Gemeinde Bad Essen
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	**BV/FD3/2019/144**
	Status	öffentlich
Federführung:	Datum:	21.08.2019
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Verfasser:	Andreas Pante
	AZ:	-pa/md-

Bebauungsplan Nr. 84 "Am Reiterhof", Heithöfen
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-

Beratungsfolge	**Termin**	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	05.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.09.2019	nicht öffentlich

Haushaltsmittel
- ☐ stehen bei Konto _____ zur Verfügung
- ☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
- ☐ Deckungsvorschlag:
- ☐ Sonstiges
- ☒ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
- ☐ ist nicht erforderlich
- ☒ wird noch vorgenommen
- ☐ ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:
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 Bodenpreisniveau 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).

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens und die Erschließung werden durch einen Investor getragen. Die Details hierzu werden abgestimmt und in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen, der spätestens zum Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

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 0,3 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.058 m²). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

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.

Vom planbearbeitenden Büro Ingenieurplanung Wallenhorst wurden mittlerweile Planunterlagen sowie eine Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet, die in der Anlage beigefügt sind.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Reiterhof", Heithöfen, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:
1. Übersichtskarte
2. Bebauungsplan - Entwurf
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Bebauungskonzept 1 a
6. Bebauungskonzept 2 a
7. Begründung