

Datum 17.10.2016	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/086/2016		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI**

### **für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>01.11.2016</b>	<b>öffentlich</b>

#### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 für das Gebiet "östlich des Steiner Weg, südlich der Bebauung Am Ehrenmal, westlich der Kreisstraße 30 und nordöstlich der Bebauung Steiner Weg 30-36" hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Für das unbebaute Grundstück am Steiner Weg wurde eine Bauvoranfrage für den Bau von Reihenhäusern gestellt. Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht, sodass der Antrag zur Beurteilung nach § 34 BauGB gestellt wurde. Die Fläche hat eine Größe von 13.950 qm und die Lücke von der Bebauung Am Ehrenmal bis zur Bebauung des Steiner Weg 30-36 beträgt in etwa 130 m. Die Gemeinde ist deshalb der Auffassung, dass es sich bei dem unbebauten Grundstück nicht um eine klassische Baulücke handelt, bei der sich die Beurteilung des Antrags nach § 34 BauGB richtet. Hier handelt es sich vielmehr um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich und diese erfordert die Durchführung eines Planverfahrens um Baurechte zu schaffen. Dies besagt auch der Flächennutzungsplan, der die Fläche zwar als Wohnbaufläche darstellt, aber eben auch als Waldfläche, wie sie derzeit tatsächlich in der Nutzung ist. Der Flächennutzungsplan besagt, dass die Waldfläche in eine Wohnbaufläche im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung umgewandelt werden kann.

Die Gemeinde beabsichtigt nun für das unbebaute Grundstück am Steiner Weg den Bebauungsplan Nr. 44 aufzustellen. Das Planverfahren soll nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden, wobei für die Umwandlung der Waldfläche in eine Wohnbaufläche eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erstellen ist. Die Ziele der Planung lauten wie folgt:

- Das unbebaute Grundstück in Größe von 13.950 qm soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Die Bebauungsdichte soll sich in abgestufter Form zwischen der eher massiven Bebauung der Reihenhäuser Am Ehrenmal und den Doppelhäusern am Steiner Weg 30-36 einfügen. Vorstellbar wäre ein Mix aus Reihenhäusern mit drei bis fünf Scheiben im nördlichen Bereich und Doppelhäusern und Einzelhäusern im südlichen Bereich.

- Die Höhe der Gebäude soll sich mit 9 m bis maximal 10 m an die nördlich und südlich gelegene Bebauung anpassen. Es sollen maximal 2 Vollgeschosse zugelassen werden.
- Zur Kreisstraße ist ein Schallschutzstreifen festzusetzen, die Schallschutzmaßnahmen werden sich aus dem noch anzufertigenden Schallschutzgutachten ergeben.
- Die Grünstrukturen sollen so weit wie möglich auf den Freiflächen der Grundstücke erhalten bleiben, wobei ein Teil der Waldfläche sicher gerodet werden muss. Im Rahmen einer noch anzufertigenden naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Umwandlung der Waldfläche in eine Wohnfläche sind die Ausgleichsflächen und die entsprechenden Maßnahmen dazu zu ermitteln. Soweit es möglich ist, sollen Ausgleichsflächen entlang der Hager Au zur Verfügung gestellt werden.
- Die Standorte der Gebäude sollen in enger Abstimmung mit dem Landschaftsplaner und Städteplaner festgelegt werden, um einerseits ein städtebaulich sinnvolles und sich gut einfügendes Baugebiet zu schaffen, aber andererseits auch vorhandene Grünstrukturen und landschaftsbestimmende Bäume zu erhalten.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Steiner Weg. Es ist vorgesehen, entlang des Steiner Weges einen Fußweg anzulegen. Auf den Wohnbaugrundstücken sollen mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 für das Gebiet "östlich des Steiner Weg, südlich der Bebauung Am Ehrenmal, westlich der Kreisstraße 30 und nordöstlich der Bebauung Steiner Weg 30-36" (Aufstellungsbeschluss). Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

### **Anlagenverzeichnis:**

1 Lageplan Geltungsbereich

Gesehen:

Mordhorst  
Bürgermeisterin

Körber  
Amtsdirektor

Gefertigt:

Griesbach  
Amt III