

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 (Kaffeehaus"

ca. 4.700 m²



Besonderheiten des Verfahrens nach § 13a BauGB

Es wird beantragt, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufzustellen, da der Inhalt des Planes die Nachverdichtung eines bereits rechtsverbindlich überplanten Sondergebietsgrundstücks (Sondergebiet Ausflugslokal) vorsieht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- die **Größe der festgesetzten Grundfläche** ist deutlich **kleiner als 20.000 m²**, nämlich knapp 5.000 m² x zulässiger GRZ z.B. 0,8 = max. 4.000 m²
- der Bebauungsplan begründet **kein Verfahren, das einer UVP-Pflicht unterliegt** (vgl. Anlagen zum (Bundes-) UVP-G und Nds UVP-G)
- es wird **kein Natura 2000-Gebiet** durch den Bebauungsplan geschädigt

Der Bebauungsplan unterliegt **nicht der förmlichen Umweltprüfung**.

Von der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.**

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung kann unmittelbar die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Bei der Stadt Varel ist bei vorangegangenen Verfahren die Erfahrung gemacht worden, dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Bürgerbeteiligung allerdings vor der öffentlichen Auslegung eine **Bürgerinformationsveranstaltung** im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Da dieser Termin ohnehin mit Ankündigung 2 – 3 Wochen in Anspruch nehmen kann, würde eine frühzeitige Behördenbeteiligung nur zu einer sehr unwesentlichen Verfahrensverlängerung führen, so dass eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB absehbar auch durchgeführt wird.

Ein Bebauungsplan im Rahmen des § 13a-Verfahrens, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, **bevor der Flächennutzungsplan geändert** oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der **Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit