

Gemeinde Harsum
Der Bürgermeister
Az.: 61 20 10 (7)
vom 08.11.2017

Datum der Sitzung	Organ
23.11.2017	BUGEA
11.12.2017	VA
14.12.2017	Rat

Internet: JA NEIN

Vorlage Nr. 68/2017

**Bebauungsplan Nr. 6 „Westlich Steinfeld“, 1. vereinfachte Änderung
(Ortschaft Klein Förste)**

- a.) Beratung und Beschlussfassung über die anlässlich der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
- b.) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und Beschluss zur Begründung

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

<input checked="" type="checkbox"/> Erträge	<input checked="" type="checkbox"/> Einzahlungen		<input checked="" type="checkbox"/> Aufwendungen	<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlungen	
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr
7.000,- €	511000.346100	2017	7.000,- €	511000.4431000	2017
	0			511000.7431000	
	511000.646100				
	0				

Die Mittel stehen zur Verfügung
Haushaltsansatz: 50.000,-€

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung	Deckungsvorschlag
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung	
Teilbetrag: €	
	Produktkonto: 511000.3461000 Produktkonto: 511000.6461000 Produktkonto:
	Sichtvermerk Kämmerin

- a.) Der Rat der Gemeinde Harsum nimmt zu den anlässlich der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wie in der Anlage 1 vorgeschlagenen Stellung (Abwägung)
- b.) Der Rat der Gemeinde Harsum beschließt den Bebauungsplan Nr. 6 „Westlich Steinfeld“, 1. v. Änderung, mit textlicher Festsetzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung, sowie die Begründung

Sachbericht zur Vorlage-Nr. 68/2017

Durch Herrn K. Pabst wurde an die Gemeinde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Westlich Steinfeld" in Klein Förste gestellt. Durch die Änderung soll in einem kleinen Teilbereich (rd. 1.760 qm) die festgesetzte Bauweise verändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Westlich Steinfeld" trat am 11.05.1999 in Kraft. In seinem Geltungsbereich von ca. 3 ha weist der am Nordwest-Rand der Ortschaft gelegene Plan ein allgemeines Wohngebiet, einen Spielplatz und eine Fläche für Regenrückhaltung aus. Als Bauweise wurden Einzelhäuser (E) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (ED) vorgegeben. Diese Bauweisen stellen eine Form der „offenen“ Bauweise dar.

Mittlerweile sind alle Grundstücke im Plangebiet entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut. Auf vier Grundstücken im nördlichen Verlauf der „Von-Vorsete-Straße“ (39/43 bis 39/46) sind zwei Doppelhäuser entstanden, an die jeweils beidseitig Garagen angebaut sind, so dass jeder Doppelhaushälfte eine Garage zugeordnet ist. Die Garagen zwischen den Häusern sind grenzständig errichtet worden.

Der Antragsteller hatte seine Doppelhaushälfte im Jahr 2000 auf dem Grundstück 39/45 errichtet. Aufgrund seines gesundheitlichen Zustandes ist er jetzt nicht mehr in der Lage, das obere Geschoss seines Wohnhauses zu erreichen. Er beabsichtigt deshalb, die Garage auszubauen, um ein barrierefreies Wohnen auf einer Ebene zu ermöglichen.

Eine diesbezügliche Bauvoranfrage wurde von der Bauordnungsbehörde des Landkreises abschlägig beschieden mit dem Hinweis auf die festgesetzte Bauweise, die nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässt.

Obwohl derzeit eine lückenlose Reihe von Doppelhäusern und Garagen besteht, wird die offene Bauweise eingehalten, weil die Garagen als Nebenanlagen nicht zur Beurteilung der Bauweise herangezogen werden.

Wird die Garage für Wohnzwecke umgenutzt, ist sie jedoch der Hauptnutzung und damit dem Wohngebäude zuzurechnen, das dann die gesamte Grundstücksbreite einnimmt und lückenlos an die Nachbarbebauung anschließt. Damit fehlt dem Haus der seitliche Grenzabstand, der im § 22 Abs. 2 BauNVO als Definitionsmerkmal der "offenen Bauweise" aufgeführt ist. Insofern ist die Umnutzung der Garage für Wohnzwecke im Rahmen der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.

Der Bebauungsplan ist deshalb mit der Absicht ins Änderungsverfahren gegeben worden, statt der "offenen" eine "geschlossene" Bauweise festzusetzen, wodurch die Notwendigkeit eines Grenzabstandes entfällt.

Die 1. Änderung wurde in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist vom 15.09. bis 15.10.2017 durchgeführt worden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Durch den Landkreis Hildesheim wurde im Rahmen seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bei "geschlossener Bauweise" wiederum die bestehenden Carports als Nebenanlagen nicht zulässig wären, und regte deshalb an, eine "abweichende" Bauweise festzusetzen, die eine grenzständige Bebauung sowohl für bauliche Hauptnutzungen wie Nebennutzungen zulässt.

Dieser Anregung wird gefolgt (s. Abwägungsvorschlag, Anlage 1). Zur Erläuterung der "abweichenden" Bauweise ist folgende textliche Festsetzung erforderlich:

" Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit Ausnahme des seitlichen Grenzabstandes. Eine grenzständige Bebauung durch bauliche Hauptnutzungen und/oder bauliche Nebennutzungen ist zulässig" (s. Anlage 2).

Weil diese Festsetzung die Grundzüge der Planung nicht verändert, sondern die mit dem Änderungsverfahren beabsichtigte Regelung der Bauweise lediglich präzisiert, ist hierfür keine erneute Auslegung erforderlich.

Plan und Begründung sind im Rahmen einer redaktionellen Änderung entsprechend anzupassen.

Es wird vorgeschlagen, die Abwägung entsprechend zu beschließen und den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Westlich Steinfeld" zu fassen.

Litfin

Anlagen:

Anlage 1	Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB
Anlage 2	Planauszug mit redaktionellen Anpassungen

Gemeinde
Landkreis

Harsum
Hildesheim

Bebauungsplan
Ortschaft

Nr. 6, 1.v. Änderung
Klein Förste

Abwägung

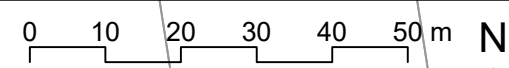
der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
und § 4 (2) BauGB - *Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange*

<p>Anlage 1 zur Beschlussvorlage</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH e-mail vom 02.10.17</p>	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Westlich Steinfeld, Klein Förste, Harsum grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsabsichten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte dies erforderlich sein, erfolgt eine Benachrichtigung seitens der Grundstückseigentümer.</p>

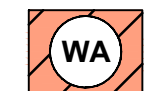
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Hildesheim Schreiben vom 10.10.2017</p>	<p>Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertreten- den öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Denkmalschutz</p> <p>Bei dem o.a. Gebäude bzw. Grundstück handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denk- malschutzgesetz (NDSchG).</p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege bestehen gegen die geplante Ände- rung keine Bedenken.</p> <p>2. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>Es wird angeregt eine abweichende Bauweise festzusetzen, da die geplanten Umbauten der Wohngebäude voraussichtlich we- der der offenen noch der geschlossenen Bauweise entsprechen würden.</p>	<p>Seitens des Landkreises wird mit dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass diejenigen Wohngebäude, bei denen die Gara- gen weiterhin als Nebenanlagen genutzt werden, der offenen Bauweise entsprechen, während das Wohngebäude, dessen Ga- ragengebäude in die Hauptnutzung übergeht, der geschlossenen Bauweise entspricht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen einer redaktionellen Än- derung wird die "abweichende Bauweise" festgesetzt. Diese wird durch textliche Festsetzung wie folgt erklärt:</p> <p>"Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit Ausnahme des seitlichen Grenzabstandes. Eine grenzständige Bebauung durch bauliche Hauptnutzungen und/oder bauliche Nebennutzungen ist zulässig."</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Durch diese Festsetzungen können bauliche Anlagen sowohl mit Hauptnutzungen als auch mit Nebennutzungen bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Der nach Bauordnung erforderliche Mindestabstand ist hierbei nicht einzuhalten.</p> <p>Begründung und Plan werden entsprechend angepasst.</p>

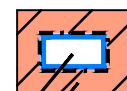


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



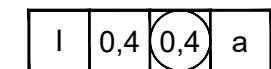
Allgemeines Wohngebiet



überbaubar
nicht überbaubar

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

z. B.:



Nutzungsschablone

Bauweise (a = abweichende Bauweise)
(siehe textl. Festsetzung)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

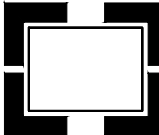
Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse



Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die **abweichende Bauweise** entspricht der offenen Bauweise mit Ausnahme des seitlichen Grenzabstandes. Eine grenzständige Bebauung durch bauliche Hauptnutzungen und/oder bauliche Nebennutzungen ist zulässig.

Gemeinde Harsum
Ortschaft Klein Förste
Bebauungsplan Nr. 6
"Westlich Steinfeld",
1. (vereinfachte) Änderung

Vorbereitung Satzungsbeschluss