

Beschlussvorlage Federführung: Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Vorlage Nr.: BV/FD3/2021/333 Status: öffentlich Datum: 26.10.2021 Verfasser: Andreas Pante AZ: -pa/md-										
Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich Friedrichstraße", Lockhausen -Abwägungs- und Satzungsbeschluss-											
Beratungsfolge Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung Verwaltungsausschuss Rat der Gemeinde Bad Essen	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Termin</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.11.2021</td> <td>öffentlich</td> </tr> <tr> <td>24.02.2022</td> <td>öffentlich</td> </tr> <tr> <td>24.03.2022</td> <td>nicht öffentlich</td> </tr> <tr> <td>24.03.2022</td> <td>öffentlich</td> </tr> </tbody> </table>	Termin		18.11.2021	öffentlich	24.02.2022	öffentlich	24.03.2022	nicht öffentlich	24.03.2022	öffentlich
Termin											
18.11.2021	öffentlich										
24.02.2022	öffentlich										
24.03.2022	nicht öffentlich										
24.03.2022	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 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.

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 m² (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 10.000 m² (allgem. Wohngebiete ca. 12.980 m²; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.192 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 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 der 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 artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird. Die Ergebnisse werden im Artenschutzbeitrag ergänzt.

Zwischen dem 27.08.2021 und 14.10.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Sämtliche Stellungnahmen und Hinweise wurden vom planarbeitenden Büro aufgelistet und mit Abwägungsvorschlägen versehen, die in der Fachausschusssitzung vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 83 „Südlich Friedrichstraße“, Lockhausen, wie folgt zu behandeln:

1. ...
2. ...
3. ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

2. den Bebauungsplan Nr. 83 „Südlich Friedrichstraße“, Lockhausen, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen / in der vorgelegten Fassung als Satzung.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Planbild
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Bebauungsvorschlag
6. Begründung
7. Umweltplanerischer Fachbeitrag
8. Wasserwirtschaftliche Vorplanung
9. Kartierung der Brutvögel
10. Abwägung der Stellungnahmen