Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister

Marienmünster, den 16.05.2018

Beschlussvorlage		**Drucksache-Nr.: 125/2018** **Baubereich** **Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann**	
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Ortschaft Bredenborn			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ortsausschuss Bredenborn	28.05.2018	öffentlich	Vorberatung
Bauausschuss		öffentlich	Vorberatung
Rat	10.07.2018	öffentlich	Entscheidung

a) Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Ortschaft Bredenborn wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde ausschließlich der Kreis Höxter beteiligt, da weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind.

In der Stellungnahme des Kreises Höxter wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

b) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

In der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 09.02.2018 hat die Planänderung einschließlich der Begründung im Baubereich der Stadt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung wurden ausschließlich durch einen angrenzenden Grundstückseigentümer Bedenken zur Planänderung vorgetragen.

Der Rat hat eine Abwägung der Interessen vorzunehmen.

Der Einwender befürchtet durch die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil der Nachbargrundstücke eine Beeinträchtigung und Wertminderung seines eigenen, noch unbebauten Grundstücks. Er habe den erst kürzlichen Erwerb des Grundstücks aufgrund der aktuellen Gegebenheiten und im Vertrauen auf den gültigen Bebauungsplan vorgenommen. Gerade weil im rückwärtigen Bereich der Grundstücke keine Bebauung erlaubt gewesen sei, habe er das Grundstück ausgewählt, um eine freie Lage zu haben. Sollte die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft treten, werde er von der Bebauung des Grundstücks absehen und sich außerhalb des Stadtgebiets nach Wohnbauflächen umsehen.

Zur Bewertung der Stellungnahme ist anzumerken, dass der Einwender eine tatsächliche Wertminderung seines Grundstücks nicht nachgewiesen hat. Eine Wertminderung ist auch nicht von vornherein anzunehmen. Die Bewertung einer Bebauung im rückwärtigen Bereich des Nachbargrundstücks als Störung ist ein rein subjektives Empfinden und wirkt sich nicht zwingend auf den monetären Wert des Grundstücks aus.

Es ist städtebaulich anzuerkennen, dass eine zusätzliche Bebauung im Bereich der Flurstücke 213 und 214 ermöglicht wird. Hier wird durch die Nachverdichtung und die Schaffung neuen Wohnraums eine Maßnahme der Innenentwicklung erreicht, die dem Grundsatz aus § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches entspricht.

Die Bedenken des Einwenders werden insoweit geteilt, als dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die von ihm angesprochene „freie Lage“ beeinträchtigt wird, auf die er durch den zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks gültigen Bebauungsplan vertrauen durfte. Es ist allerdings anzumerken, dass es keinen gesetzlich verankerten Anspruch auf eine freie Lage gibt.

Insgesamt entstehen bei dem derzeitigen Grundstückszuschnitt der Flurstücke 213 und 214 sehr schmale Baugrundstücke, die bei Bebauung beider Grundstücke zwangsläufig zu einer räumlich engen Wohnsituation führen würden und zu einem hohen Potenzial für nachbarschaftliche Streitigkeiten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Variante 1 (Vorschlag der Verwaltung):
Der Rat beschließt aufgrund der überwiegenden privaten Interessen des Einwenders und der potenziellen nachbarschaftlichen Streitigkeiten die Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Ortschaft Bredenborn einzustellen.

Variante 2:
Der Rat beschließt den Einwendungen des privaten Grundstückseigentümers aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen an der Innenentwicklung der Ortschaft nicht zu folgen. Die Bauleitplanung wird in der Fassung des Offenlegungsexemplares weitergeführt.

c) Satzungsbeschluss

Unter Voraussetzung, dass der Beschluss Variante 2 gewählt wurde, kann die Änderung des Bebauungsplanes nun als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Ortschaft Bredenborn wird unter Einbeziehung des Beschlusses zu b) in der Fassung des Offenlegungsexemplares einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.