

**Beratung und Beschlussempfehlung über den Umgang mit sehr alten Bebauungsplänen und deren Anpassung; ggf. Beratung und Beschlussempfehlung über Aufstellungsbeschlüsse und den Erlass von Veränderungssperren für entsprechende Änderungen**

<b>Beratungsablauf:</b>		
30.01.2025	Ausschuss für Bauen und Straßen	Vorbereitung
20.02.2025	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
27.03.2025	Gemeinderat	Entscheidung

Der Gemeinde Jade obliegt die kommunale Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet, d.h. sie steuert die bauliche Entwicklung innerhalb Gemeindegebietes über Bauleitpläne. Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zu den Bauleitplänen gehören der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung und der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung ordnet das Gemeindegebiet erst einmal grob in unterschiedliche Nutzungsstrukturen (er gibt also Auskunft darüber, welche Art der Nutzung für welchen Bereich des Gemeindegebietes vorgesehen ist). So sind aus dem Flächennutzungsplan z.B. Flächen für gewerbliche Nutzung, für Wohnnutzung oder für Gemeinbedarfsflächen ersichtlich. Der Flächennutzungsplan gibt noch keine Auskunft über das Maß der zulässigen baulichen Nutzung.

Dieses wird über die Bebauungspläne festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt also z.B. wie hoch wo gebaut werden darf, auf welchen Grundstücksflächen gebaut werden darf oder muss oder wie viel Grundstücksfläche versiegelt (bebaut) werden darf.

Die Bauleitpläne werden in einem förmlichen Verfahren aufgestellt und können bei Bedarf geändert werden. Änderungen werden immer dann erforderlich, wenn die Gemeinde in einem Gebiet zukünftig eine andere städtebauliche Entwicklung vorsehen will oder wenn durch die Änderungen von gesetzlichen Vorschriften (z.B. Baunutzungsverordnung) oder dem allgemeinen Bauverhalten Änderungen erforderlich werden, um die einstige Planungsabsicht zu sichern.

In der Gemeinde Jade sind in vielen Bereichen noch sehr alte Bebauungspläne (Aufstellung 1960/1970) vorhanden und ohne zwischenzeitliche Änderung rechtsgültig.

Bei Aufstellung dieser Bebauungspläne stellte der Bau eines Einfamilienhauses (max. zweigeschossig) mit Garten zur Eigennutzung für eine Familie das gängige Bauverhalten dar. Es bestand daher oft keine Notwendigkeit, über die Bebauungspläne eine maximale Gebäudehöhe, Trauf- oder Firsthöhe, Anzahl von maximal zulässigen Wohneinheiten o.ä. zu regeln.

Im Laufe der Jahre lässt sich nun zunehmend beobachten, dass sich dieses gängige Bauverhalten ändert. Die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum (Mietwohnungsbau) steigt, der Neubau eines „klassischen“ Einfamilienhauses ist nicht mehr überall die bevorzugte Bauweise.

Grund dafür sind u.a. die in den vergangenen Jahren gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Zinsen für die Finanzierung eines entsprechenden Kredites für den Kauf/den Bau einer Immobilie.

Aufgrund dieser Entwicklung treten vermehrt größere Bauträger auf, die Mehrfamilienwohnhäuser bauen und so den nachgefragten kleineren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Dass die Nachfrage nach diesem Wohnraum bedient wird, ist wichtig. Allerdings muss sich die Gemeinde Jade Gedanken darüber machen, in welchen Bereichen solche „größeren Bauten“ städtebaulich zugelassen werden sollen.

Aufgrund der teils sehr dürftigen Festsetzungen in den älteren Bebauungsplänen ist es aktuell oftmals möglich, ein Einfamilienhaus inmitten einer von Einfamilienhaus geprägten Siedlung abzureißen und ein wesentlich größeres Mehrfamilienhaus an gleicher Stelle zu bauen. Außerdem ist oft denkbar, die in den älteren Siedlungen teilweise großen Grundstücken mit großem Garten zu teilen und so weitere Baugrundstücke abzutheilen.

Dies führt dazu, dass sich das Ortsbild in den betroffenen Bereichen zunehmend ändern wird, es sei denn, die Gemeinde führt Bauleitplanverfahren zur Änderung dieser Bebauungspläne durch, um den damaligen Planungswillen (Bebauung mit klassischem Einfamilienhaus) auch zukünftig abzusichern.

Die betroffenen Bebauungspläne sind in der Anlage dargestellt (Gewerbegebiete/Windparks/Sonderbauflächen wie z.B. Campingplätze bleiben bei dieser Aufstellung außen vor, da dort das sich wandelnde Bauverhalten im Wohnungsbau keine unmittelbaren Auswirkungen hat), die Ausführungen werden bei Bedarf in der Sitzung näher erläutert.

#### **Zum Verfahren:**

Sofern gewollt ist, die Bebauungspläne zu ändern, sind zunächst Aufstellungsbeschlüsse zu fassen. Um sicherzustellen, dass während des Verfahrens zur Änderung der Bebauungspläne keine Bauvorhaben verwirklicht werden, die dem Planungswillen der Gemeinde entgegenstehen, sollten außerdem Veränderungssperren für die betroffenen Bereiche erlassen werden.

Die Kosten für die Bauleitplanungen müssten von der Gemeinde Jade getragen werden. Es ist mit Kosten in Höhe von 6.000€ - 15.000€ brutto je Planverfahren zu rechnen. Die Kosten variieren je nach Größe des Geltungsbereiches (kommt das Regelverfahren zur Anwendung mit zwei Auslegungen/Beteiligungen oder das beschleunigte Verfahren?) und je nach Umfang der Änderungen. Konkrete Angebote müssen nach Fassung der Aufstellungsbeschlüsse eingeholt werden. Es ist sinnvoll, die Bebauungspläne zuerst anzugehen, bei denen in naher Zukunft eine Veränderung des Siedlungsbildes zu erwarten ist.

#### **Beschlussempfehlung:**

-

