Fläche für die Landwirtschaft erfolgt durch eine Hecke. Allerdings lassen die textlichen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung 1.7, Zufahrten durch die Hecke hindurch zu.

Südwestlich der Fläche für die Landwirtschaft ist eine Fläche für Wald enthalten. Der Wald besteht bereits.

#### **Finanzierung:**

Der Antragsteller bzw. Grundeigentümer verpflichtete sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten.

#### **Fördermittel durch Dritte:** entfällt

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Heistmer Weg“ gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

---

Karl-Heinz Weinberg

### **Anlagen:**

Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 31

Anlage 2: Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31

Anlage 3: städtebauliches Konzept

Anlage 4: Bauaufmaß

Anlage 5: Baugrundgutachten

Anlage 6: Begründung Anlage vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil 1

Anlage 7: Begründung Anlage vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil 2