

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2021/303</b>
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 23.06.2021
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/eb-

## **Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich Friedrichstraße" -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.07.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.07.2021	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: Zustimmung

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Südlich Friedrichstraße“, den vorhandenen Siedlungsbereich im Osten des Ortsteils Lockhausen weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen.

In der Ortschaft Lockhausen 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, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Lockhausen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Lockhausen 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 Lockhausen) 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.

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 „Südlich Friedrichstraße“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Nordwesten der Ortslage Lockhausen an, festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000m<sup>2</sup> (allgem. Wohngebiete ca. 12.980 m<sup>2</sup>; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.192 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 bereits im nördlichen Teilbereich Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und im südlichen Teilbereich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die Flächen für die Landwirtschaft werden in Wohnbauflächen umgeplant.

Vom 08.07.2020 bis zum 10.08.2020 einschließlich ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt worden. Gleichzeitig ist das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind bei der Gemeinde einige Stellungnahmen zu dieser Planung eingegangen, insbesondere wurde auf Grund von persönlichen Beobachtungen bemängelt, dass es dem Umweltplanerischen Fachbeitrag/ dem Artenschutzbeitrag an konkreten Artenerhebungen mit Bewertungen mangelt.

Den Anregungen ist dahingehend gefolgt worden, dass entsprechende Brutvogelkartierungen (März bis Juni) durchgeführt worden sind. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der bereits im Artenschutzbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen die Erfüllung artenschutz-rechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird. Die Ergebnisse werden im Artenschutzbeitrag ergänzt.

Auf Grund der Ergänzung der Planunterlagen wird eine erneute Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

den ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Friedrichstraße“, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen/ Ergänzungen für die Dauer eines Monats gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.

**Anlagen:**

- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
- Bebauungsplanvorschlag
- Begründung