

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2022/431
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 10.11.2022
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

Bebauungsplan Nr. 88 "In der Maate III", Rabber -Abwägungs- und Satzungsbeschluss-

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	01.12.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.12.2022	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	15.12.2022	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. 88 „In der Maate III“, den vorhandenen Siedlungsbereich im Osten 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 weiterhin Bedarf Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft vor dem Hintergrund, dass die in 2020 mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Brüchenweg“ ausgewiesenen Baugrundstücke bereits vergeben sind und 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, weitere 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).

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. 88 „In der Maate III“ 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 m² (Geltungsbereich ca. 21.792 m², ergibt ca. 17.400 m² allgem. Wohngebiete; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier dann ca. 6.960 m²). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a bzw. § 13 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.

Der Bebauungsplan Nr. 88 wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan, der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezieht, aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch fand zwischen dem 12.08.2022 bis 27.09.2022 statt. Sämtliche Hinweise und Stellungnahmen wurden vom planbearbeitenden Büro aufgelistet und mit Abwägungsvorschlägen versehen, die in der Fachausschusssitzung erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 88 „In der Maate III“, Rabber, wie folgt zu behandeln:

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

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

2. den Bebauungsplan Nr. 88 „In der Maate III“, Rabber, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

Anlagen:

1. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
2. Bebauungsvorschlag
3. Bebauungsplan – Begründung
4. Flächennutzungsplan – Berichtigung
5. Umweltplanerischer Fachbeitrag
6. Brutvögelkartierung
7. Wasserwirtschaftliche Vorplanung
8. Abwägung der Stellungnahmen