

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: FB II/086/2019

Federführung: Fachbereich II	Datum: 26.11.2019
Bearbeiter: Dennis Paack	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Finanz- und Planungsausschuss	05.12.2019	
Verwaltungsausschuss	05.12.2019	

Gegenstand der Vorlage

**Hier: Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Am Hohen Groden (West)";
Einleitung des Verfahrens**

Sachverhalt: Es sind insgesamt sieben Eigentümer der südlich an die Straße „Am Hohen Groden“ und westlich der Straße „Im Felde“ im Ortsteil Süderbrook angrenzenden Grundstücke an die Gemeindeverwaltung herangetreten, mit dem Ziel, durch einen Antrag zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung, das Planungsrecht für die Herstellung von Baugrundstücken in zweiter Reihe zu erreichen. (siehe Anlage 1).

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die betrachteten Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Sowohl der Regionalplan (RROP) als auch der Flächennutzungsplan stellen die Grundstücke als entsprechende Flächen dar.

Diese Voraussetzungen schränken das planungsrechtliche Instrumentarium stark ein. Somit besteht lediglich die Möglichkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine städtebauliche Satzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB zu schaffen. Eine Außenbereichssatzung im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB kommt dabei nicht in Frage, da keine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Als Instrument verbleibt somit lediglich die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4-6 BauGB.

Das Instrument Innenbereichssatzung

Durch eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist hier nach Sicht der Verwaltung grundsätzlich gegeben.

Ferner sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen, um das Instrument nutzen zu können (§ 34 Abs. 5 BauGB). Insbesondere muss die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies kann hier zunächst grundsätzlich angenommen werden, da

es sich um eine weitgehend auf dem Bestand aufbauende Planung handelt.

Inhaltlich ist in einer Innenbereichssatzung die mögliche Regelungsdichte deutlich geringer als es in einem Bebauungsplan möglich wäre. Es können lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden, die eng an die bereits bestehende Situation angelehnt sind.

Das Verfahren zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung ist an das von Bebauungsplänen angelehnt. So ist u.a. anderem eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

Städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich ist der Standort gemäß Flächennutzungsplan nicht bevorzugt als Standort für Wohnbauland zu entwickeln. Nach FNP sollten derartige Standorte im Bereich nördlich zur Straße „Am Hohen Groden“ oder Deichshausen (zwischen Tecklenburger Straße, Johannesweg und ehemaligen Bahndamm), angesiedelt werden. Durch die Ausweisung von Entwicklungsflächen in Altenesch ist als ein Ziel des FNP die Schaffung von Baulandflächen im Bereich des Ortsteils Altenesch definiert. Die dafür ursprünglich vorgesehenen Flächen stehen nach Rücksprache mit den Eigentümern in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Verfügung.

Insgesamt ist das Vorhaben somit aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen. Im weiteren Verfahren wird durch geeignete Festsetzungen zur Gestaltung sichergestellt werden müssen, dass die gestalterische Zielsetzung erreicht wird. Zudem muss eine scharfe Abgrenzung zum Außenbereich gefunden werden, um eine weitere ungeplante Inanspruchnahme in diese Richtung zu unterbinden. Zu den weiteren zu klärenden Themenfeldern gehört u.a. die Frage des Umgangs mit Niederschlagswasser.

Beschlussvorschlag: Der Finanz-/Planungsausschuss empfiehlt, der VA beschließt, dass ein Verfahren zur Aufstellung der Satzung „Am Hohen Groden (West), OT Süderbrook“ im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Innenbereichssatzung) für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich eingeleitet wird.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern zu schließen, um die Erstattung der Kosten für Planung und Umsetzung zu regeln und ein entsprechendes qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen: Wie bei anderen privat veranlassten Planverfahren auch, trägt der/die Antragsteller alle entstehenden Kosten für das Planverfahren einschließlich der möglicherweise weiteren erforderlichen Fachgutachten (Entwässerung).