

Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3118

Bebauungsplan Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 a, 13 b BauGB; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	16.09.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	24.09.2019	Vorberatung
Rat	30.09.2019	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Durch den Verwaltungsausschusses ist am 25.06.2019 nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 17.06.2019 beschlossen worden, für einen Bereich westlich des Kindergartens in Portsloge einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 b, 13 a BauGB aufzustellen und die öffentliche Auslegung auf Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes durchzuführen. Der Entwurf sollte hierbei eine verdichtete Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von Mehrparteienhäusern vorsehen.

Der zur Auslegung gelangte Entwurf kann (in verkleinerter Form) der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Die öffentliche Auslegung des Planes hat zwischenzeitlich in der Zeit vom 24.07.2019 bis 28.08.2019 stattgefunden.

Der Inhalt der von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der von privater Seite eingegangenen Stellungnahmen ist zusammen mit den hierzu erarbeiteten Abwägungsvorschlägen der als **Anlage Nr. 2** beigefügten Synopse zu entnehmen.

Zu den Stellungnahmen ist herauszustellen, dass in den von Portsloger Bürgern und den örtlichen Vereinen vorgetragenen Anregungen und Hinweise insbesondere die Ausweisung der im Entwurf als WA 2 festgesetzten Teilfläche des Baugebietes für eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern auf Ablehnung stößt.

Auch wenn in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht die Stellungnahmen insgesamt eine sachgerechte Abwägung zu Gunsten des Auslegungsentwurfes zulassen, wird von der Verwaltung angeregt, die Teilfläche des WA 2 bei der abschließenden Beschlussfassung des Rates über das Baugebiet auszusparen und für den Bebauungsplan Nr. 197 eine Teilbekanntmachung ausschließlich der Fläche

des WA 2 zu veranlassen. Hierdurch kann zum einen auf abschließender planungsrechtlicher Grundlage die Entwicklung des WA 1 für Ein- und Zweifamilienhäuser weitergeführt werden. Zum anderen besteht so die Möglichkeit, die endgültigen Planungsinhalte zur Nutzungsintensität auf der Fläche des WA 2 vom übrigen Plangebiet abgekoppelt separat weiter zu schärfen.

In formaler Hinsicht ist noch darauf hinzuweisen, dass in den Planentwurf noch Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und Anforderungen an den passiven Schallschutz an Gebäuden aufzunehmen sind. Weiterhin wird vom Landkreis Ammerland aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, aufgrund der gewählten Verfahrensform gemäß § 13 b BauGB die explizit auf die Ausweisung zum Zwecke der Wohnnutzung abzielt, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen gewerbliche Nutzungen auszuschließen.

Die hierfür erforderliche eingeschränkte Beteiligung der von diesen Festsetzungen betroffenen Grundstückseigentümer ist durchgeführt worden.

Der Beschlussvorschlag an den Rat über den Verwaltungsausschuss sollte daher wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hinsichtlich der Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie des Ausschlusses der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 197 „Südlich Portsloger Straße“ in der Zeit vom 24.07.2019 bis 28.08.2019 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der zur Sitzung des Bauausschusses am 16.09.2019 vorgelegten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197 mit örtlichen Bauvorschriften, der aufgrund des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 b, 13 a BauGB aufgestellt wurde, wird unter Berücksichtigung der unter Nr. 1 genannten Ergänzungen als Satzung mit Begründung beschlossen. Hierbei wird der im Bebauungsplan Nr. 197 als WA 2 festgesetzte Bereich vom Satzungsbeschluss ausgenommen.*
- 4. Der Bebauungsplan Nr. 197 „Südlich Portsloger Straße ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ausschließlich der WA 2-Fläche durch Teilbekanntmachung in Kraft zu setzen.*

Anlagen:

- Entwurf B-Plan Nr. 197
- Synopse Stellungnahmen / Abwägungsvorschläge