

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2019/132
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 12.06.2019
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

Bebauungsplan Nr. 84 "Am Reiterhof", Heithöfen -Aufstellungsbeschluss-

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.06.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.06.2019	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	27.06.2019	öffentlich

<p>Haushaltsmittel</p> <p><input type="checkbox"/> stehen bei Konto _____ zur Verfügung</p> <p><input type="checkbox"/> sind <input type="checkbox"/> überplanmäßig / <input type="checkbox"/> außerplanmäßig bereitzustellen</p> <p><input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag:</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstiges</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel werden nicht benötigt</p>
--

<p>Beteiligung der Ortschaften</p> <p><input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird noch vorgenommen</p> <p><input type="checkbox"/> ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:</p>

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Reiterhof“ den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteiles Heithöfen weiterzuentwickeln und die hier vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen.

In der Ortschaft Heithöfen besteht Bedarf, weitere Grundstücke für eine Wohnbebauung auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft vor dem Hintergrund, dass in der Ortschaft keine Grundstücke mehr für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Bauflächen zu Wohnzwecken für die Eigenentwicklung der Ortschaft Heithöfen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Heithöfen eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist. Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Heithöfen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreinsniveau reflektiert. Eigenentwicklung zu fördern bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die Eigenständigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund einer, statistisch gesehen, abnehmenden Bewohnerzahl pro Wohnung und damit einem größeren Wohnbedarf besteht auch in den kleineren Ortschaften das Erfordernis, Bauflächen auszuweisen, allein schon aus der örtlichen Nachfrage heraus. Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist

gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.

Mit dieser Ausweisung von weiteren Bauflächen für Wohnzwecke wird erreicht, dass die im Zuge der Haupterschließungsstraßen in der Ortschaft Heithöfen noch vorhandenen Baulandpotentiale genutzt werden können. Dies entspricht auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB).

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Reiterhof“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Osten der Ortslage Heithöfen an. Festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet: Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² (allgem. Wohngebiete ca. 12.735 m²; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.094 m²). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und damit zusammenhängend die Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB setzt voraus, dass die Immissionssituation auf Grund landwirtschaftlicher Gerüche (bedingt durch benachbarte Tierhaltungsanlagen) dies im Rahmen des Abwägungsspielraum der Gemeinde auch zulässt. Dazu ist ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

Der Flächennutzungsplan ist insofern gemäß §13a (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nachrichtlich dargestellt werden auch die im Bebauungsplan Nr. 56 „Heithöfen“ festgesetzten Dorfgebiete als gemischte Bauflächen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. den Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“, Heithöfen, aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigelegten Kartenauszug dargestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

Anlagen:

1. Abgrenzung Bebauungsplan „Am Reiterhof“
2. Abbildung wirksamer FNP