

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2022/359	
Federführung:	Status: öffentlich	
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 07.02.2022	
	Verfasser: Andreas Pante	
AZ: -pa/md-		
Bebauungsplan Nr. 87 "Östlich Wiesenstraße", Lintorf -Abwägungs- und Satzungsbeschluss-		
Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	24.02.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	24.03.2022	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	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. 87 „Östlich Wiesenstraße“, den vorhandenen Siedlungsbereich im Nordwesten des Ortsteils Lintorf weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen.

In der Ortschaft Lintorf 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 Lintorf auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Lintorf 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 Lintorf) 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 Wohnbauflächen wird erreicht, dass das innerhalb der Ortschaft vorhandene Baulandpotential einer Bebauung zugeführt werden kann. Dies entspricht auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB).

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, wenn dieser Maßnahmen der Innenentwicklung dient, 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 20.000 m² (vgl. § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Wiesenstraße“ liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches im Nordwesten der Ortslage Lintorf. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (allgem. Wohngebiete ca. 11.270 m²; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 4.508 m²). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Dem s.g. „Entwicklungsgebot“ (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) nach § 8 (2) BauGB ist damit entsprochen.

Zwischen dem 05.01.2022 und 21.02.2022 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Sämtliche Stellungnahmen und Hinweise werden 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. 87 „Östlich Wiesenstraße“, Lintorf, wie folgt zu behandeln:

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

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

2. den Bebauungsplan Nr. 87 „Östlich Wiesenstraße“, Lintorf, 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