

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.06.2019	Ö			
Verwaltungsausschuss	22.08.2019	N			
Rat	01.10.2019	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Westlich Hohe Hase" mit örtlichen Bauvorschriften
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugsvorlage WP 11-16/0159 und WP 11-16/0539

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und - soweit abwägungsbeachtlich - in der beigefügten Anlage aufgelisteten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend der Spalte „Abwägung/Beschlusempfehlung“ beschieden. Die in der Anlage aufgeführten Stellungnahmen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ wird gemäß § 10 BauGB in der vorliegenden Fassung als Satzung und zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschl. umweltplanerischen Fachbeitrag beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst, um die bauliche Entwicklung auf den Flurstücken 30/5 und 31/4 der Flur 6 in der Gemarkung Epe zu regeln. Mit der historischen Klosteranlage Malgarten und weiteren Baudenkmalern im Umfeld des Plangebietes ergibt sich zusammen mit dem Bruchsteingebäude der ehemaligen Gaststätte Aulbert ein städtebaulich hochwertiges Ortsbild, das bei der Ausarbeitung der Planung zu berücksichtigen war.

Mit der Bestandssicherung des Bruchsteingebäudes einschl. Bruchsteinmauer und wertvollen Baumbeständen kann die Eigenart des Plangebietes erhalten bleiben. Zugleich entsteht eine maßvolle Nachverdichtung, indem im westlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Stichstraße festgesetzt wird, die der Erschließung von neuen Wohnbaugrundstücken dient. Durch gestalterische Vorgaben hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung wird ein Einfügen in die Umgebung sichergestellt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter Anwendung der genannten Rechtsgrundlagen wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Dennoch sind die umweltplanerischen und artenschutzrechtlichen Belange so aufzubereiten, dass sie in der Abwägung des Bebauungsplanes eingestellt werden können. Deshalb wurde als Bestandteil

der Begründung ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens wurden nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG mögliche Auswirkungen der Planung auf die Betroffenheit von Fledermausquartieren und Brutplätze europäischer Vogelarten ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten an den Gebäuden festgesetzt, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. Eine Umweltbaubegleitung (UBB) vor und während der Bauphase stellt sicher, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet und Umweltschäden vermieden werden.

Mit der Beschlussvorlage WP 16-21/0539 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 21.05.2019 nach Vorberatung durch den Ortsrat Epe und den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 165 beschlossen. Im Zeitraum vom 04.03.-05.04.2019 hatte die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB die Möglichkeit, die Planentwürfe einzusehen und eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.02.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase“ in der jetzt vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Der umweltplanerischer Fachbeitrag und der *Fachbeitrag Artenschutz* wurden zusammen mit der Vorlage WP 16-21/0539 übersandt und sind nach wie vor aktuell und somit Bestandteil der Beschlussvorlage.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB aufgehoben.

Anlagenverzeichnis:

B-Plan 165_Abwägungstabelle_Öffentlichkeitsbeteiligung 3(2)

B-Plan 165_Begründung_Satzungsbeschluss

B-Plan 165_Planzeichnung_Satzungsbeschluss