

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

**Vorlage-Nr.: 2025/145**

freigegeben am **09.09.2025**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 01.09.2025**

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E "Wahnbek - Hohe Brink"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2025	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 15.09.2025 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 63 E mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 63 E wird durchgeführt, um den Anwohnern im Geltungsbereich eine Bebauung der hinteren Grundstücke zu ermöglichen.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde dieser Bereich als „Grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben werden nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt und eine Hintergrundstückbebauung geregelt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben, die in die Satzung aufgenommen wurden.

Der Landkreis Ammerland regt an, die Verkehrslärmbeobachtung zu aktualisieren. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt und hier nur eine Hintergrundstücksbebauung vorgesehen ist, geht man davon aus, dass eine schallabschirmende Wirkung und damit bei den betroffenen Grundstücken keine Immissions(mehr)belastung erfolgt.

Unter Berücksichtigung der als Anlage 3 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch die Antragsteller getragen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Durch das Bauleitplanverfahren wird die Hintergrundstückbebauung und zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Aufgrund der geringen Planfläche und den gesetzlichen Anforderungen an Neubauten sind die klimatischen Auswirkungen als gering anzusehen.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung Bebauungsplan 63 E
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge