

Beschlussvorlage HOL/2023/071 [öffentlich]



**Gemeinde
Holtland**
Der Bürgermeister

Betreff:
Bebauungsplan HO 01 - Entscheidung über Planvarianten

Federführung: Sachgebiet 31 - Planung
Verfasser: Markus Mundt
Aktenzeichen: 31.1/Mu
Datum: 22.09.2023

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Ausschuss für Bauen Beratung	19.10.2023	
Ausschuss für Bauen Entscheidung	11.12.2023	
Verwaltungsausschuss Entscheidung	04.01.2024	

Beschlussvorschlag:

Es wird der Planentwurf in der Variante _____ umgesetzt.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Holtland möchte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes HO 01 wieder aufnehmen, nachdem dieses Verfahren seit 2010 nicht weiter betrieben wurde.

Der nächste Verfahrensschritt wäre die Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes müssen jedoch sämtliche erforderliche Gutachten etc. vorliegen.

Aktuell gibt es zwei Varianten für den Planentwurf.

Variante A basiert auf dem ursprünglich erstellten Plankonzept.

Variante B sieht vor, von der Mühlenstraße ausgehend eine Stichstraße zu bauen, mit der weitere Flächen im Innenbereich für die bauliche Nutzung erschlossen werden können.

Diese Variante entspricht dem angestrebten Ziel der Innenentwicklung.

Es ist darüber zu entscheiden, welche der beiden Varianten weiter verfolgt werden soll.

Nach dieser Entscheidung ist es möglich, die erforderlichen Gutachten etc. einzuholen und damit den nächsten o.g. Verfahrensschritt vorzubereiten.

Hinweis:

Der Ausschuss für Bauen hat am 19.10.2023 die Variante B empfohlen.

Ergänzung vom 17.11.2023:

Der Verwaltungsausschuss hat die Entscheidung über die Planvarianten zurückgestellt und um Ausarbeitung einer weiteren Planvariante gebeten, die den Verlauf der von der Mühlenstraße abgehenden Stichstraße weiter nördlich (in Richtung Mühle) vorsieht, um die Grundstücke entlang dieser Straße einer Bebauung zugänglich zu machen.

Das Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner hat drei neue Planentwürfe (C-E) entwickelt.

Die Planvariante C sieht einen Verlauf der Stichstraße an der ursprünglich angedachten Geltungsbereichsgrenze fest. Hier wäre eine Bebauung südlich der Straße möglich.

Die Planvariante D sieht den Verlauf der Straße weiter nördlich vor. In dieser Variante wären auch Baugrundstücke nördlich der Straße möglich. Das Planungsbüro weist allerdings darauf hin, dass die Flächen hinter der Mühlenstraße (z.B. hinter Hausnummer 11) in dieser Variante schlechter bebaubar wären, da zusätzliche Stichstraßen erforderlich wären, um eine Erschließung sicherzustellen. Damit wäre eine Erschließung in der Planvariante C effizienter. Hinsichtlich des Abstandes zur Mühle wird auf § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Demnach dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Diesbezüglich könnte es also Einschränkungen durch die Denkmalschutzbehörde geben. Diese könnten sich auf die baugestalterischen Festsetzungen beziehen oder etwa freie Sichtachsen vorschreiben. Auch könnten Neubauten gemäß § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes durch die Denkmalschutzbehörde genehmigt werden müssen.

Die Planvariante E sieht wie auch die Variante C eine Planstraße entlang der ursprünglich angedachten Geltungsbereichsgrenze vor. Zusätzlich zu dem in Variante C eingeplanten südlich abknickenden Verlauf führt hier noch ein Stichweg von der Planstraße nördlich Richtung Mühle. Auch bei dieser Variante könnten sich Auflagen durch den Denkmalschutz ergeben.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis ist zu bedenken, dass die Buchenreihe südlich der Mühle in jedem Fall zu erhalten ist.

Nach Abstimmung mit dem Planungsbüro ergibt sich bei den Planvarianten D und E das Erfordernis, die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen. Der dann erforderliche erneute Abwägungsprozess würde das Verfahren verzögern.

Das Planungsbüro weist darauf hin, dass bei einer Erweiterung der Bauflächen die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes erforderlich ist. Dies betrifft die Planvarianten B-E. Es wird allerdings auch bei Variante A die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes empfohlen, da ansonsten bei Eingang entsprechender Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung dieser Verfahrensschritt ggf. wiederholt werden müsste.

Ein Geruchsgutachten ist bei allen Varianten erforderlich.

Außerdem findet derzeit noch eine Abstimmung statt, inwieweit für die Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Als Anlage sind nun alle fünf möglichen Planvarianten (Varianten A bis E) beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine



Erwin Burlager
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

1. Variante A
2. Variante B
3. Variante C
4. Variante D
5. Variante E