

AZ:

Drucksache Nr.: 0087/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Sta- tus	Behandlung
Gemeindevertretung der Ge- meinde Wasbek	15.06.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter: Stapel, Heike

Verhandlungsgegenstand: **Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet nordwestlich Schulstraße,, und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Wege der Berichtigung)**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB**
- **Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Verzicht auf formelle Umweltprüfung gemäß Anlage 1 BauGB**

A n t r a g : Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet „nördlich der Straße ‚Bi de School‘, nordwestlich der Schulstraße, südlich der Bahnlinie Heide - Neumünster, südöstlich der Bahnhofstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 22 im Sinne des § 30 Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für den Flächennut-zungsplan erfolgt die 22. Änderung im Wege der Be-richtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Ziel der Planaufstellung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der gemeindlichen Zielvorstel-lung. Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohn-gebiet zur Schaffung von Planungsrecht zur Errich-tung von Einzel- und Doppelhäusern mit je max. 2 Wohneinheiten. Die Versiegelung des Bodens, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Gebäu-dehöhe sollen bestimmt werden. Die Größe des Plan-gebietes beträgt ca. 3.245 m².

2. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Anlage 1 BauGB soll abgesehen werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Vereinbarung über die Übernahme der anfallenden externen Planungskosten wird mit den Grundstückseigentümern angestrebt.

B e g r ü n d u n g :

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass der Bauleitplanung ist eine Bauvoranfrage, die für das Grundstück in der Schulstraße Nr. 15 eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten vorsieht. Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus sowie einem Stall bebaut, für die im Zusammenhang mit der Neubebauung ein Abbruch geplant ist. In der näheren Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser, vorwiegend in Einzelhaus-, vereinzelt in Doppelhausbauweise. Gegenüber befinden sich Schule, Sport- und Turnhalle, die nicht als maßstabsbildend für eine Wohnbebauung heranzuziehen sind. Nach Einschätzung der Gemeinde fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein, und das Einvernehmen zur Bauvoranfrage ist daher zu versagen.

Die Gemeinde möchte im Rahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung sowie eine Neubebauung der bebauten Grundstücke in der Schulstraße Nrn. 13 - 15, auf denen keine erhaltenswerten Gebäude stehen, bzw. Gebäude, die aus der Nutzung gefallen sind oder leer stehen, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglichen und nach den Zielvorstellung der Gemeinde steuern. Das Grundstück Schulstraße Nr. 13 wird mit einbezogen, da sich auch dieses Grundstück zur Innenentwicklung eignet und derzeit ausschließlich mit einem Schuppen bebaut ist. Ebenfalls wird ein ca. 69 m² großes unbebautes Grundstück, welches direkt südlich an das Grundstück „Schulstraße Nr. 13“ angrenzt, mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Als städtebauliches Konzept sieht die Gemeinde für das Plangebiet folgende Festsetzungen vor:

Allgemeines Wohngebiet (WA),

GRZ 1: max. 0,25,

GRZ 2: max. 0,375,

Festsetzung von Baugrenzen zur Steuerung des Abstandes zur Schulstraße und zur Bahnlinie sowie der Gebäudestellung (Südwestausrichtung),

offene und aufgelockerte Bauweise,

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,

zulässige Anzahl der Wohneinheiten: max. 2 Wohneinheiten je Einzel- und je Doppelhaus,

Gebäudehöhe: max. 9 m

Die Gemeinde möchte im Besondern die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude steuern und nicht den jeweiligen Vorhabenträgern bei einer Entwicklung nach § 34 BauGB überlassen.

Die Voraussetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurden geprüft und sind gegeben. Zur Beschleunigung des formellen Verfahrens soll von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung, verbunden mit der Erstellung eines Umweltberichtes, ist bei Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich und soll deshalb nicht durchgeführt werden. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationsverpflichtung aus.

gez. Karl-Heinz Rohloff

Bürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (rot und ocker schraffiert))

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: _____

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung: _____

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, die weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend waren: