GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

B e s c h l u s s v o r l a g e

		Vorlage Nr.: BV/2020/039	
Fachbereich/Amt:	III - Planungs- und Umweltamt	Datum:	04.06.2020
Bearbeiter-in/Tel.:	Frau Tönsmeyer /		

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	30.06.2020	nicht öffentlich

Neufassung Bebauungsplan Nr. 34 - Petersfehn Ost - und dazugehörige 82. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
hier: Vorstellung der Vorentwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Petersfehn Ost - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung sowie die Durchführung der dazugehörigen 82. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu hören.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 (Vorlagen-Nr. 98/278), folgenden Beschluss gefasst:

> *„Es wird die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Petersfehn Ost - beschlossen. Ziel dieser Neuaufstellung ist insbesondere die Herabstufung des Maßes der baulichen Nutzung von zurzeit zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss. Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen zu prüfen.“*

Die Verwaltung hat einen Vorentwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Petersfehn Ost - mit dazugehöriger Begründung erarbeitet. Die Vorentwurfsunterlagen umfassen insbesondere eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse, eine mögliche Nachverdichtung sowie entlang der Mittellinie die Änderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet. Damit werden die Voraussetzungen für eine maximal I-geschossige Bebauung, für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern und nun auch Hausgruppen geschaffen.
Entlang der Mittellinie wird ein im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzter Teilbereich aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Dies führt dazu, dass parallel die 82. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden muss, um die Darstellung einer Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Das Bauleitplanverfahren kann nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Aufgrund des Umfangs des Plangebietes (rd. 6 ha) wird jedoch vorgeschlagen, ein zweistufiges Verfahren durchzuführen. Insoweit wird zunächst eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwurfsunterlagen durchgeführt.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht eingezeichnete zu erhaltende Baumbestand wird nach vorheriger Überprüfung vor Ort als zu erhalten in die Planung übernommen.

Externe Anlagen:

Vorentwurf der Bauleitplanung (Planzeichnung) mit textlichen Festsetzungen