

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

Vorlage-Nr.: 2025/086

freigegeben am **02.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 28.08.2025

Bebauungsplan 122 - Wohngebiet Loy - Teil A

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 – Wohngebiet Loy – Teil A wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 122 – Wohngebiet Loy – Teil A einschließlich der Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Überlegungen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses sowie eines Dorfgemeinschaftshauses im Ortsteil Loy war, auch unter Berücksichtigung der bisherigen Dorfentwicklungsplanungen, eine Fläche im zentralen Bereich der Ortschaft ausgewählt worden. Ausgehend von den bisherigen Beratungen in dieser Angelegenheit waren die wesentlichen Anregungen aus der Dorfgemeinschaft, insbesondere des Ortsbürgervereins, dahingehend argumentiert, die Entwicklung ganz besonders unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu gestalten.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, um den aus Sicht einer reinen Flächenverfügbarkeit durchaus umfangreicher zu dimensionierenden Bebauungsplan auf einen ersten Teilbereich zu begrenzen und so insbesondere diesem Wunsch Rechnung zu tragen.

Der sich insoweit ergebende Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 122 ist als Anlage1 dargestellt.

Es ist geplant, im westlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz festzusetzen. Im östlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Stichstraße geplant. In dem Wohngebiet besteht die Möglichkeit, Doppelhäuser zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt in der Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von 0,5 und für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Gebäude in die bestehende, umgebende Bebauung einfügen. Das allgemeine Wohngebiet erhält eine abweichende Bauweise und setzt eine maximale Gebäudelänge von 20 Metern pro Gebäude fest. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften in dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, welche unter anderem die Dachform beziehungsweise die zulässigen Dachfarben festlegen.

Die Planungen sehen vor, die Stichstraße in die weiteren Bebauungsplangebiete fortzuführen und dort eine Wendeanlage herzustellen.

Als weitere wichtige Anregung von Seiten des Ortsbürgervereins aber auch in der Wahrnehmung der Verwaltung wurde der Brunsweg benannt. Hierbei wurde nicht nur die unmittelbare Wegfläche berücksichtigt. Vielmehr wurde darüber hinaus auch ein signifikantes Abstandsgebot von baulichen Anlagen hierzu festgelegt, welches es auch bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen gilt. Selbstverständlich werden auch die Bäume, soweit vorhanden, als zu erhalten festgesetzt.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bauleitplanverfahren stehen Haushaltsmittel zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Bauleitplanung entstehen negative Auswirkungen auf das Klima, welche durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Auf den Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Vorentwurf Planzeichnung
3. Vorentwurf Begründung und Umweltbericht