

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2022/121

Fachbereich/Amt: II - Planungs- und Umweltamt

Datum: 04.08.2022

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Tönsmeier /

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	13.09.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.09.2022	nicht öffentlich

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P - Petersfehn

hier: Vorstellung der Entwurfsplanung, Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes sowie Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P – Petersfehn – beschlossen.
Ziel ist insbesondere die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen auf den rückwärtig gelegenen Wohnbaugrundstücken.
2. Dem Entwurf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P – Petersfehn – mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen

Sachverhalt:

Mit Beschlussvorlage BV/2022/058 wurde über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Petersfehn zur Ermöglichung einer Hintergrundstücksbebauung berichtet sowie die Verwaltung beauftragt, eine Eigentümerbefragung durchzuführen, um ein Meinungsbild einzuholen. Im PlEnUm am 13. Juni 2022 wurde von der Verwaltung über die Pattsituation bei der Befragung berichtet (s. **Anlage**).

Von der Verwaltung wurde auch vor dem Hintergrund, dass jeder Eigentümer eigenständig über eine Bebauung entscheiden kann, die Empfehlung ausgesprochen, die Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen und einen entsprechenden Entwurf zu erarbeiten. Dieser ist der Vorlage als **Anlage** beigelegt.

Aufgrund der weitläufigen Grundstücke ist eine weitere Baureihe möglich. Diese sollte auf Grund der städtebaulichen Ordnung sowie einer einheitlichen Gebäudeflucht auch als

eigenständige, abgetrennte Bauzeile in die Planung übernommen werden. So kann zwischen den Gebäuden ein gewisser Grünanteil sichergestellt werden, der durch Hauptnutzungen (Wohngebäude, Terrassen, Wintergärten) nicht überbaut werden darf. Der Entwurf sieht aufgrund der Bauteppiche einen Abstand von ca. 3,3 m vor.

Für die straßenseitigen Baugrenzen entlang des Mühlenbruchs wird eine Vereinheitlichung vorgenommen; der Versatz aus dem Ursprungsplan wird aufgegeben. Die Beibehaltung würde die Baumöglichkeiten im hinteren Grundstücksbereich deutlich einschränken.

Für die zusätzlichen überbaubaren Flächen im hinteren Bereich der Grundstücke wird die Zulässigkeit von Gebäuden auf Einzelgebäude beschränkt, damit die Verdichtung nicht zu massiv wird und ggf. Nachbarschaftskonflikte hervorruft (auch aufgrund der Pattsituation und der geäußerten Bedenken der nicht-zustimmenden Grundstückseigentümer).

Im vorderen, bereits bebaubaren Bereich sind neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig; dieses greift die bereits geltende Bebauungsplanfestsetzung aus dem Plan Nr. 3 P – Petersfehn - auf.

Des Weiteren sollen nur max. eingeschossige Wohngebäude zugelassen werden, die max. 30 % des Grundstückes überdecken (GRZ: 0,3) sowie max. 15,0 m (Einzelhäuser) bzw. 17,0 m (Doppelhäuser) Gebäudelänge sowie 4,0 m Trauf- und 9,0 m Firsthöhe ausmachen.

Es wird eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude neu in die Planung aufgenommen, sodass in einem Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, in Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29. März 2022 sind die Neubauten mit einer Anlage für erneuerbare Energien (PV oder Solarwärme) auszustatten.

Zur anteiligen Kompensation neuer Versiegelungen sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die in Abhängigkeit zur Gesamtversiegelung stehen (je 150 m² versiegelte Fläche). Die vorgesehenen überbaubaren Flächen sind dahingehend unterstützend, da sowohl zu den Grundstücksgrenzen als auch zwischen den Bauzeilen Abstände einzuhalten sind, innerhalb derer die Anpflanzungen vorgenommen werden können.

Für die zusätzlichen Baumöglichkeiten kann z.T. auf die bestehenden Erschließungssysteme zurückgegriffen werden. Die Grundstücke zwischen Mühlenbruch und An der Weide könnten somit durch die östlich gelegene Gemeindestraße verkehrlich erschlossen werden, sodass eine Zuwegung über das eigene Grundstück entfällt.

Die Grundstücke im Westen – auch die des Antragsstellers – müssen ihre Zuwegung über das straßenseitige Grundstück erstellen.

Hinsichtlich der Entwässerung sind geeignete und ausreichend dimensionierte Rückhaltesysteme auf den eigenen Grundstücksflächen zu installieren, da die bestehenden Kanäle die zusätzliche Versiegelung nicht aufnehmen können. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Planungsunterlagen enthalten, zudem ist der Nachweis im nachgelagerten Zulassungsverfahren zu erbringen.

Das Änderungsverfahren kann aufgrund seines Flächenumfanges (14.776,3 m²) sowie seiner Zielsetzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) durchgeführt werden. Dieses Verfahren erlaubt es auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zu verzichten. Zudem ist die Anfertigung eines Umweltberichtes nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen in Ortsplanung zur Verfügung.

Anlagen:

- Ergebnis aus der Eigentümerbefragung
- Übersichtsplan
- Entwurf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P – Petersfehn -