Gemeinde Barum

Vorlage		**Nr.:**	**VO/02/016/2025**
Federführend:		Status:	öffentlich
Verwaltungsleitung		Datum:	02.12.2025

Ausweisung / Nutzung der Flurstücke, Flur 3, 64/40 und 64/41, OT Barum, als Wohnbebauung oder gemischter Baufläche

Beratung im:
Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Rat der Gemeinde Barum

Beschluss:

Der Rat der Gemeinde Barum fasst die Grundsatzentscheidung, die Grundstücke Flur 3, 64/40 und 64/41, OT Barum, in Wohnbebauung oder gemischte Baufläche auszuweisen bzw. zu nutzen.

Über das weitere Verfahren (Überplanung / Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB oder Erschließung gem. § 246e BauGB), sowie über die Kostenübernahme, sind gesonderte Beschlüsse zu fassen.

Sachverhalt:
Der Grundstückseigentümer stellte zunächst den schriftlichen Antrag bei der Gemeinde Barum die Flurstücke, Flur 3, 64/40 und 64/41, OT Barum, wieder in Wohnbebauung oder gemischter Baufläche umzuwidmen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Für das Flurstück, Flur 3, 64/40 (6.347 m^2), bestand seit dem 21.03.1991 ein Baurecht. Der Rat der Gemeinde Barum hat dieses in seiner Sitzung am 21.07.2011 durch Satzungsbeschluss im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 b „Kirchsteig“ entzogen und die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese / Weide überplant.

Die Begründungen und Ziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 4 b „Kirchsteig“ waren zum damaligen Zeitpunkt im Wesentlichen wie folgt:

- keinen Bedarf und keine Nachfrage für diese Art der Wohnbebauung an dieser Ortslage
- städtebauliche Zielstellung konnte nicht weiter aufrechterhalten werden
- Umsetzung des bestehenden Planungsrechts nicht absehbar
- Festsetzungen brachten nicht mehr den planerischen Willen zum Ausdruck
- Sicherung der Fläche als Grünfläche

- Ansiedlung von Flächen für Wohnungsbau an geeigneten und nachgefragten Lagen
- Vermeidung einer potentiellen Versiegelung durch Wohnbebauung und Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von ca. 3.208 qm
- Positive Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Flurstück, Flur 3, Flurstück 64/41 (2.025 m^2), bestand bisher keinerlei Baurecht.

Nunmehr plant der Grundstückseigentümer, die o.a. Flächen gem. § 13a BauGB oder gem. § 246e BauGB (sogenannter Bauturbo) in enger Abstimmung mit der Gemeinde Barum) zu erschließen.

Die Kosten für die Überplanung der o.a. Flächen gem. § 13a BauGB dürften zwischen 16.000, - und 22.000, - EUR liegen, abhängig davon, ob eine frühzeitige Beteiligung und ein Umweltbericht erforderlich sind oder darauf verzichtet werden kann.

Die Einführung des § 246 e BauGB (sogenannter „Bauturbo“) ist eine bis zum 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelung, die das Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauprojekte - vorrangig im Innenbereich- beschleunigen soll.

Dieser ermöglicht Städten und Gemeinden, die Zustimmung zu bestimmten Bauprojekten (mit mindestens sechs Wohnungen oder wenn neuer Wohnraum im Bestand geschaffen wird) in einem beschleunigten Verfahren von nur zwei bis drei Monaten zu erteilen, auch wenn dafür kein Bebauungsplan vorliegt. Dieses Vorgehen soll den Wohnungsbau beschleunigen