

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	18.12.2013	Ö			
Verwaltungsausschuss	19.12.2013	N			

Betreff: Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Innenbereichssatzung) für den Bereich "Siems Wiese" im Ortsteil Ueffeln

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss, Vorlage Nr.: WP 11-16/368, zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Ueffeln vom 11.06.2013 wird aufgehoben.
2. Der Beschluss, Vorlage Nr.: WP 11-16/367, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Siems Wiese“ vom 30.05.2013 wird aufgehoben.
3. Die Aufstellung einer Satzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Siems Wiese“ wird beschlossen.
4. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung, eine Eingriffsbilanzierung und eine schalltechnische Beurteilung werden vorgenommen.
5. Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13, Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
Eine Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB wird durchgeführt. Dabei wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Von der Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3, Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6, Abs. 5, Satz 3 und § 10, Abs. 4 BauGB wird abgesehen.
7. Der genaue Geltungsbereich liegt im Flurstück 2/4, Flur 12 der Gemarkung Ueffeln und ist im beiliegenden Kartenausschnitt gekennzeichnet.

Sachverhalt / Begründung:

Im Ortsteil Ueffeln der Stadt Bramsche wird zurzeit eine größere zusammenhängende Wohnbaufläche entwickelt. Daneben besteht zudem die Möglichkeit, Baulücken zu schließen.

Auf Antrag einer Ueffelner Grundstückseigentümerin wurde über die explizit beantragte Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beraten. Im gültigen Flächennutzungsplan von 1998 wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Daher sollten per Änderung des Flächennutzungsplanes und mit Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen ausgewiesen und städtebaulich geordnet entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.954 m² auf dem Flurstück 2/4 der Flur 12, Gemarkung Ueffeln und ist als Geltungsbereich im Anhang dieser Vorlage gekennzeichnet. Hier soll lediglich in einer Bautiefe eine Bebauung zugelassen werden. Der Geltungsbereich umfasst unmittelbar angrenzend an die Bauflächen in seinem östlichen Teil eine für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche.

Hierzu hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 11.06.2013 mit der Vorlage Nr. WP 11-16/368 die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Vorfeld zur o.g. Sitzung hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 30.05.2013 mit der Vorlage Nr. WP 11-16/367 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Siems Wiese“ entschieden. Die 27. FNP-Änderung sollte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Nach eingehenderen Betrachtungen der Grundstückseigentümerin stehen die Kosten für die 27. FNP-Änderung und für die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstückseigentümerin jedoch in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Größe des Plangebietes bzw. der bebaubaren Bereiche.

Die Verwaltung hat daher und vor dem Hintergrund der einstimmigen Beschlusslage des Ortsrates Ueffeln zur Aktivierung der in Rede stehenden Fläche inzwischen die Möglichkeit geprüft, die Zulässigkeit der diskutierten Bauvorhaben im Plangebiet über die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34, Abs. 4 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) städtebaulich zu regeln.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bebauung in einer Bautiefe zwischen dem Hof Siem und der Bebauung an der „Stiegte“ ausgewiesen werden soll, ist es möglich, diese Flächen über eine Satzung gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 BauGB zu überplanen. Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im FNP als Bauflächen dargestellt sind. Die zu betrachtenden Flächen sind im FNP als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die Voraussetzungen des Absatzes 5 im § 34 BauGB werden auf den Flächen erfüllt. Gemäß § 34, Abs. 5, Satz 2 können in der Satzung zudem einzelne Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 und 3, Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden.

Der vorgesehene Geltungsbereich für die geplante Innenbereichssatzung ist als vorläufiger Geltungsbereich zu sehen. Gegebenenfalls kann nach Prüfung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft noch eine angemessene Anpassung (je nach Kompensationserfordernis Ausweitung oder Reduzierung) des Geltungsbereiches zur Umsetzung der Ausgleichserfordernisse vor Ort erfolgen.

Zur Sicherstellung der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung für erforderlich gehalten. Aufgrund

der Lage des Plangebietes an der B 218 wird zudem empfohlen, eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen, um den gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB explizit bei Planungen zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung angemessen Rechnung tragen zu können.

Bei der Aufstellung der geplanten Innenbereichssatzung ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen. Die Satzung ist nicht durch den Landkreis zu genehmigen und kann durch die Stadt Bramsche selbst in Kraft gesetzt werden.

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich Innenbereichssatzung