

Gemeinde Harsum
 Der Bürgermeister
 Az.: 60 33 00
 vom 03.09.2015 brs/wu

Datum der Sitzung	Organ
14.09.2015	VA

Internet: JA NEIN

Vorlage Nr. 55/2015

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Adlum-Ost-II“ i.V.m. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Adlum-Ost“, Ortschaft Adlum und Berichtigung des Flächennutzungsplans:

- a) Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- b) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Aufstellungsverfahren)
- c) Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB
- d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB
- e) Beschluss zur Durchführung eines kombinierten und zeitgleichen Verfahrens von b) und c)
- f) Beschluss, den Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen
- g) Auftragserteilung

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

<input type="checkbox"/> Erträge <input type="checkbox"/> Einzahlungen			<input checked="" type="checkbox"/> Aufwendungen <input checked="" type="checkbox"/> Auszahlungen		
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr
			14.187,25 €	511000.4439000	2015f

Die Mittel stehen bereit.

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung	Deckungsvorschlag
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung	
Teilbetrag: €	
Produktkonto: Produktkonto: Produktkonto:	
Sichtvermerk Kämmerin	

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Adlum-Ost II“ i.V.m. der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Adlum-Ost“, Ortschaft Adlum, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

- b) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB zu beteiligen.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Adlum-Ost II“ i.V.m. der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Adlum-Ost“ ist mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die unter b) und c) beschlossenen Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in einem kombinierten Verfahren zeitgleich durchzuführen.
- e) Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro SRL Weber, Hannover, beauftragt.

Sachbericht zur Vorlage-Nr. 55/2015

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Adlum-Ost“ wurde 1979 mit der Zielsetzung aufgestellt, einerseits Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen, diese aber auch gleichzeitig regelnd einzuschränken.

Einerseits sollten die tiefen Gartengrundstücke östlich der „Wilhelm-Kaune-Straße“ nicht für eine weitere hinterliegende Streubebauung zur Verfügung gestellt werden, andererseits wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nicht ausgewiesen, um die Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Landwirtschaft nicht einzuschränken. Insbesondere die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer hatte auf die Ausweisung eines „Dorfgebietes“ (MD) hingewirkt. Dem ist man für die Ortschaft Adlum damals nahezu vollständig gefolgt.

Mittlerweile haben sich die örtlichen Verhältnisse geändert. Der Anteil der landwirtschaftlichen Betriebe ist auch in diesem Bereich, dem allgemeinen Trend folgend, zurückgegangen und inzwischen in dem Plangebiet gar nicht mehr vorhanden. Im Bereich östlich der „Wilhelm-Kaune-Straße“ ist mittlerweile ein Wohngebiet entstanden, das in seinem Nutzungscharakter dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zuzuordnen ist. Im Norden des Plangebietes, westlich einer Halle für landwirtschaftliche Fahrzeuge (privilegiertes Vorhaben) und östlich einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle, besteht nun die Absicht, ein weiteres Wohngebäude in einer mit einem Baufenster versehenen Fläche zu errichten.

Durch den Landkreis (FD Planung) wurde darauf hingewiesen, dass dies Vorhaben im Rahmen der Ausweisung eines „Dorfgebiets“ nicht zulässig ist, da der alte Bebauungsplan Nr. 3 „Adlum Ost“ derzeit in diesem Teilbereich nur landwirtschaftliche Betriebe und das dazugehörige Wohnen gestattet.

Darüber hinaus wies der Landkreis darauf hin, dass der bestehende Gebietscharakter insgesamt dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entsprechen würde. Insofern seien die Gemeinden auch gehalten bei derartigen strukturellen Änderungen der ländlichen Situationen dies in ihren Bauleitplanungen nachzuziehen. Außerdem seien auf den östlichen Grundstücksflächen, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen und dem Außenbereich zuzuordnen sind, Nebengebäude entstanden, die dort wegen der Außenbereichslage nicht zulässig sind.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, den Bebauungsplan in einem Teilbereich östlich der „Wilhelm-Kaune-Straße“ anzupassen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die östlichen Gartengrundstücke sollen als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ innerhalb des WA ausgewiesen werden. Um hier ein zusammenhängendes Planwerk zu erreichen, soll der Bebauungsplan Nr. 3 im bebauten Bereich östlich der „Wilhelm-Kaune-Straße“ aufgehoben werden. Im gleichen Zuge soll der Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt werden, in dem zukünftig der Bereich zuzüglich der tiefen Gartengrundstücke als ein Bebauungsplan zur Darstellung kommen.

Bei diesem Änderungsvorhaben kann das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Voraussetzung für die Verfahrensbeschleunigung ist, dass es ein Vorhaben der Innenentwicklung sein muss. Dieses kann nach dem Ausbau des Baugebietes und der Lage des Änderungsbereichs bestätigt werden. Auch wird die weitere Bedingung, dass eine bebaubare Grundfläche von nicht mehr als 20.000 qm mit der Änderung überplant wird, eingehalten. Die bebaubare Grundfläche ist erheblich kleiner.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann bei Vorhaben der Innentwicklung nach § 13 a BauGB abgesehen werden, ebenso von einer Umweltprüfung.

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Aufstellung der Änderung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b dieser Ziffer ist ausgeführt, dass bei der Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind weder im Bereich des Bebauungsplans noch in seiner engeren und weiteren Umgebung vorhanden.

Der Flächennutzungsplan zeigt im Bereich der östlichen Gartengrundstücke derzeit "Fläche für die Landwirtschaft". De facto ist bereits bei der Bildung der Grundstücke in den 80er-Jahren die Flächen der Landwirtschaft entzogen worden und dient seit dem den Anliegern als Gartengrundstücke mit Ruhefunktion.

Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst; es erfolgt zukünftig eine Darstellung als "Wohnbaufläche".

In den beigegeführten Plandarstellungen ist das Plangebiet dargestellt. Dem Bau-Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss wurde die Rechtsauffassung des Landkreises bereits in der Sitzung am 16.07.2015 erläutert (siehe Protokoll vom 16.07.2015 zu TOP 3.7 ö. T.). Nach der Sommerpause sollte ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Die Beteiligung des Fachausschusses kann im weiteren Änderungsverfahren erfolgen.

Kemnah

Anlage:

Kartenanlage