

# Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 14.11.2023



## B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage Nr.: FI-0099/23

### Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	29.11.2023	nicht öffentlich
Rat	06.12.2023	öffentlich

### Betreff:

**B-Plan Nr. 4 (16/38) "Moor" - Teilbereich für den ... - 3. Änderung**

**a) Beschluss über die Durchführung eines B-Plans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

**b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4(2) BauGB**

**c) Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

a) Der Rat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/38) „Moor – Teilbereich für den eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde“ – 3. Änderung mit Begründung gem. „§ 2 Abs. 1 BauGB. Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

b) Der Rat beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Für die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

c) Der Rat beschließt die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/38) „Moor – Teilbereich für den eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde“ – 3. Änderung mit Begründung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich der B-Planänderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

### Sachverhalt/Begründung:

Der Flecken Br.-Vilsen hat mit dem B-Plan Nr. 4 (16/38) „Moor – Teilbereich für den eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde“ die südliche Bauzeile entlang der Langen Straße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dabei wurden die vier letzten bebauten Grundstücke aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs „Lange Straße 62“ als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der südlich angrenzende noch unbebaute Bereich und die Bebauung entlang der Marktplatzstraße wurden ebenfalls als MD festgesetzt, um den

landwirtschaftlichen Betrieb im Bestand zu sichern und für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs wurde eine Nachnutzung für die bebaute Teilfläche an der Langen Straße gefunden. Ein Handwerksbetrieb für Elektro, Sanitär und Heizung verlagert sich aus Hoya. Der ehemalige Gaststättenbetrieb mit darüberliegenden Wohnungen wird zu einem Bürohaus mit Wohnungen umgenutzt. Für den weiteren geordneten Betriebsablauf benötigt der Betrieb eine Lagerhalle, die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks gebaut werden soll. Aufgrund der neuen Grundstücksgröße und der verdichteten Bebauung wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. Eine Befreiung von der festgesetzten GRZ ist nicht zulässig. Der Betriebsinhaber hat nach Rücksprache mit der Verwaltung einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen B-Plans beantragt.

Die an der Langen Straße liegenden Baugrundstücke werden als Mischgebiete festgesetzt. Dabei werden max. zwei Vollgeschossen (wie bisher), eine an das vorhandene Mischgebiet angepasste GRZ von 0,6 (weiterhin ohne Überschreitungsmöglichkeit) bei einer offenen Bauweise (bisher nicht festgesetzt) und einer max. Firsthöhe von 11 m (bisher nicht festgesetzt) festgesetzt. Das Mischgebiet wurde nach MI 1 und MI 2 getrennt, da im zurückliegende MI 2 auch Dachneigungen mit mindestens 10° zugelassen werden. Hier sollen auch betriebliche Zweckbauten, die nicht direkt von der Langen Straße oder zumindest in einem größeren Abstand gesehen werden können, zulässig sein. Traufhöhen sind hier aufgrund des Gebäudebestands nicht festgesetzt.

Der südliche, noch unbebaute Bereich und die bebauten Grundstücke entlang der Marktplatzstraße werden als allgemeines Wohngebiet (WA) mit ebenfalls max. zwei Vollgeschossen (wie bisher), einer GRZ von 0,4 (wie bisher im MD, aber auch in den WA) mit einer Firsthöhe von 11 m und einer Traufhöhe von 6 m festgesetzt. Die Traufhöhe soll die Gestalt der Häuser (Kubatur) unter Berücksichtigung der Dachneigung nach Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) einschränken. Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, die sich als offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 25 m definiert. Mit der Einschränkung der Gebäudelänge soll dem großen Bauteppich Rechnung getragen werden, auf dem sonst Gebäude mit Hauslängen von max. 50 m entstehen könnten. Die Erschließung dieses Bauteppichs soll sich später über private Erschließungswege regeln, die nach Bedarf angelegt werden können. Die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte Pflanzfläche, die noch nicht hergestellt wurde, kann entfallen, da zwischen Wohnen und Landwirtschaft keine optische und räumliche Abgrenzung mehr erfolgen muss. Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen und teilweise aktualisiert. Der B-Planentwurf liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Um die Bebauungsplanänderung beschleunigen und somit dem Gewerbebetrieb kurzfristig den Bau seiner Lagerhalle ermöglichen zu können, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gewählt. Danach kann gemäß § 13 Abs. 2 von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 abgesehen werden, wenn ihnen in anderer Weise Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Um die einzelnen Planungsschritte abzukürzen, sollte auf die eben genannten Verfahrensschritte verzichtet werden. Für die Öffentlichkeit sollte die Veröffentlichung im Internet (ehemals öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Michael Matheja

Bernd Bormann

**Anlage**

B-Plan Nr. 4(16-38) Moor-Teilbereich ...

BrV\_B-4(16-38)-3\_Entwurf