

Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schweiburg“ (Aufstellungsbeschluss)

| Beratungsablauf: | | |
|-------------------------|---|--------------|
| 12.09.2023 | Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität | Vorbereitung |
| 14.09.2023 | Verwaltungsausschuss | Entscheidung |

Die Gemeinde Jade möchte ungenutzte Spielplatzgrundstücke als voll erschlossen und baureif veräußern.

Die Verwaltung wurde daher mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2023 beauftragt, die Fassung von Aufstellungsbeschlüssen vorzubereiten.

Eines der betroffenen Spielplatzgrundstücke liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schweiburg“ (Neufassung) an der Rosenstraße in Schweiburg. Dieser Bebauungsplan ist Ende 1990 als Satzung beschlossen worden.

Grundsätzlich sollten sich Bebauungspläne bzw. Änderungsbereiche von Bebauungsplänen nicht auf einzelne Grundstücke beziehen. Im Falle von früher im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatzgrundstücken ist es jedoch möglich und durchaus die Praxis, die Bebauungspläne nur für das einzelne Grundstück zu ändern.

Dies hängt mit der Historie dieser Spielplatzgrundstücke zusammen. Bis Ende 2008 waren bei der Planung von z.B. Neubaugebieten zwingend Flächen für Kinderspielplätze auszuweisen und vorzuhalten. Eine tatsächliche Umsetzung und Realisierung der Spielplätze ist oft nicht erfolgt. Seit Ende 2008 besteht keine Verpflichtung mehr, eine bestimmte Anzahl oder Größe von Spielplätzen vorzuhalten und auszuweisen.

Da die Grundstücke oftmals – so auch hier an der Rosenstraße – tatsächlich nicht als Spielplatz ausgestaltet und genutzt werden, sondern als ungenutztes Grundstück mit Ausweisung als Spielplatzfläche im Bebauungsplan nicht bebaubar sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück begründbar, soweit tatsächlich kein Bedarf an der Realisierung eines Spielplatzes (mehr) besteht.

Es kann sich jedoch – in Abhängigkeit des Alters des Bebauungsplanes – die Notwendigkeit ergeben, in diesem Zusammenhang den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schweiburg“ gelangt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) aus dem Jahr 1990 zur Anwendung. Nachfolgend wird ein Vergleich der Fassungen der BauNVO anhand der wesentlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 2 vorgenommen:

| Festsetzung | BauNVO 1990 | BauNVO heute |
|-------------|---|---|
| WA | Anlagen für sportliche Zwecke nicht aufgenommen | Anlagen für sportliche Zwecke als Regelbebauung zulässig |
| MI | Keine Änderungen | Keine Änderungen |
| II | Keine Änderungen | Keine Änderungen |
| o | Keine Änderungen | Keine Änderungen |
| GRZ 0,4 | Ohne Abs. 5 | Ergänzung Abs. 5: Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden |
| GFZ 0,8 | Keine Änderungen | Keine Änderungen |
| Baugrenzen | Keine Änderungen | Keine Änderungen |
| Sonstiges | | |

Im Vergleich der beiden Fassungen der BauNVO gibt es im Hinblick auf die wesentlichen Festsetzungen kaum Unterschiede.

Es wird daher vorgeschlagen, die 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schweiburg“ ausschließlich auf das Spielplatzgrundstück zu beziehen, um das Verfahren möglichst schlank zu halten. Für den übrigen Geltungsbereich wird kein Änderungsbedarf gesehen.

Es ergibt sich demnach folgender Geltungsbereich für die 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2:



Für eine alternative ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes wäre ebenfalls ein förmliches Verfahren erforderlich. Diese kann von Seiten der Verwaltung jedoch nicht empfohlen werden. Die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben würde sich dann nach § 34 BauGB richten. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes würde die Gemeinde einen Teil der Steuerung in diesem Bereich aufgeben. Zwar ist bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen, eine Versagung des Einvernehmens durch die Gemeinde hat jedoch nicht zwingend zum Ergebnis, dass ein Bauantrag abgelehnt wird. So dürfen sich die Gründe für eine Versagung des Einvernehmens ausschließlich aus den §§31 und 33-35 BauGB ergeben. Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde wird durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade, die 3. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schweiburg“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).