

# Gemeinde Güster

## Beschlussvorlage

### Bearbeiter/in:

Saskia Rogalla

### Beratungsreihenfolge:

#### **Gremium**

Gemeindevertretung Güster

#### **Datum**

29.09.2022

### Beratung:

**Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnanlage Ellerwiesenweg 3, ehemaliger Gasthof" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB  
hier: Aufstellungsbeschluss**

Es wurde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Ellerwiesenweg 3 (ehemaliger Gasthof Burmester) gestellt. Gleichzeitig hat sich der Antragsteller verpflichtet, die Bauleitplanungskosten sowie die Erschließungskosten zu übernehmen.

Die Gemeindevertretung Güster hat in ihrer Sitzung am 20.06.2022 beschlossen, ein Planungsverfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB in Bezug auf den Antrag einzuleiten.

Planungsziel ist der Umbau und die Sanierung des ehemaligen Bestandsgebäudes (ehemaliger Gasthof Burmester) zu einem Wohngebäude mit 21 Wohneinheiten sowie der Neubau von vier Doppelhäusern auf dem Grundstück Ellerwiesenweg 3. Hiervon soll ein Teil der Wohnungen (z. B. drei Wohnungen im ehemaligen Bestandsgebäude und ein Doppelhaus) auch als Ferienwohnungen genutzt werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bauleitplanes soll ebenso als vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Planungsabsichten zwingend umgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster ist das Grundstück als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan durch Berichtigung als „Wohngebiet“ (W) angepasst.

Zwischen der Gemeinde Güster und dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem sich der Antragsteller verpflichtet, die anfallenden Planungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig zu übernehmen. Der Gemeinde Güster entstehen hierfür somit keine Kosten.

Bereits in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung könnte dann auf Grundlage des konkreten Vorhabens der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) vorgelegt und als Entwurf beschlossen werden. Hierzu sollte zusätzlich ein Durchführungsvertrag bereits erarbeitet werden.

Die Gemeinde kann beschließen, im Bebauungsplan eine Festsetzung zugunsten des Sozialen Wohnungsbaus aufzunehmen. Beispielsweise könnte eine Festsetzung aufgenommen werden, dass innerhalb eines festgelegten Bereiches bei der Errichtung der Gebäude ein bestimmter Anteil mit Wohnungen zu erstellen ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, mindestens 3 Wohnungen im Geschosswohnungsbau für den sozialen Wohnungsbau festzusetzen (15 % von geplanten 21 Wohneinheiten). Über diesen Vorschlag, der in der nachfolgenden Beschlussempfehlung unter Punkt 6. enthalten ist, sollte in der Sitzung der Gemeindevertretung beraten werden. Die Verpflichtung zur Umsetzung würde dann in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet: „Ellerwiesenweg 3, ehemaliger Gasthof“ wird der Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnanlage Ellerwiesenweg 3, ehemaliger Gasthof“ der Gemeinde Güster, als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 12 i. V. m. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Planungsziel ist der Umbau und die Sanierung des ehemaligen Bestandsgebäudes (ehemaliger „Gasthof“) zu einem Wohngebäude mit 21 Wohneinheiten sowie der Neubau von vier Doppelhäusern im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung.

Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Vorausgesetzt wird, dass mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Bauleitplanungskosten geschlossen wird. Erst nach Vertragsabschluss wird der Bebauungsplan Nr. 22 ins Verfahren gegeben.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden soll die Planwerkstatt Nord, Büro für Stadtplanung & Planungsrecht, Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders, Am Moorweg 13, 21514

Güster, durch den Antragsteller beauftragt werden. Bei der Auftragserteilung ist sicherzustellen, dass die Bauleitpläne im Standard XPlanung abgegeben werden.

4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, abgesehen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Geschosswohnungsbau mindestens 3 Wohnungen errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: