

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
15/117

Status:

öffentlich

<p>Bebauungsplan Nr. 357 und 60. Änderung des Flächennutzungsplanes -Aufstellungsbeschlüsse Bebauungsplan Nr. 60 (Teilaufhebung) -Aufstellungsbeschluss</p>
--

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Brockzetel/Wiesens		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verwaltungskosten sind vom Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu erstatten. Hierzu werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 –Wiesens/Osterfeldstraße-,
- die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 –Wiesens- (rechtsverbindlich)

werden beschlossen.

Sachverhalt:

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Osterfeldstraße“

Planungsansatz

Im Ortsteil Wiesens soll im Bereich Osterfeldstraße ein ca. 1,6 ha großes Baugebiet neu erschlossen werden. Die Nachfrage nach Bauplätzen kann zurzeit trotz einer erheblichen

Anzahl von vorhandenen Baulücken nicht befriedigt werden. Diese Baulücken werden z. T. für Familienangehörige vorgehalten, landwirtschaftlich oder als Haus- und Ziergarten genutzt, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht für einen Verkauf freigegeben.

Allgemeine Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Aufgrund neuer und verschärfter Planungsgrundsätze der Landesraumordnung ist die Inanspruchnahme von planungsrechtlichen Außenbereichsflächen gesondert zu begründen. Ziel der Landesplanung ist es, den planungsrechtlichen Außenbereich vor einer Zersiedlung durch Bebauung zu schützen und im Hinblick auf die demographische Entwicklung und deren Folgen für die Nachfrage nach Bauland sowie auch zur Förderung einer wirtschaftlichen Infrastrukturnutzung die Neubauaktivitäten in Siedlungskernen zu konzentrieren.

Daher ist zu prüfen, in welchem Umfang Baulücken vorhanden und verfügbar sind. Des Weiteren ist aufzuzeigen in welchem Umfang Bauflächen in rechtsgültigen Bebauungsplänen, aber noch nicht umgesetzten Bebauungsplänen nutzbar sind. Weiterhin ist darzulegen in welchem Umfang unbebaute aber von Bebauung eingeschlossene Flächen im bebauten Siedlungsbereich (sogen. Außenbereiche im Innenbereich) vorhanden und verfügbar sind. Vor der Inanspruchnahme von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich für eine Bebauung, ist außerdem zu prüfen inwieweit hierfür Flächen genutzt werden können, die zumindest zu einer Arrondierung der Bebauung am unmittelbaren Siedlungsrand führen würden. Aus Sicht der Ortsplanung ist die Verfügbarkeit der Baugrundstücke und künftigen Bauflächen von entscheidender Bedeutung um eine ausreichende Baulandbereitstellung sicher zu stellen.

Die Flächenverfügbarkeit kann jedoch nicht in jedem Fall das ausschlaggebende Kriterium für die, den Zielen der Landesplanung und Raumordnung gegenläufige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, sein. Ansonsten würden die politisch vorgegebenen Ziele der Landesplanung und Raumordnung überwiegend ins Leere laufen. Daher beinhaltet das Planungsrecht rechtliche Mittel um die Interessen der Allgemeinheit nach dem Erhalt von Natur und Landschaft, der Landwirtschaft, von Freiräumen für Erholung und Tourismus sowie einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Infrastruktureinrichtungen und einer ausreichenden Baulandversorgung in Einklang zu bringen. Zu nennen wären hier Baugebote (§ 76 BauGB) oder auch Bodenordnungsverfahren wie z. B. Umlegungsverfahren (§ 45 ff. BauGB). Diese Verfahren ermöglichen die Umsetzung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Darüber hinaus fördern sie die Baulandbereitstellung zu vertretbaren Verkehrswerten, dämmen übermäßige Spekulationsgewinne einzelner privilegierter Grundeigentümer ein und führen letztlich zu bezahlbaren Baulandpreisen für größere Schichten der Allgemeinheit.

Prüfung des Baulandbedarfs und dessen Verortung im Ortsteil Wiesens

Der Wohnungsbedarf für das Stadtgebiet Aurich 2015 bis 2030 wird voraussichtlich 1.350 Wohneinheiten umfassen. Diese Wohnungsnachfrage ergibt sich aufgrund der Haushaltsgrößenentwicklung. Zusätzlicher Wohnungsbedarf wird aufgrund einer expansiven Gewerbeentwicklung erwartet. Dieser Bedarf wird sich aber voraussichtlich überwiegend auf den Innenstadtbereich und die gewerbegebietsnahen Ortsteile auswirken. Der Ortsteil Wiesens dürfte davon nicht profitieren.

Ausgehend von einer gleichmäßigen, auf die Anzahl der Bevölkerung bezogene, Verteilung der Wohneinheitennachfrage aus der Haushaltsgrößenentwicklung in der Innenstadt und den Ortsteilen ergibt sich für den Ortsteil Wiesens ein **Wohneinheitenbedarf von 48 Wohnungen bis zum Jahr 2030.**

Geht man davon aus, dass rd. 20 % der Wohnungen in den größeren Ortschaften außerhalb der Innenstadtlage in Zweifamilienhäusern errichtet werden, errechnet sich ein **Bedarf von 43 Bauplätzen bis zum Jahr 2030.**

In Wiesens sind aktuell 66 einzelne Baulücken in Streulagen (unbeplanter Innenbereich,

Bebauungspläne) vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass rd. 30 % dieser Baulücken (rd. 20 Bauplätze) bis zum Jahr 2030 für eine Bebauung verfügbar werden.

Weitere 13 Bauplätze befinden sich in zusammenhängender Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 aus dem Jahr 1989.

Die ca. 1,1 ha große Fläche wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie ist allseitig von Bebauung umschlossen und dürfte somit landwirtschaftlich nur noch eingeschränkt nutzbar sein. Aufgrund der Flächengröße von rd. 1,1 ha ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche maßgeblich zum Erhalt einer landwirtschaftlichen Hofstelle beiträgt.

Die Hauptseiten des Grundstücks werden von Wallhecken eingegrenzt.

Der nicht ortsansässige Grundeigentümer im fortgeschrittenen Alter betreibt keine Landwirtschaft, lehnt einen Verkauf der Fläche nach Aussage von Kaufinteressenten aus wirtschaftlichen Gründen ab.

Die auf der Fläche umsetzbaren 13 Bauplätze sind dem zufolge und unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Ortsteil Wiesens als vorhandene Bauplätze zu werten.

Insgesamt wäre somit von 30 bis 35 verfügbaren Bauplätzen bis 2030 im Ortsteil Wiesens auszugehen. Dem gegenüber steht ein ermittelter Bedarf von rd. 40 bis 45 Bauplätzen. Es ergibt sich somit ein Fehlbedarf von rd. 10 Bauplätzen bis 2030, die aktuell nachgefragt werden aber aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft kurzfristig nicht Verfügbar sind.

Aus diesem Grund soll in Wiesens ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Die Standortsuche für dieses Baugebiet führte zu folgenden Ergebnissen:

Unbeplante Innenbereiche größeren Umfangs sind im Ortsteil Wiesens nicht vorhanden. Dafür jedoch zwei großflächige Bereiche die im Falle einer Bebauung zu einer planerisch gewünschten Ortsabrundung des Hauptortes Wiesens führen könnten. Eine Fläche liegt nördlich der Ortschaft Wiesens, die andere südlich.

Die nördlich gelegene Fläche (siehe Anlage Abrundungsfläche-Nord), ist ca. 3,3 ha groß und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als unbebaute Fläche/landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie grenzt U-förmig an den Hauptort Wiesens an und wird landwirtschaftlich als Mähweide von einem in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Haupteinwerbsbetrieb genutzt. Aufgrund der Flächengröße und Lage zum nutzenden Betrieb dürfte die Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb von erheblicher, wenn auch nicht existenzieller Bedeutung für den Erhalt der Hofstelle sein.

Die Fläche grenzt zu rd. 50 % an vorhandene Wallhecken mit mittlerem Baumbestand an, wird aber nicht von Wallhecken unterteilt.

Die Fläche steht im Eigentum zwei verwandter ortsansässiger Eigentümer mittleren Alters, die selber keine Landwirtschaft betreiben. Diese lehnen einen Verkauf, auch von Teilflächen aus wirtschaftlichen Gründen ab.

Die südlich vom Hauptort Wiesens gelegene Abrundungsfläche (siehe Anlage Abrundungsfläche-Süd), ist ca. 2,2 ha groß und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als unbebaute Fläche/landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie grenzt ebenfalls U-förmig an den Hauptort Wiesens an und wird landwirtschaftlich größtenteils (1,4 ha) als Ackerfläche genutzt. Der landwirtschaftliche Nutzer dieser Fläche ist nicht bekannt. Die Bedeutung dieser Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb dürfte aber aufgrund der Flächengröße und einer eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit aufgrund der eingebetteten Lage im Siedlungsbereich nicht von existenzieller Bedeutung sein.

Ein weiterer Flächenteil von 0,5 ha wird ebenfalls als Ackerfläche (2011) genutzt. Rd. 0,2 ha sind Wiesenbrache und weitere 0,15 ha Nutz- und Ziergartenflächen.

Die Fläche grenzt zu rd. 1/3 an vorhandene Wallhecken an. Eine ca. 45 m lange Wallhecke schneidet als Grundstücksgrenze in die Gesamtfläche ein.

Die Fläche steht im Eigentum von 7 Personen. 4 der Eigentümer bilden jeweils Eigentümergemeinschaften von je 2 Personen, sodass die Gesamtflächen sich somit im

Eigentum von 5 Parteien befinden.

Die Haus- und Ziergartenflächen stehen im Eigentum von jeweils einer ortsansässigen Eigentümergemeinschaft und einem nicht ortsansässigen Eigentümer. Die Wiesenbrache gehört einem nicht ortsansässigen Eigentümer. Die Ackerflächen, die rd. 85 % des gesamten Flächenareals ausmachen, stehen im Eigentum von zwei ortsansässigen Personen. Die größere der Ackerflächen (rd. 65 % der Gesamtfläche) gehört einem Landwirt höheren Alters, dessen Sohn ebenfalls Landwirtschaft betreibt und die Ackerfläche vermutlich auch bewirtschaftet. Für diese Fläche ist eine grundsätzliche Ablehnung eines Verkaufs der Fläche bekannt.

Verkaufsbereitschaft besteht für eine Fläche von ca. 1,6 ha, nordöstlich angrenzend an den Hauptort Wiesens im Bereich Osterfeldstraße. Für die Erschließung dieser Fläche steht ein Investor bereit (siehe Anlage 60. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als unbebaute Fläche/landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie wird landwirtschaftlich teilweise ackerbaulich und teilweise als Mähwiese genutzt.

Der/die landwirtschaftliche(n) Nutzer dieser Fläche ist/sind nicht bekannt. Die Bedeutung dieser Fläche für landwirtschaftliche Betriebe dürfte aber aufgrund der Flächengröße nicht von existenzieller Bedeutung sein.

Die Fläche wird überwiegend von Wallhecken eingegrenzt und wurde ehemals von drei Wallhecken unterteilt. Von diesen drei Wallhecken sind jedoch nur noch zwei vorhanden. Inwieweit für diese Wallheckenentfernung eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt ist noch zu prüfen. Die Wallhecken sind mit einzelnen Großbäumen, kleineren Bäumen und Gebüsch bestockt.

Rd. die Hälfte der Fläche steht im Eigentum einer nicht ortsansässigen Eigentümergemeinschaft von 3 Personen fortgeschrittenen Alters. Die andere Hälfte der Fläche steht im Eigentum von je zwei ortsansässigen Einzeleigentümern fortgeschrittenen und mittleren Alters.

Auf der Fläche lassen sich laut Vorplanung rd. 20 Baugrundstücke und rd. 24 Wohneinheiten projektieren. Damit wird der ermittelte Bedarf an Baugrundstücken um rd. die doppelte Anzahl überschritten.

Die Zielvorgabe der Landesplanung nach einer Konzentration der Bauflächen im bzw. im Abrundung des Siedlungsbestands ohne Ausweitung der Siedlungsflächen in den planungsrechtlichen Außenbereich wird mit dem beschriebenen Bebauungsgebiet nicht erfüllt. Inwieweit das Vorhaben planungsrechtlich genehmigungsfähig ist wird im Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zu klären sein.

Die Kosten der Bauleitplanverfahren werden von einem Investor getragen. Diesem ist die planungsrechtliche Situation bezüglich der Entwicklung des Baugebietes Wiesens/Osterfeldstraße bekannt.

Teilaufhebung B- Plan Nr. 60

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 aus dem Jahr 1989 befindet sich in zusammenhängender Lage eine rd. 1,1 ha große Fläche, die trotz Baureife aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Die auf der Fläche zu schaffenden 13 Bauplätze sind unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Ortsteil Wiesens als vorhandene Bauplätze zu werten.

Diese planungsrechtlich verfügbaren aber privatrechtlich nicht zur Verfügung stehenden Bauplätze behindern die Weiterentwicklung der Ortsentwicklung und stehen der aktuellen und bedarfsgerechten Nachfrage nach Bauplätzen zur Eigenentwicklung des Ortsteils Wiesens entgegen. Aus diesem Grund soll für diesen Teilbereich (siehe Anlage Geltungsbereich Aufhebungsteilbereich Bebauungsplan Nr. 60), die Planung des Bebauungsplanes Nr. 60 aufgehoben werden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 werden der Baulandbedarf und das Baulandangebot 2015 bis 2030 in Wiesens ausgeglichen. Die vollständige Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 60 würde eine Einkürzung des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 357 um rd. 50 % erfordern. Dieses ist laut dem Investor aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar.

Da diese Flächen aufgrund der geringen Flächengröße und der umliegenden Wohnbebauung langfristig nicht sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden können, soll die vorhandene Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche bestehen bleiben. Im Bedarfsfall und bei vorhandener Verkaufsbereitschaft kann für diese Fläche dann zu gegebener Zeit erneut ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Da die Zulässigkeit der höherwertigen Wohnnutzung für diese Fläche seit über 7 Jahren besteht und vom Flächeneigentümer nicht umgesetzt wurde, besteht gemäß § 42, Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch kein Entschädigungsanspruch aufgrund der Bebauungsplanaufhebung. Die Kosten für eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt mögliche Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sind von dem Grundeigentümer zu tragen. Das Planverfahren für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 soll im Rahmen der Bearbeitung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 erfolgen, weil das Teilaufhebungsverfahren mit diesen Verfahren ursächlich in Zusammenhang steht (siehe vorgenannte Bauflächenbedarfsermittlung).

Bebauungsplan Nr. 357 „Osterfeldstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 umfasst die Flurstücke Nr. 10, 11 und 12 der Gemarkung Wiesens 19 (siehe Anlage Geltungsbereich). Der Bebauungsplan grenzt südwestlich an die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 177 –Am Lindenbaum- an. Nordwestlich schließen sich Flächen für die Landwirtschaft und nordöstlich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Grundstück, bebaut mit einem Gulfhof. Im Südosten stellt die Osterfeldstraße die Begrenzung des Geltungsbereiches dar.

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden sowohl in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes als auch unter Einbeziehung an die Umgebung und die weitere in der Umgebung vorhandene Bebauung getroffen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer maximalen GRZ von 0,3. Aus oben genannten Gründen der Einfügung in die Umgebung, ist in dem zukünftigen Bebauungsplangebiet weitergehend die Festsetzung von 1 Vollgeschoss vorgesehen.

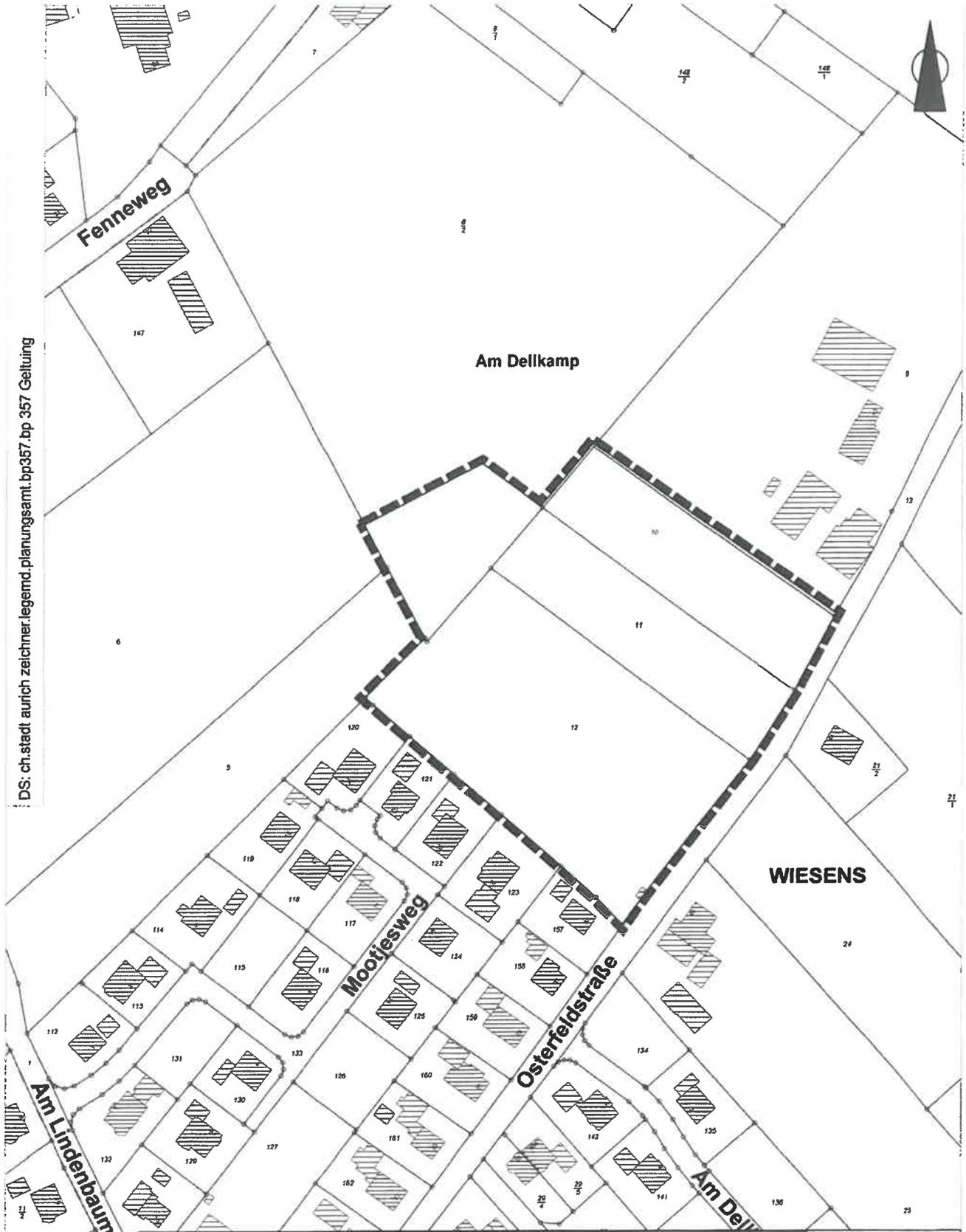
Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 ist die Durchführung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese soll gemäß § 8, Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 aufgestellt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 –Wiesens/Osterfeldstraße-
Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes –Wiesens/Osterfeldstraße-
Flächennutzungsplan / neu
Flächennutzungsplan / alt
Ausschnitt aus der Übersicht des Flächennutzungsplanes (mit Darstellung des Aufhebungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 und der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes)

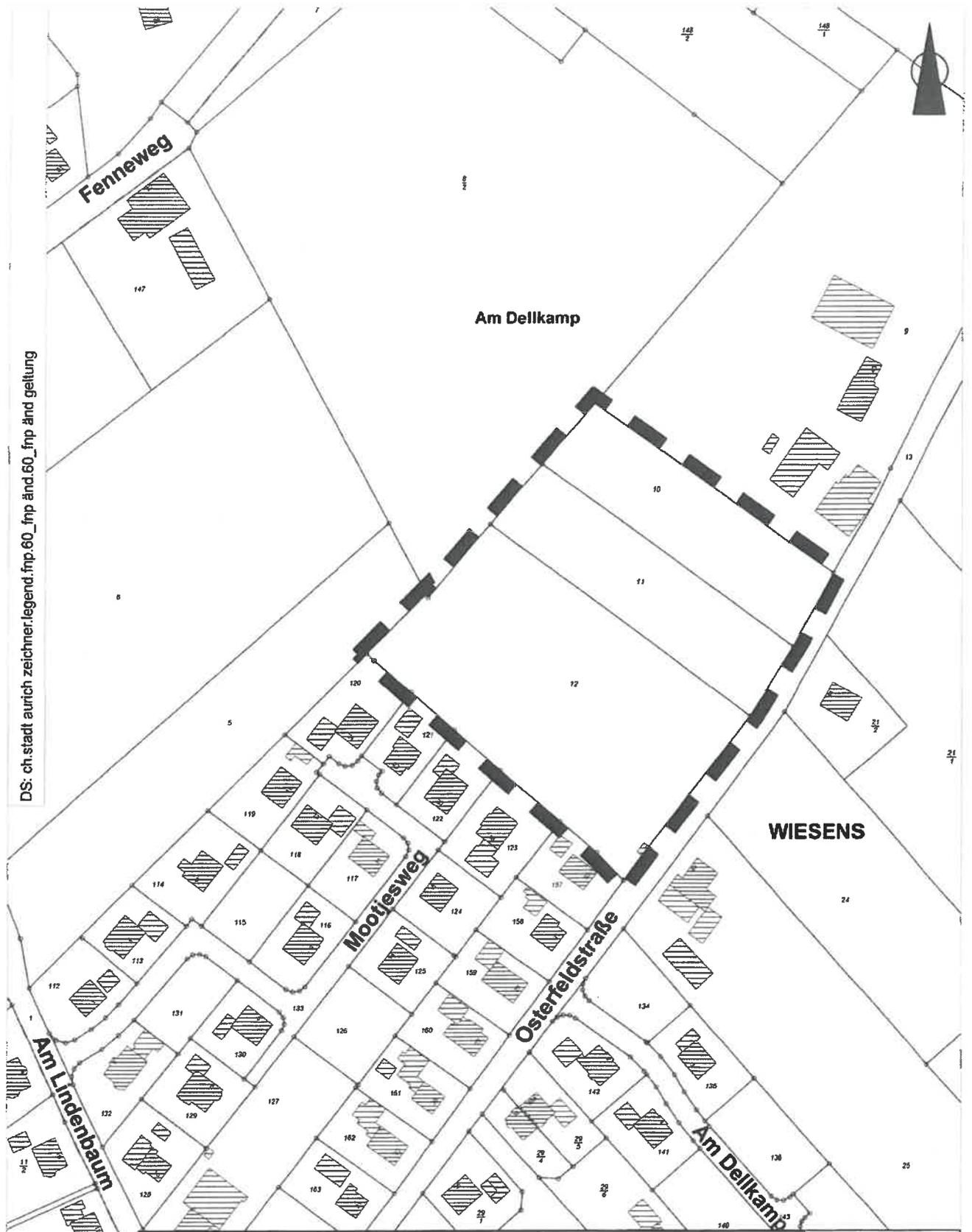
gez. Windhorst

DS: ch.stadt.aurich.zeichner.legemid.planungsamt.bp357.bp.357.Geltung



STADT AURICH		
Bebauungsplan 357 - Wiesens, Osterfeldstraße		
Geltungsbereich		Juni 2015
Maßstab 1 : 2000		
Aufgestellt: Stadtverwaltung Aurich, FD. 21 Planung		
Bürgermeister Hippen Platz 1 26603 Aurich		
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung - und Katasterverwaltung		
LGLN © 2014		Ch Stadt Aurich Zeichner/BPL/BP357/BP357 Geltung

DS: ch.stadt.aurich.zeichner.legend.fnp.60.fnp.änd.60.fnp.änd.geltung



STADT AURICH

60. Flächennutzungsplan Änderung

- Wiesens, Osterfelderstraße - Geltungsbereich

Maßstab 1 : 2000

Aufgestellt: Stadtverwaltung Aurich, FD. 21 Planung
Bürgermeister Hippen Platz 1
26603 Aurich

Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung - und
Katasterverwaltung

LGLN © 2014

Ch Stadt Aurich Zeichner/FNP/60.FNP Änd/60.FNP Änd Geltung

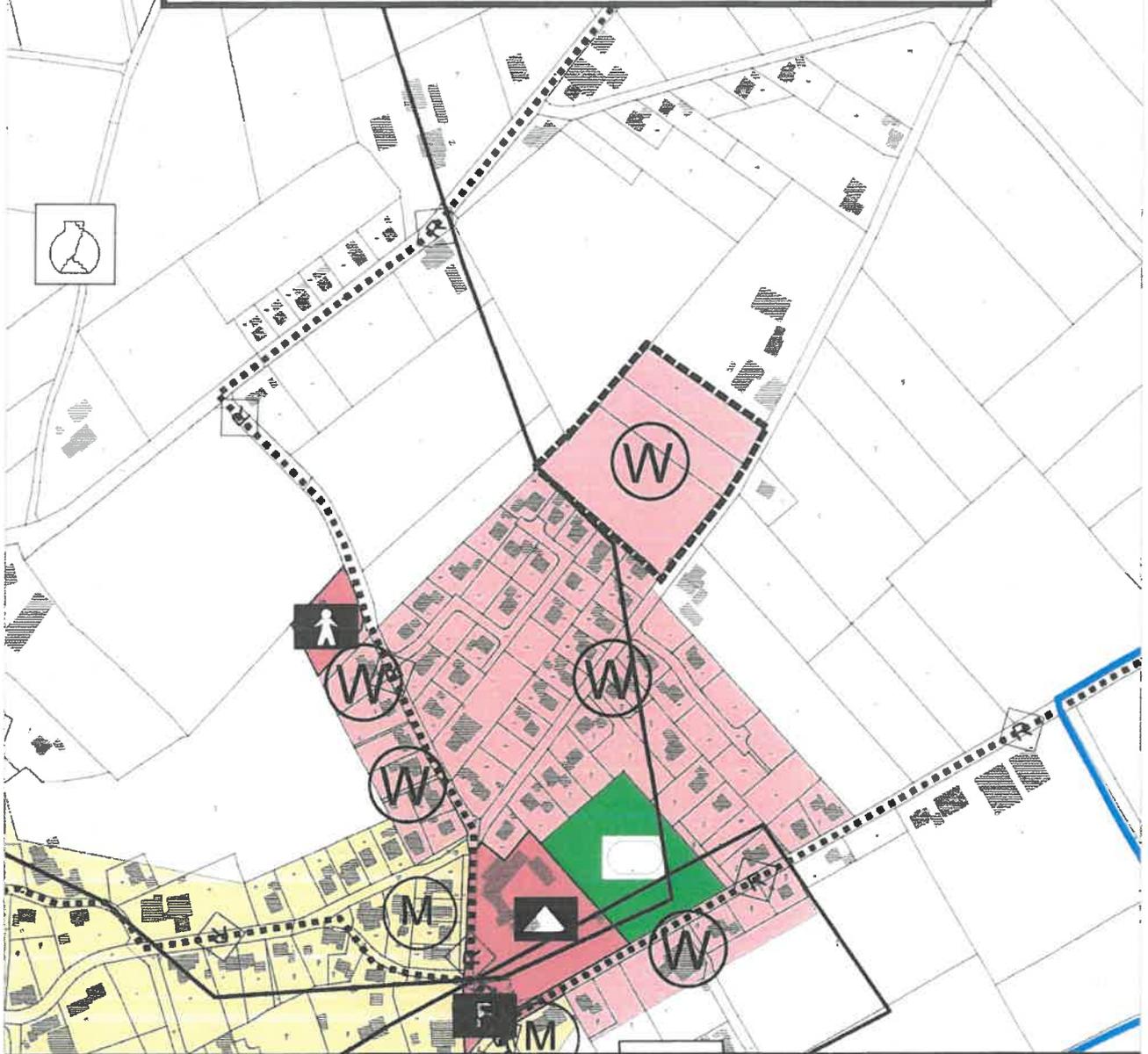
Juni 2015



60. Änderung des Flächennutzungsplanes Auszug aus dem Flächennutzungsplan

- Wiesens, Osterfeldstraße -

NEU



Zeichenerklärung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule



Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr



Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindergarten



Sonstige überörtliche oder
örtliche Hauptverkehrsstrassen



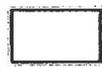
Überörtliche Hauptradwege



Grünfläche
Zweckbestimmung: Sportplatz



Verbandsgewässer



Flächen für die Landwirtschaft



Ur- u Frühgeschichtliche Funde



Gemarkungsgrenzen

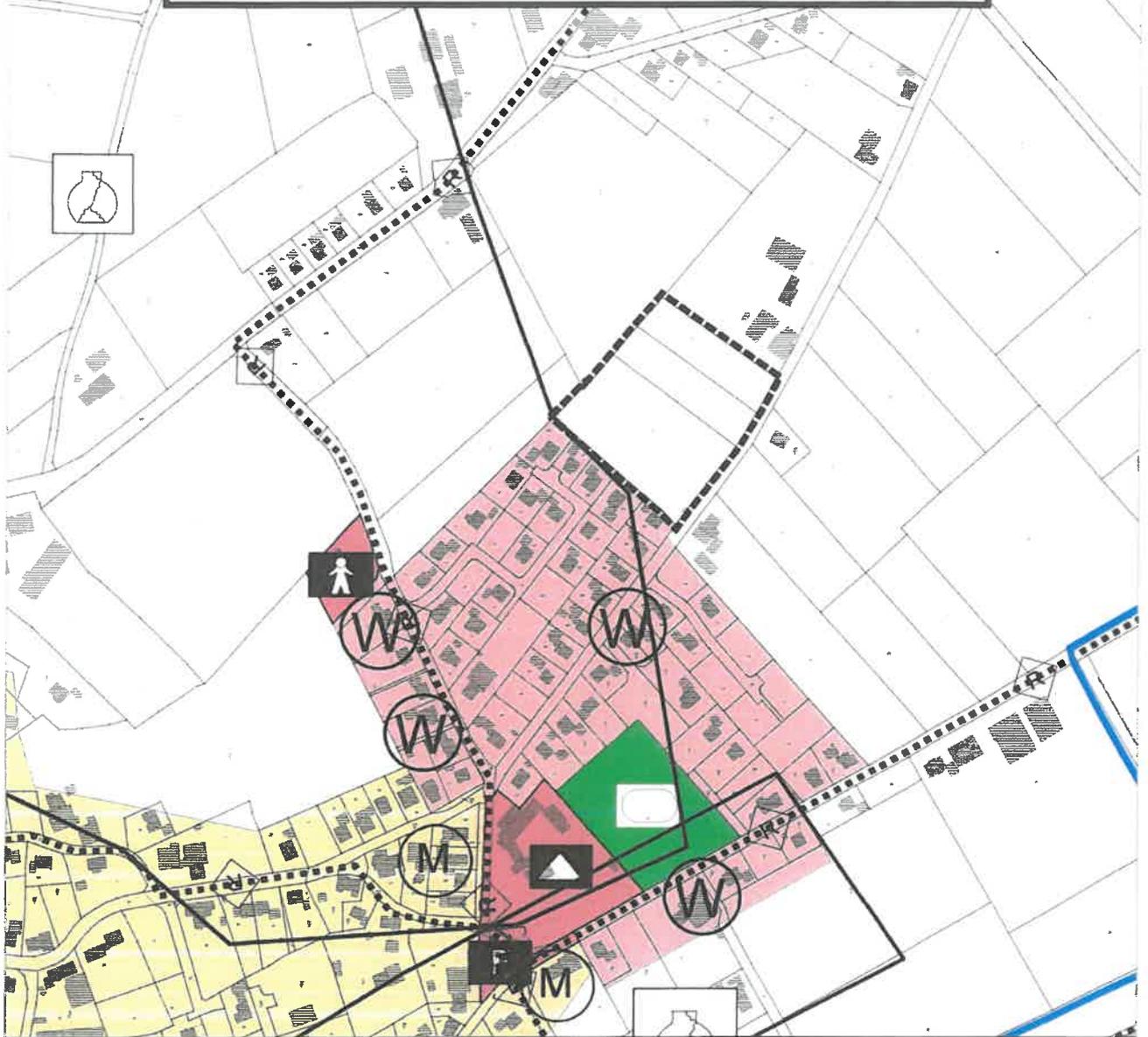


Änderungsbereich

60. Änderung des Flächennutzungsplanes Auszug aus dem Flächennutzungsplan

- Wiesens, Osterfeldstraße -

ALT



Zeichenerklärung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule



Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr



Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindergarten



Sonstige überörtliche oder
örtliche Hauptverkehrsstrassen



überörtliche Hauptadwege



Grünfläche
Zweckbestimmung: Sportplatz



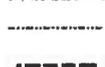
Verbandsgewässer



Flächen für die Landwirtschaft



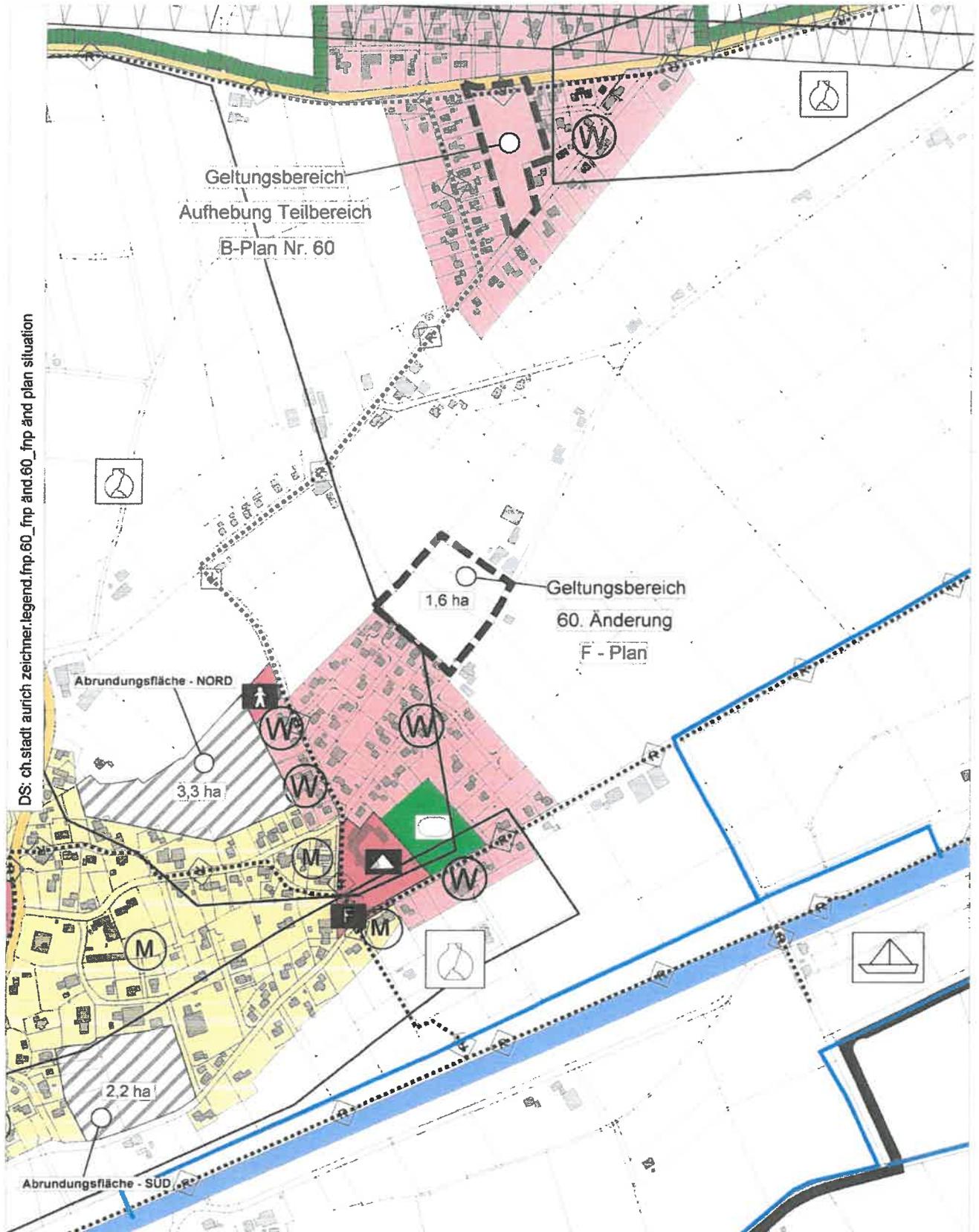
Ur- u Frühgeschichtliche Funde



Gemarkungsgrenzen



Änderungsbereich



STADT AURICH		
60. Flächennutzungsplan Änderung, Ausschnitt F-Plan		
Planungsrechtliche Situation OT - Wiesens/ Flächennutzungsplanung		
Maßstab 1 : 7500		Juni 2015
Aufgestellt: Stadtverwaltung Aurich, FD. 21 Planung		
Bürgermeister Hippen Platz 1		
26603 Aurich		
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung - und Katasterverwaltung		
LGLN © 2014		Ch Stadt Aurich Zeichner/FNP/60_FNP_Änd/Ausschnitt FPlan