

Gemeinde Harsum
Der Bürgermeister
Az.: 61 26 10 (4)
vom 20.11.2013

| | |
|--------------------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Organ |
| 02.12.2013 | VA |
| | |
| | |

Internet: JA NEIN

Vorlage Nr. 69/2013

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Am Haseder Weg“, Ortschaft Harsum

- a) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Aufstellungsverfahren)**
- b) **Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- c) **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB**
- d) **Beschluss zur Durchführung eines kombinierten und zeitgleichen Verfahrens von b) und c)**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

| <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 |
| ca. 6.000,00 € | 511000.34610 | 2014 | ca. 6.000,00 € | 511000.4431000 | 2014 |

- Die Mittel sind für 2014 beantragt.
 Haushaltsansatz: 50.000,00 €

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

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Am Haseder Weg“, Ortschaft Harsum, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren.
- b) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.
- c) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Am Haseder Weg“ 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 Trägern 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.

Sachbericht zur Vorlage-Nr. 69/2013

Der Eigentümer des Grundstücks 183/5, Gemarkung Harsum, beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Dies ist aufgrund der derzeit dort verlaufenden Baugrenze nicht möglich. Die Erschließung des Grundstücks kann über die ebenfalls in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke 185/ 5 und 185/3 („Prof.- Algermissen-Straße 32 und 34“) erfolgen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist ausgeschlossen, da es sich nicht um einen „atypischen Einzelfall“ handelt.

Zur Genehmigung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans (Verschiebung der Baugrenze mit Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche) notwendig.

Der Verwaltungsausschuss hatte bereits in der Sitzung am 23.04.2012, nach Vorbereitung im Fachausschuss (Vorlage 22/2012), die Einleitung des Verfahrens als *vereinfachte Änderung* beschlossen. Mit einzubeziehen in die Änderung sind Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage ähnliche Bedingungen aufweisen. Es sind dies die Grundstücke Haus-Nr. 31 bis 37 an der „Prof.-Algermissen-Straße“.

Vereinfachte Änderungen sind nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung unverändert bleiben. Zu den Grundzügen der Planung zählen z.B. die Gebietsart und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl).

Die Vorhabeninteressenten sind im November 2013 wieder auf die Verwaltung zugekommen, um ihre Änderungsabsicht weiterzuverfolgen. Hierbei ist deutlich geworden, dass auf einzelnen Flurstücken zwei Geschossflächenzahlen (GFZ) (im Bebauungsplan teilweise 0,4 und teilweise 0,6) gelten. Für den Landkreis als Baugenehmigungsbehörde ist daher nicht klar, welche GFZ konkret anzuwenden ist. Noch besteht die Möglichkeit im Rahmen des Änderungsverfahrens diesen Fehler zu korrigieren. Neben der Baugrenzenverschiebung sollte daher auch die (GFZ) angepasst werden, in dem sie auf eine Zahl je Flurstück konkretisiert wird.

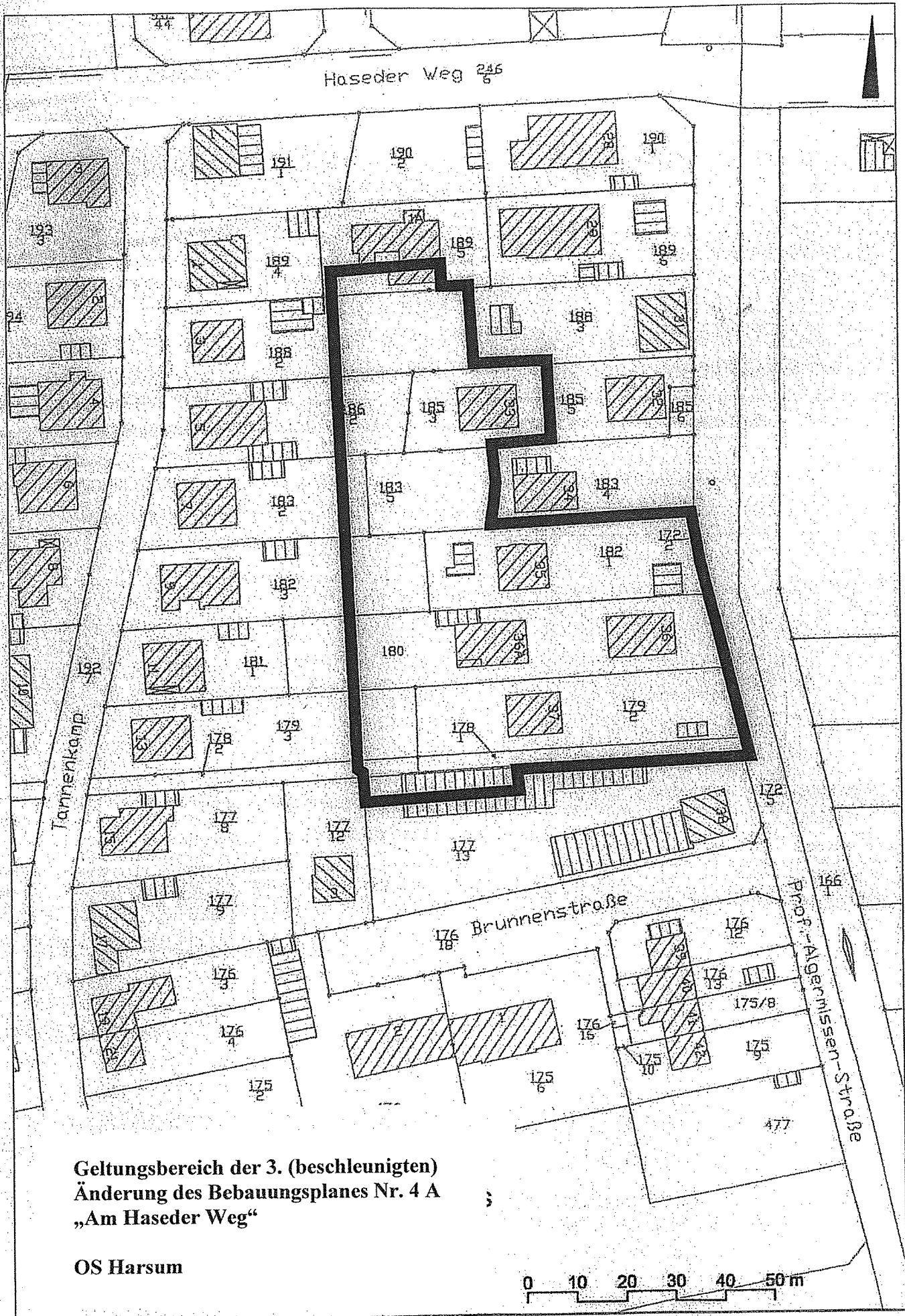
Hierdurch sind in Teilbereichen (GFZ) die Grundzüge der Planung berührt, so dass dies nicht mehr im Rahmen einer *vereinfachten Änderung* erfolgen kann. Planungsrechtlich steht hierfür das Instrument der **beschleunigten Änderung** nach **§13 a Baugesetzbuch** (anstelle § 13 BauGB) zur Verfügung.

Nach § 13 a BauGB wäre auch die Anpassung der GFZ möglich. Dies Verfahren kann angewendet werden, wenn beispielsweise Nachverdichtungen beabsichtigt sind. In dem Fall der Gebäudeergänzung auf dem Flurstück 183/5 kann dies so interpretiert und auch als Begründung herangezogen werden.

Das Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren nach § 13 a ist demnach § 13 BauGB von der Durchführung her identisch und ebenfalls einstufig.

Es wird vorgeschlagen, das Aufstellungsverfahren umzustellen und entsprechend zu beschließen. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre dies noch nicht mit zusätzlichen Kosten o.ä. verbunden. Es bedarf nur einer konkretisierenden Beschlussfassung.

Die seinerzeit geforderte Kostenübernahme ist zwischenzeitlich durch den Vorhabeninteressenten erklärt worden.



Geltungsbereich der 3. (beschleunigten)
 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A
 „Am Haseder Weg“

OS Harsum

