Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 09.03.2021

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. X/087
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**18.03.2021**
Rat	**25.03.2021**

Betreff:	**12. Änderung des Bebauungsplanes "Nord-West" im Ortsteil Darfeld Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**
FB/Az.:	FB II / 621.41
Produkt:	53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Bezug:	

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:	tragen die Investoren
Finanzierung durch Mittel bei Produkt:	
Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/ Auszahlung in Höhe von:	
Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. X/087 als Anlage beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, durchzuführen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Ebenso werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet sowie diese mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt.

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Darfeld in den Jahren 2000 / 2001 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Darfeld geschaffen. Der Bebauungsplan hat mit Bekanntgabe im Amtsblatt am 08.02.2021 seine Rechtskraft erlangt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Nord-Westen des Ortsteils Darfeld oberhalb der „Eggeroder Straße“. Ein Luftbild ist als **Anlage I** beigefügt.

Bisher wurde der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes unterhalb des „Burloer Weg“ noch nicht entwickelt, da sich die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Eine Einigung mit den Grundstückseigentümern gestaltete sich in der Vergangenheit schwierig.

Nun möchten Investoren die Fläche vermarkten. Die Verhandlungen mit der Gemeinde sind bereits abgeschlossen.

Die Investoren planen ein Gesamtkonzept für das Gebiet. Derzeit werden verschiedene Haustypen entwickelt. Die Investoren stellen in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.03.2021 das Konzept vor und stehen für Fragen zur Verfügung (entweder physisch in der Sitzung oder online zugeschaltet).

Entstehen sollen hier neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte. Dies lassen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zu. Auch unabhängig davon trifft der Bebauungsplan strengere Regelungen als nun in Rosendahl üblich.
Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan in der Hinsicht zu ändern, die Festsetzungen entsprechend zu lockern, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung der Wohnhäuser zu ermöglichen.

Daher sollen zudem die Festsetzungen für die Gebäudehöhen geändert und an die üblichen Gegebenheiten neuer Bebauungspläne in Rosendahl angepasst werden. So ist beispielsweise nun im Bebauungsplanentwurf eine Traufhöhe von 6,50 m (bisher 4,00 m) und eine Firsthöhe von 10,50 m (bisher 9,50 m) festgesetzt worden.
Ebenfalls sollen nun u.a. der bisher geplante / festgesetzte Fuß- und Radweg von der „Eggeroder Straße“ in Richtung „Petrus-Klausener-Weg“ wegfallen, die überbaubaren Flächen erweitert werden sowie die Vorgabe der Firstrichtung entfallen.

Derzeit ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Verlauf des Sandbaches ist als „Wasserfläche“ dargestellt. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist hier daher nicht geboten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht ist als **Anlage II** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen.
Es soll nun auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Dies erfolgt in der Weise, dass die vorgenannten Planentwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt werden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet werden. Sie werden angeschrieben und zur Äußerung aufgefordert. In diesem Zusammenhang wird auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; ebenso die Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

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.
In diesem Fall ist eine Regelung über den abgeschlossenen Erschließungsvertrag getroffen worden. Die Kosten der Bauleitplanung einschließlich des Ausgleichs des errechneten Biotopwertdefizits werden auf die Investoren umgelegt.

Im Auftrage:	Im Auftrage:	Kenntnis genommen:
Schlüter Sachbearbeiterin	Brodkorb Fachbereichsleiterin	Gottheil Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Luftbild
Anlage II: Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht