

Sitzungsvorlage für die Gemeinde Winnigstedt

Beratungsfolge	Öffentlichkeits- status	Aufgabe
Verwaltungsausschuss Winnigstedt	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat der Gemeinde Winnigstedt	öffentlich	Entscheidung

**Betr.: Bauleitplanung zur Schaffung einer Wohnbaufläche am Bruchweg –
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Gemeinde Winnigstedt beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans "Bruchweg" für das in der Anlage 2 mit schwarzer Linie umrahmte Gebiet.
2. Die Kosten der Bauleitplanung in Höhe von geschätzt 12.000 € trägt der Grundstückseigentümer Carsten Bewig.
3. Den Planungsauftrag erhält das Planungsbüro Dr. Schwerdt aus Braunschweig.

Begründung:

Zu 1.:

a) Der Grundstückseigentümer hat gegenüber der Gemeinde Winnigstedt erklärt, auf dem in der Anlage 2 näher gekennzeichneten Grundstücksbereich ein Wohnhaus zur Nutzung durch seine Familie errichten zu wollen.

Derzeit handelt es sich hier um unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da ein Wohngrundstück hier keinen Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt oder sonst zulässig ist (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist zur Realisierung die Schaffung von Bauplanungsrecht eine Grundvoraussetzung.

b) Das zur Bebauung ausgewählte Fläche grenzt an ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dieses darf nicht überplant werden. Daraus ergibt sich die unregelmäßige, nicht geradlinige Abgrenzung des Plangebietes nach Norden und Osten.

c) Voraussetzung für eine erfolgreiche Überplanung ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde, da die gewünschte Baufläche auch dort außerhalb der benötigten Festsetzungen liegt. Die Festsetzung „gemischte Baufläche“ (M) müsste nach Osten erweitert werden. Die Samtgemeinde wurde durch den Unterzeichner von dem hier in Rede stehenden Vorgang bereits in Kenntnis gesetzt.

Planungsrechtlich besteht das Risiko, dass das Planungsamt des Landkreises für die Aufweitung des F-Planes hinsichtlich des Mischgebietes verlangt, dass der Bebauungsplan der Gemeinde auch bestehende angrenzende bebaute Grundstücke mit einbezieht, damit auch der Bebauungsplan am Ende ein Mischgebiet darstellt. Dadurch würden die (flächenbezogen berechneten) Kosten des Bebauungsplans steigen. Die dann ggf. erforderliche Erweiterung des Planungsbereiches müsste zu gegebener Zeit ebenfalls vom Rat beschlossen werden.

Ob sich der Landkreis dazu bewegen lässt, alternativ einer Erweiterung des F-Planes durch eine Wohnbaufläche (W) zuzustimmen, ist noch offen. Für diesen Fall könnte sich dann der Bebauungsplan tatsächlich auf das in der Anlage dargestellte Areal begrenzen.

d) Ergänzender Hinweis: Die Anwendung des sog. „Bau-Turbos“, der im Okt. 2025 vom Bundestag beschlossenen Gesetzesänderung zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben wird auf dieses Vorhaben nicht anwendbar sein (vgl. § 246e Abs. 3 BauGB).

Zu 2.:

Eine schriftliche Kostenübernahmeerklärung des Grundstückseigentümers liegt vor.

Zu 3.:

Das Planungsbüro Dr. Schwerdt ist sach- und fachkundig. Insbesondere bearbeitet dieses Büro auch die Änderung des Flächennutzungsplanes und ist insofern auch mit der konkret hier zu bearbeitenden und abzuwägenden Materie gut vertraut; es ergeben sich somit Synergien.

Die Büroinhaberin hat in einem persönlichen Gespräch mit dem Unterzeichner bereits Bereitschaft und Interesse erklärt.

Michael Waßmann
(Bürgermeister)

Anlagen:

1. Katasterplan (1:2.500)
Planungsbereich (1:3.000)