
Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ im Ortsteil Holtwick (Rechtskraft am 04.07.2017) sind die Rahmenbedingungen zur Schaffung von neuem Wohnbauland ermöglicht worden.

Im Rahmen der Aufteilung der Grundstücksflächen wurden teilweise andere Parzellierungen als im Bebauungsplan festgelegt vorgenommen. Da dies die Abgrenzung zwischen Bereichen unterschiedlicher Höhen definiert, ist ein Planungserfordernis gegeben. Hierdurch ergibt sich auch eine Verlegung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und eine Verschiebung der Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 408, Im Dreihook 9.

Zudem soll die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die die Straßen „Im Dreihook“ und „Bültenkamp“ faktisch trennt, verkürzt werden. Dadurch wird das umwegfreie Befahren der Grundstücke gewährleistet und die Erschließung der Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert.

Ein Plan, der die Unterschiede zeigt, ist als **Anlage I** beigefügt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Das Plangebiet erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Durchführung der Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen sind. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

Bei Bauleitplanverfahren, die ganz oder überwiegend im Interesse von Bauwilligen liegen, ist die Gemeinde bestrebt, die entstehenden Kosten der Planungen ganz oder anteilig auf die Veranlasser der Planungen angemessen umzulegen.

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat daher in seiner Sitzung am 03. September 2015 beschlossen, dass grundsätzlich bestimmte Bauleitplanverfahren nur noch begonnen werden, wenn zuvor mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kostenübernahme abgeschlossen wurde.

Die Bauleitplanung ist direkt vom Vorhabenträger beauftragt worden.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist als **Anlage II** beigefügt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ökon vom 23.11.2015 hingewiesen worden. Diese Prüfung wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ erstellt; ebenso wie das Protokoll-Nr. 1 zum (Steinkauz)-Ausgleich des Büros öKon vom 22.01.2016. Beide Untersuchungen sind als **Anlage II** (Artenschutzrechtliche Prüfung) und **Anlage III** (Protokoll zum (Steinkauz)-Ausgleich) beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Dieser ist ortsüblich bekannt zu machen.

Im vereinfachten Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der Größe des Kreises der betroffenen Öffentlichkeit, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Übersichtsplan

Anlage II: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan "Am Schlee"; Entwicklung eines Wohnbaugebietes in Rosendahl-Holtwick vom 23.11.2015, Büro öKon

Anlage III: Protokoll-Nr. 01 zum (Steinkauz)-Ausgleich Schleestraße 30 vom 22.01.2016, Büro öKon

Anlage IV: Bebauungsplanentwurf mit Begründung