

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

21/139

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 385 "Nördlich Tannendörp" einschließlich 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes – Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Nr. | Gremium | Datum | Zuständigkeit | Status | Beschluss |
|-----|---------------------------------|------------|---------------|------------------|-----------|
| 1. | Ortsrat Georgsfeld/Tannenhausen | 05.07.2021 | Empfehlung | öffentlich | |
| 2. | Bauausschuss | 08.07.2021 | Empfehlung | öffentlich | |
| 3. | Verwaltungsausschuss | 12.07.2021 | Empfehlung | nicht öffentlich | |
| 4. | Rat der Stadt Aurich | 15.07.2021 | Beschluss | öffentlich | |

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes Bebauungsplan Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ einschließlich der 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
2. Die Abwägung der Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ einschließlich der 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
3. Die Änderungen im laufenden Verfahren bezüglich der beiden privaten Stichstraßen (Breite/Länge/ Ausgestaltung) mit Veränderung der Baugrenzen westlich der Stichstraßen von 5,0 m auf 3,0 m Abstand zu den Stichstraßen; und die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift um die Zulässigkeit und Gestaltung des Dachaufbaus als Zwerchhaus (unter 1. Dachaufbauten und unter 4. Dachform und Dachneigung), sowie die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Traufhöhenfestsetzung zum Zwerchhaus von max. 5,0 m (unter Nr. 4 Gebäudehöhe),
4. Der Bebauungsplan Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich der Begründung als Satzung und die 27.Berichtigung des Flächennutzungsplanes,
5. Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 für den überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Ziel der Planaufstellung ist es, neue Wohnbauflächen insbesondere für die Eigenentwicklung im Ortsteil Tannenhausen zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,8 ha. Der Erschließungsträger plant ca. 34 Bauplätze mit Flächengrößen zwischen ca. 600m² bis ca. 800m².

Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ – im Verfahren nach § 13b BauGB – einschließlich der Begründung, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der 27. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wurde am 07.12.2020 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 385 mit den entsprechenden Unterlagen wurde in dem Zeitraum vom 21.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 im Rathaus - coronabedingt nach Terminvereinbarung- zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Parallel zur Möglichkeit der Einsichtnahme für die Öffentlichkeit wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die entsprechend der Abwägung zu keiner Planänderung führen (siehe Anlage2). In der Stellungnahme des Landkreises wurde artenreiches Grünland als nunmehr geschützter Biotop benannt. Dazu wurde ein Ausnahmeantrag beim Landkreis gestellt, ein Pflege- und Unterhaltungskonzept für eine Kompensation im Bereich der Regenrückhalteflächen erstellt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Zur Beschlussfassung ist auch eine Abwägung der Stellungnahmen und der Hinweise aus der frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes – die in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden- erforderlich (siehe Anlage 1). Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde der Straßenausbauentwurfplan erarbeitet, sowie ein konkreter Grundstücksaufteilungsplan durch den Erschließungsträger fertiggestellt. Diese Ausarbeitungen führten zu einer kleinen Plananpassung im Bereich der beiden privaten Stichstraßen. Zudem wurden die örtlichen Bauvorschriften und die textlichen Festsetzungen um die Vorgabe zur Gestaltung eines Zwerchhauses ergänzt.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind mit dem Erschließungsträger -als Betroffenen- einhellig abgestimmt, so dass die Änderungen im laufenden Verfahren durchgeführt werden.

Mit dem Beschluss der Abwägungsvorschläge und dem Beschluss über die Änderung im laufenden Verfahren können nunmehr der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten trägt der Erschließungsträger; ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen. Die entsprechenden Ausbaukosten, sowie die Kompensation der artenreichen Grünlandverluste intern mit 0,22 ha extensiv gepflegter Räumstreifen und der Wallheckenverluste intern mit 9 m und extern mit 47 m Ersatzwallhecken in Sandhorst und Dietrichsfeld, werden über einen Erschließungsvertrag dem Vorhabenträger auferlegt.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen - auch in den Ortsteilen- ist eine Grundvoraussetzung für eine Familiengerechte Kommune. Für die Ausweisung von Bauplätzen in Tannenhausen besteht ein Bedarf. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der fußläufig direkt zu erreichen ist.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Eine bestehende Außenbereichsfläche wird als Wohnbaufläche festgesetzt. Ein entsprechender Bodeneingriff durch Bodenversiegelung durch die Maßnahme ist unvermeidlich.

Auf Grund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum entstehen zusätzliche CO² Emissionen. Bei Neubauten ist gegenüber Altbeständen jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung von geringeren CO² Emissionen pro m² Wohnfläche auszugehen.

Insgesamt betrachtet führt die Planung unter Berücksichtigung der örtlich gegebenen Vorbelastungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes
2. Abwägung der Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 385 mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen/ Nachrichtlichen Übernahmen

Nur in Session hinterlegt:

4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 385 einschließlich der 27. Berichtigung des Flächennutzungsplans mit
 - 27. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
 - Biotoptypenplan
 - Pflege- und Unterhaltungskonzept
5. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 73 mit überlagertem Geltungsbereich

gez. Feddermann