



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/031/2022

Havixbeck, **15.03.2022**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: 622-21/12, II/21

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

Betreff: Aufstellung eines Planes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lasbeck - nördlich der Bahn" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	29.03.2022			
2 Gemeinderat	07.04.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt nach Beratung die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lasbeck – nördlich der Bahn“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, entsprechend dem der VO/031/2022 als Anlage 2 beigefügten Planentwurf.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, den Planentwurf mit Begründung für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.

Begründung

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Lasbeck – nördlich der Bahn“ aus dem Jahr 1977 sieht in einem zusammenhängenden Planungsbereich im Nordwesten Baufelder vor, die der real existierenden Bebauung nicht entsprechen.

Nunmehr erreichte die Gemeindeverwaltung ein Antrag von Grundstückseigentümern, eben diesen Teil des Bebauungsplanes zu ändern (siehe hierzu auch Anlage 1 zu dieser VO/031/2021). Der Antrag sieht ein konkretes Bauvorhaben vor. So wurde bereits ein Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 4, Flurstück 269 abgerissen. Hier war die Bausubstanz aufgrund von Sommerfrost so stark beschädigt, dass eine Sanierung mit beehrter Umnutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht tragbar waren.

Das Bauvorhaben sieht ein selbstgenutztes, barrierefreies Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Nebenanlagen vor, welches ökologisch und energetisch weitestgehend autark ausgeführt werden soll. Städtebaulich soll sich das neue Gebäude in die Umgebung einfügen und im Stile der münsterländischen Bauernhöfe mit Satteldach errichtet werden, so dass ein homogenes Ortsbild erhalten bleibt.

Die Planänderung sieht mehrere Änderungen der bisherigen Festsetzungen vor und bezieht sich auf die Flurstücke Gemarkung Havixbeck, Flur 4, Flurstücke 178, 183, 226, 227, 181, 186, teilw. 229, 265, 269. Diese Flächen stellen bereits in dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan einen zusammenhängenden Geltungsbereich dar, so dass die städtebauliche Einheit gewahrt werden kann. Darüber hinaus wird für alle Grundstücke eine moderne Ausnutzbarkeit der Grund- und Wohnflächen gewährleistet.

So soll die **Art der baulichen Nutzung** von MD (W) (Dorfgebiet, in dem ausschließlich Wohnen zulässig ist; § 5 BauNVO) in MDW (Dörfliches Wohngebiet; § 5a BauNVO) geändert werden. Diese Darstellung der Bauflächen war bei Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch nicht Teil der BauNVO, ist aber aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Dörfliche Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Um die Funktion des Wohnens weiterhin zu fokussieren, sollen hier wieder nur „Wohngebäude“ und „Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten“ zulässig sein. Darüber hinaus ist durch den Ausschluss der weiteren zulässigen Nutzungen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eine harmonische Einbindung in die Umgebungsbebauung erreicht werden.

Weiterhin soll sowohl die **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 auf 0,4 angehoben werden, als auch die **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,4 auf 0,6. Mit diesen Erhöhungen wird im Plangebiet die Bebauungsdichte erhöht, was zu einer wirtschaftlicheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke führt. Die rechtlich vorgeschriebenen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) werden unterschritten. Darüber hinaus wird die maximale **Firsthöhe** auf 11,0 m festgesetzt und die **Dachneigung** von 25-35° auf 25-50° erhöht. Somit kann eine bessere Ausnutzbarkeit des Wohnraumes gewährleistet werden. Dies ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit der vorhandenen Bodenfläche und einer wirtschaftlicheren Ausnutzbarkeit der Grundfläche zu begrüßen und die angestrebte Homogenität wird nicht gestört. Ferner werden neben den bereits zulässigen dunklen **Dacheindeckungen** nunmehr auch rote Ziegel zugelassen. Weiterhin sollen die **Dächer der Garagen und Nebenanlagen** mit unterschiedlichen Dachneigungen und Firstrichtungen ausgeführt werden können, so dass neben Flachdächern auch Satteldächer möglich sind.

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht erforderlich. Träger öffentlicher Belange oder Nachbarkommunen sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen.

Um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben wird seitens der Gemeindeverwaltung empfohlen, die entsprechende Änderungsplanung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Planungskosten werden sowohl von den Antragstellern als auch der Gemeinde Havixbeck übernommen. Die Planungskosten sind bereits im Produkt 0901 (räumliche Planung und Entwicklung) entsprechend veranschlagt.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Lasbeck – nördlich der Bahn“ inkl.
einem konkreten Bauvorhaben (nur im RIS)

Anlage 2: Planentwurf 1. Änderung des B-Planes „Lasbeck – nördlich der Bahn“

Anlage 3: Begründung zum Planentwurf „Lasbeck – nördlich der Bahn“ (nur im RIS)