

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3550

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in Wildenloh

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	29.06.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.07.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Roschow, Daniela 04405 - 916 2300

Sachdarstellung:

Wie dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Schreiben zu entnehmen ist, wird für das Grundstück Distelweg 4 (Flurstück 161/7 der Flur 30) die Vergrößerung des Bauteppichs entlang der Straße beantragt, um einen Anbau in südöstlicher Richtung zu ermöglichen.

Das Grundstück befindet sich in Wildenloh im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12, welcher unter anderem für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet, einen durch Baugrenze festgesetzten Bauraum sowie eine zulässige GRZ und GFZ festsetzt. Die Planungsrechtliche Situation kann dem Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12 - **Anlage Nr. 2** - entnommen werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt einen Anbau in südöstlicher Richtung nicht zu, da die Baugrenze mit der aktuellen Hauskante endet.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 01.06.2021 im Rahmen der Vorstellung des Arbeitsstandes des Konzeptes zur Innenentwicklung sind Zielaussagen für den zentralen Wohnsiedlungsbereich in Friedrichsfehn beschlossen worden (Zone 2.1), die bei Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb dieses Bereiches zu berücksichtigen wären. Auf die Beratungsvorlage Nr. 2021/FB III/ 3519 wird verwiesen.

Große Teile des Bebauungsplans Nr. 12, insbesondere das Quartier um das Grundstück Distelweg 4, gestalten sich ähnlich wie die o. g. Zone 2.1 in Friedrichsfehn.

Da der vorliegende Antrag derzeit der einzige Bauerweiterungswunsch im Bereich Wildenloh darstellt schlägt die Verwaltung vor, für den in der **Anlage Nr. 3** dieser Beschlussvorlage gekennzeichneten Bereich die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vorzubereiten.

Neben der Durchführung der einschlägigen Verfahrensschritte der Bauleitplanung zur Schaffung bzw. Änderung des Bauplanungsrechtes ist gleichzeitig mit den von der Planung Betroffenen/Begünstigten insbesondere der Umfang der Heranziehung zu den Kosten der sozialen Infrastruktur zu regeln. Dies erfolgt über Städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die Übernahme der Kosten oder der sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde als Folge des geplanten Vorhabens für städtebauliche Maßnahmen entstehen, mit den von der Planung Begünstigten geregelt. Zu diesen Kosten und Aufwendungen gehören insbesondere die Kosten der in der Verantwortlichkeit der Gemeinde stehenden sozialen Infrastruktur, für die ein Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums herzustellen ist (insb. Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen, Schulkapazitäten u. ä.).

Derzeit sind die oben genannten Kosten durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 10,23 € je Quadratmeter Grundstücksfläche, die durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes entstehen, von den Planungsbegünstigten abzugelten (Infrastrukturbetrag).

Die Fälligkeit dieser Zahlungsverpflichtung tritt mit dem Zeitpunkt der Realisierung der durch die Planung neu ermöglichten Bebauung ein. Da dieser Zeitpunkt nicht sicher zu bestimmen ist und z. B. gegenüber möglicher Eigentümerwechsel abgesichert werden muss, ist neben der rein schuldrechtlichen Vereinbarung auch eine dingliche Absicherung der gemeindlichen Forderung über Eintragung einer entsprechenden Grundschuld in das jeweilige Grundbuch erforderlich.

Voraussetzung für derartige Maßnahmen der Innenentwicklung ist somit, dass die von der Planung Begünstigten zu einer Zahlung oder auch nur dinglichen Absicherung des erforderlichen Infrastrukturbetrages bereit sind.

Aus den o. g. Gründen schlägt die Verwaltung abschließend vor, im Vorfeld zur Einleitung eines formellen Bauleitplanverfahrens, die Planungsrahmenbedingungen mit den von der Planung erfassten Grundstückseigentümern zu erörtern. Das Ergebnis wird anschließend in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses vorgelegt werden.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Die Klimaauswirkungen sind im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung zu ermitteln. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit relativ kleinteiliger Erweiterung der vorhandenen Flächen handelt, sind keine relevanten Auswirkungen zu befürchten.

Finanzierung:

Im Falle einer Bauleitplanung wären die Planungskosten sowie die Kosten der Infrastruktur von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den in Anlage 3 zur Beschlussvorlage 2021/FB/3550 gekennzeichneten Bereich die Planungsrahmenbedingungen für ein formelles Bauleitplanverfahren mit den von der Planung erfassten

Grundstückseigentümern zu erörtern. Hierzu sind die Dichteaussagen gem. des Konzeptes zur Innenentwicklung – Zone 2.1 – zu berücksichtigen.

Anlagen:

Antrag zur Änderung B-Plan Nr. 12
Auszug aus dem B-Plan Nr. 12
Geltungsbereich für 5. Änderung