

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2019/146</b>
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 21.08.2019
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

## **Bebauungsplan Nr. 85 "Nördlich Brüchenweg", Rabber -Aufstellungsbeschluss-**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	05.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.09.2019	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	26.09.2019	öffentlich

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

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

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Nördlich Brüchenweg“ den vorhandenen Siedlungsbereich im Südosten des Ortsteils Rabber weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen und damit den Siedlungsbereich hier abzurunden (Arrondierung).

In der Ortschaft Rabber besteht Bedarf, Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Bauflächen zu Wohnzwecken für die Eigenentwicklung der Ortschaft Rabber auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Rabber 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 Rabber) 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 in der Ortschaft Rabber noch vorhandene 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 Nr. 85 „Nördlich Brüchenweg“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Südosten der Ortslage Rabber an. Festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (allgem. Wohngebiete ca. 9.665 m<sup>2</sup>; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 3.866 m<sup>2</sup>). 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.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. den Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Brüchenweg“ ,Rabber, aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigefügten 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. Abbildung wirksamer Flächennutzungsplan
2. Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Brüchenweg“