

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

**Vorlage-Nr.: 2019/057**

freigegeben am **13.03.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 07.03.2019**

### **Aufstellung des Bebauungsplans 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 114 einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Um die Wohnbaufläche aus der 78. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen, wird der Bebauungsplan 114 aufgestellt. Gemäß städtebaulichem Konzept entstehen ca. 50 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie 2 bis 4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Soweit sich der Bedarf darstellt, kann auf zwei Grundstücken stattdessen ein Kindergarten / eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Die Planunterlagen haben im Januar öffentlich ausgelegen. Über die schon zur parallel in Aufstellung befindlichen 78. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen hinaus haben sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende

Eigentümer im Rahmen einer Petition eingebracht. Zudem wurden Vorschläge zur Änderung der inneren Erschließung vorgelegt.

Laut den eingereichten Unterlagen haben sich im Rahmen der Petition „Ausufernde Bauvorhaben in Rastede“ insgesamt 126 Personen gegen das Baugebiet ausgesprochen, wovon der überwiegende Teil aus Rastede stammt. In der Begründung beschreiben die Initiatoren, dass mit der Petition gegen „zu viel Wachstum in Rastede“ insbesondere der „Erhalt der Natur, ein gesundes Wachstum, eine langfristig tragbare Infrastruktur und ein angenehmes Miteinander“ gefordert werde. Eine weitere Begründung, aus welchen Gründen die Petition im Einzelnen von den 126 Personen unterstützt wird, geht aus der Unterschriftenliste nicht hervor.

Die Vorschläge zur Änderung der inneren Erschließung beinhalten insbesondere eine Verschiebung des aktuell im östlichen Teil des Plangebietes geplanten Regenrückhaltebeckens in den westlichen Abschnitt, unmittelbar angrenzend an die Grundstücke der Vorschlagenden, beziehungsweise in den mittleren Abschnitt. Eine Bewertung der Vorschläge ist den Abwägungsvorschlägen zu entnehmen.

Im Ergebnis ist hierbei festzustellen, dass an der derzeitigen Lage des Regenrückhaltebeckens im östlichen Teil des Plangebietes – insbesondere aufgrund der natürlichen Geländetopographie, dem Übergang in die freie Landschaft beziehungsweise angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet östlich des Bahndamms sowie der Minimierung von Verkehrsflächen – festgehalten wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben. Alle Stellungnahmen und zugehörige Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Es war vorgesehen, auf dieser Basis den Satzungsbeschluss zu fassen.

Kurz vor der Vorberatung des Satzungsbeschlusses wurden jedoch im Plangebiet durch einen privaten Eigentümer, dessen Flächen überplant werden sollten, Veränderungen im Baumbestand vorgenommen. Konkret wurden mehrere Bäume auf einem Hintergrundstück der Butjadinger Straße, die im Bebauungsplan 114 zur Erhaltung festgesetzt werden sollten, am letzten Wochenende im Februar entnommen.

Die Entnahme der Bäume war zu diesem Zeitpunkt sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht als auch bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume gilt nicht schon während der Planaufstellung, sondern erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

Da der Erhalt der Bäume im Umweltbericht zum Bebauungsplan 114, insbesondere in der Bilanzierung, berücksichtigt wurde, weist der Umweltbericht nach der Entnahme der Bäume eine Unstimmigkeit auf, die den Satzungsbeschluss verhindert.

Die zwischenzeitlich entnommenen Bäume sollten insbesondere aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung, die sich in der Abgrenzung von vorhandener Bebauung an der Butjadinger Straße und den Grundstücken des Neubaugebietes ausdrückt, erhalten bleiben. In den weiter südlich belegenen Bereichen, wo das Neubaugebiet an die Butjadinger Straße und Feldstraße angrenzt, sind im Bebauungsplan bereits private Grünflächen mit Anpflanzgeboten für eine Baum-Strauchhecke vorgesehen gewesen.

Der erneute Entwurf sieht daher für den Bereich der zwischenzeitlich entnommenen Bäume ebenfalls eine private Grünfläche mit Anpflanzgeboten vor. Die Änderungen auf dem Privatgrundstück sind mit dem Eigentümer abgestimmt.

Insoweit ist der Umweltbericht auf die geänderten Tatsachen im Plangebiet hin zu ändern. Aufgrund dieser Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Im Zuge der erneuten Auslegung soll zudem in den örtlichen Bauvorschriften die Zulässigkeit von Zwerchhäusern und Dachgauben, insbesondere in Bezug auf die Traufhöhe, näher definiert werden, da diese Bauteile häufig die ansonsten mit 4,50 m im WA 2 definierte Traufhöhe überschreiten. Diese Änderung dient der Vereinfachung im Bauantragsverfahren.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 25.03.2019 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht