

# Gemeinde Kalkhorst

## Beschlussvorlage

BV/04/22/167

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 31 „Ärztehaus“ der Gemeinde Kalkhorst Aufstellungsbeschluss hier: Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre Beschluss über die Aufstellung einer Vorkaufssatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 27.04.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung)	12.05.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

In der Gemeinde Kalkhorst sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch ein Zahnarzt ansässig. Der bisherige Standort der Ärzte an der Straße der Jugend soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Mit dem neuen Standort wird beabsichtigt, die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern sowie ein Ärztehaus mit einer zeitgemäßen Einrichtung zu errichten. Weiterhin besteht die Möglichkeit weitere medizinische oder gesundheitliche Angebote an dem neuen Standort unterzubringen. Planungsrechtlich erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ nach § 11 BauNVO.

Die auf dem Flurstück 135/1 bestehende Heckenstruktur wird im Rahmen des Planverfahrens auf ihren naturschutzrechtlichen Schutzstatus hin überprüft und entsprechend berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 31 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Hierzu zählen auch sogenannte Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 31 handelt es sich um eine Abrundungsfläche, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen,

wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Vorkaufssatzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31. Die Gemeinde sichert folgende Planungsabsichten:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Ärztehaus“ gemäß § 11 BauNVO
- Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur in Bezug auf die medizinische und gesundheitliche Daseinsvorsorge

Zur Sicherung der Planung wird zudem die Aufstellung einer Satzung über eine Veränderungssperre für den deckungsgleichen Geltungsbereich beschlossen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der Gebietsbezeichnung „Ärztehaus“. Das Planungsziel besteht darin, Planungsrecht für ein Ärztehaus zu schaffen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt am westlichen Ortsrand von Kalkhorst. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ärztehaus“ eine Satzung über die Ausübung des Vorkaufrechts gemäß § 25 BauGB. Die Satzung in der Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.  
Das Planungsziel besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 zu sichern.
3. Die Gemeinde beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB zur Sicherung der Planung.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):

	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	BekanntmAufstellung_B31 Kalkhorst öffentlich
3	Satzung über Veränderungssperre B31 Kalkhorst öffentlich
4	Lageplan Veränderungssperre B31 Kalkhorst öffentlich
5	Bekanntmachung Veränderungssperre B31 Kalkhorst öffentlich
6	B31 Kalkhorst Vorkaufssatzung öffentlich
7	Geltungsbereich Vorkaufssatzung B31 Kalkhorst öffentlich