

GLOCKENSTADT GESCHER

Der Bürgermeister

BESCHLUSS-VORLAGE

öffentlich

nichtöffentlich

Produkt: 09 – Räumliche Planung und Entwicklung
Fachdienst: 2
Berichtersteller/in: Herr Wißmann

Datum	BESCHLUSS-VORLAGEN-Nr.
15.05.2019	54/2019

Beratungsfolge:	Termin	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	22.05.2019					

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 25 "Hof Eing"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hof Eing“ durchzuführen.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 07.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hof Eing“ gefasst (s. DS 86/2018). Ziel der Planung in dem als Wochenendhausgebiet genutzten Plangebiet ist die Steuerung und Schaffung planungsrechtlich geordneter Verhältnisse sowie die Anpassung der Planung an die tatsächlich vorhandene Nutzung durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient – Wochenendhausgebiet – (§ 10 BauNVO).

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Rechtskraft der aktuellen Änderungsplanung kann im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit für die einzelnen Bestandsgebäude auf Basis entsprechender Antragsunterlagen geprüft werden. Da Wochenendhausgebiete dem Zweck der Erholung für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen, bleibt „Dauerwohnen“ auch weiterhin ausgeschlossen. Im Rahmen begleitender ordnungsbehördlicher Schritte soll das „Dauerwohnen“ nur noch übergangsweise geduldet werden.

Zuletzt hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 10.04.2019 (s. DS 13/2019) in der Angelegenheit beraten und unter anderem beschlossen, an der Änderungsplanung mit der o.g. Zielsetzung festzuhalten.

Den Beratungen am 10.04.2019 bzw. am 07.11.2018 vorausgegangen waren bereits Mitteilungen der Verwaltung in der Sache (s. DS 77/2018) sowie eine Informationsveranstaltung am 30.10.2018 im Theater- und Konzertsaal für die Pächterinnen und Pächter auf dem Wochenendplatz.

In der Zwischenzeit hat das vom Eigentümer/Betreiber des Wochenendhausgebietes beauftragte Planungsbüro einen Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet, der als Anlage beigefügt ist und in der Sitzung ausführlich vorgestellt wird.

Die vorliegende Änderungsplanung geht mit den Zielen der Regionalplanung einher und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hof Eing“ umfasst einen ca. 14,5 ha großen Teilbereich des Ursprungsplans (Gesamtgröße ca. 24,0 ha) und konzentriert sich damit im Wesentlichen auf den vorhandenen baulichen Bestand an Wochenendhäusern, um hier steuernd einzugreifen und planungsrechtlich geordnete Verhältnisse zu schaffen.

Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet), werden daher entsprechend des baulichen Bestandes Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt. Als weitere wesentliche Festsetzung der aktuellen Änderungsplanung wird die innere Erschließung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der aktuelle Änderungsplan setzt wie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Hof Eing“ eine Grundflächenzahl von 0,2 für das Wochenendhausgebiet fest. Die festgesetzte Grundflächenzahl stimmt mit der Obergrenze nach § 17 BauNVO für ein Wochenendhausgebiet überein.

Die im Vorfeld durch das Planungsbüro durchgeführte Bestandserfassung zeigt, dass 70% der Wochenendhäuser die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 „Hof Eing“ festgesetzte Grundfläche von 60 m² je Wochenendhaus nicht einhalten. Daher wird im Rahmen der aktuellen Änderungsplanung eine am vorhandenen Bestand orientierte Lösung entwickelt, die eine Grundfläche von 109 m² je Wochenendhaus zulässt und damit den weitaus größten Teil der Wochenendhäuser erfasst.

Der Begründung ist ein Umweltbericht (Anlage 1), ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 2) und eine Studie zur FFH-Verträglichkeitsprüfung (Anlage 3) angefügt. Die vorgenannten Anlagen zur Begründung werden aufgrund des Umfangs ausschließlich im SD-Net zur Einsicht / zum Download bereitgestellt.

Da das FFH-Gebiet „Berkel“ unmittelbar östlich an den Änderungsbereich angrenzt, wurde die FFH-Verträglichkeit überprüft. Die Studie zur FFH-Verträglichkeit gelangt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Konflikte mit den Schutzziele, eine erhebliche Beeinträchtigung maßgeblicher Bestandteile oder Verschlechterung der Erhaltungszustände sind bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen vorhabenbedingt nicht zu erwarten.“

Das artenschutzrechtliche Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten dargelegten konfliktmindernden Maßnahmen (u.a. Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung) und Aufnahme entsprechender Hinweise und Regelungen in den Bebauungsplan „artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.“

Im Umweltbericht wird ein Kompensationsdefizit von rd. 109.000 ökologischen Werteinheiten ermittelt. Über den entsprechenden Ausgleich des Defizites ist im weiteren Verfahren zu entscheiden. In der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass „die Auswirkungen des Vorhabens relativ gering sind, da die geplante Änderung im Bebauungsplan lediglich der (weitgehenden) rechtlichen Sicherung des aktuellen Bestandes dient“

und dass „nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.“

Dem Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung wird empfohlen, auf Basis der vorliegenden Unterlagen und der ergänzenden Erläuterungen in der Sitzung durch Vertreter des Planungsbüros sowie der Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Anlagen:

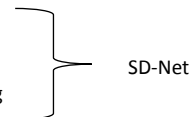
– Anlage 1: Planzeichnung (Vorentwurf DIN A4)

– Anlage 2: Begründungsvorentwurf

Anlage 1 zum Begründungsvorentwurf: Umweltbericht

Anlage 2 zum Begründungsvorentwurf: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 3 zum Begründungsvorentwurf: Studie zur FFH-Verträglichkeitsprüfung



Finanzielle Auswirkungen Haushalt:	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
▪ jährlich/laufend	EUR	Planungskosten trägt der Antragsteller	
▪ einmalig	EUR		
Verfügbare Haushaltsmittel:	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	
	überplanmäßige Darstellung <input type="checkbox"/>		
	außerplanmäßige Darstellung <input type="checkbox"/>		
Kategorie der Aufgabe:	Pflichtaufgabe <input checked="" type="checkbox"/>	Freiwillige Aufgabe <input type="checkbox"/>	
	Anmerkungen: Keine.		
Entscheidungsalternative/n:	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	
	Wenn ja, welche: Änderung		
Zeichnungsfolge			
	Orga-Einheit	Datum	Unterschrift
Verfasser FDL	FD II	16.05.2019	gez. Wißmann
Bürgermeister	Dez I	16.05.2019	gez. Kerkhoff