

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0527/2021-2026
öffentlich
02.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.11.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Annahme als Entwurf

Beschlussempfehlung:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ wird angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Auf dem Gelände der ehemaligen Raststätte „B 69“ in Sage befanden sich neben dem Gebäude der Gaststätte „Lounge B69“ mehrere Hallen einer Lkw-/Kfz-Werkstatt. Das Gelände ist großflächig asphaltiert. Insgesamt macht das Gelände - im direkten Ortseingang von Sage - einen negativen Eindruck und eine städtebauliche Fehlentwicklung ist deutlich erkennbar.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände im südlichen Plangebiet derzeit als Sondergebiet „Raststätte“ ausgewiesen. Da nach der Abstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 der Bedarf an der Raststätte nicht mehr gegeben ist und auch die weiteren Nutzungen innerhalb des südlichen Geltungsbereiches mit dem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der 92. Änderung angepasst.

Der nordöstliche Teil (MD 5 und MD 6) des Plangebiets wird aufgrund der Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich nutzungsbeschränkt festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ erfolgt bestandsgerecht.

Der Bereich der ehemaligen Raststätte wird zur „Sager Straße“ (MD 1) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und zwei möglichen Vollgeschossen auf vier Wohneinheiten begrenzt. Hierdurch soll die derzeit bestehende optische Aufweitung des Straßenraumes limitiert werden. Die dahinter liegende Fläche (MD 2) passt sich mit der Bebaubarkeit von zwei Wohneinheiten und einem Vollgeschoss an die bereits bestehende Bebauung an. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Sager Straße“. Derzeit wird die Zufahrt lediglich für den Tennisplatz genutzt. Die zwischen dem Plangebiet und dem Wald liegende Wallhecke im südlichen Plangebiet wird festgesetzt.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet wird durch eine textliche Festsetzung geschützt. Im Bereich der Hofstellen wird auf eine Festsetzung von weiteren Wohneinheiten dahingehend verzichtet, dass eine Limitierung aufgrund des Ausschlusses von sonstigem Wohnen obsolet ist. Dem landwirtschaftlichen Betrieb angehörige oder zugehörige Wohnungen, z. B. für Betriebsleiter oder Angestellte sind weiterhin zulässig. Diese werden nur im Hinblick auf die GRZ gesteuert. Dem Ziel, die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Wachstum nicht zu behindern, wird damit Rechnung getragen.

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0527/2021-2026 als Entwurf beigelegt.

In der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0527/2021-2026 beigelegt.

Frau Stephanie Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, wird die Planung im Planungs- und Umweltausschuss vorstellen.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ wird angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

231102_B Plan Nr. 129_Abwägung 3(1) & 4(1)
231102_B-Plan Nr. 129_Planzeichnung_E