

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/138

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 15.09.2021

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Tönsmeier /

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	28.09.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.11.2021	nicht öffentlich

Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - sowie 89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

hier: Aufstellungsbeschluss, Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 – Goldene Linie – beschlossen. Der künftige Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 – Goldene Linie – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung wird zugestimmt
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 172 – Goldene Linie – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung sowie der 89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13 b BauGB wird beschlossen.

Sachverhalt:

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnbauflächen in einem Siedlungsbereich, der bereits nördlich sowie südlich durch Wohnbebauung geprägt ist. Aufgrund der Weitläufigkeit der Siedlung ist die zu beplanende Fläche derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen, eine Bebauung zu Wohnzwecken ist demnach nicht zulässig. Aufgrund des hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt Bad Zwischenahns sowie der gegebenen Verfügbarkeit wird die Fläche an der Straße *Goldene Linie* als potentielle Wohnbaufläche gewertet, die aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebietes viele Vorteile bezüglich der Erschließung und Versorgung aufweist.

Verwiesen wird auf die Beratung im Planungs-, Energie- und Umweltausschuss am 29.07.2021 (BV/2021/097). Im Ergebnis wurde auf Antrag der Grundstückseigentümer beschlossen, bis zu 6 Wohnbaugrundstücke auszuweisen, von denen drei an die Gemeinde veräußert werden sollen.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Ausweisung der Wohnbauflächen als Reines Wohngebiet (WR) vorzunehmen. Dies ist der dörflichen Struktur des umgebenden Siedlungsgefüges geschuldet und ergibt sich aus der Bestandsbebauung, die – bis auf wenige landwirtschaftliche Ausnahmen – aus einer reinen Wohnbebauung besteht.

Nach § 3 BauNVO sind Ausnahmen zum Zwecke von nicht störenden Handwerksbetrieben oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie für Beherbergungen zulässig, die für die Lage vertretbar wären. Ebenfalls durch das bestehende bauliche Gefüge geprägt ist das Maß der baulichen Nutzung, welches eine „ammerlandtypische“ Bebauung mit max. einem Vollgeschoss (bei max. 9,0 Gebäudehöhe sowie 4,0 m Traufhöhe) sowie einer GRZ von 0,3 vorsieht.

Der prägende Baumbestand entlang der Verkehrsfläche „Goldene Linie“ soll erhalten werden. Er wird derzeit eingemessen. Versiegelungen sollen dort zukünftig ausgeschlossen werden, sodass dieser auch weiterhin Bestand haben wird.

Im östlichen Geltungsbereich werden die zwei bestehenden Gebäude mit in das Plangebiet einbezogen und ebenfalls als Reines Wohngebiet mit angrenzender privater Grünfläche festgesetzt.

Geprüft wird derzeit auch die Frage, ob zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich wird. Sollte dieses der Fall sein, wäre die Planung diesbezüglich noch zu ergänzen.

Der Bebauungsplan soll aufgrund seiner geringen Größe sowie des Anschlusses an ein bestehendes Satzungsgebiet (nach § 34 BauGB) nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Dieses Verfahren ermöglicht es, bisherige Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) in einem beschleunigten Verfahren (ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange) zu beplanen. Zudem kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung an die Planung angepasst werden.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 – Goldene Linie –
- Entwurf der 89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes