

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

24/123

Status:

öffentlich

Innenbereichssatzung Nr. 63 "Ortskern Schirum", OT Schirum
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Schirum		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ gem. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB),
2. die Auslegung des Entwurfes der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie
3. die Aufhebung des Verfahrens des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 371 „Südlich Moorlandweg“

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Anlass der Aufstellung

Die Innen- bzw. Eigenentwicklung des Ortskerns von Schirum soll gestärkt werden, um dem Bedarf an Wohnbebauung insbesondere für bauwillige Einwohner/-innen gerecht zu werden.

Im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklungsplanung wurden hierzu bereits die – unter den landesplanerischen Vorgaben einer vorrangigen Innenentwicklung – für eine langfristige Bebauung geeigneten Flächen ermittelt und kartographiert.

Zweck der Satzung

Für größere Bereiche des Ortskerns von Schirum existiert bislang keine verbindliche Bauleitplanung. Es soll daher für diesen unbeplanten Bereich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Die Klarstellung dient dazu, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen und diesen vom Außenbereich abzugrenzen. Damit wird rechtlich eindeutig und nachvollziehbar der Innenbereich beschrieben. Mit der Ergänzungssatzung wiederum sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den Innenbereich einbezogen werden und die Grenzen bzw. die Anwendbarkeit des § 34 BauGB festgelegt werden.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Satzungen nach § 34 BauGB sind grundsätzlich von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen. Für die einbezogenen Außenbereichsflächen (Ergänzungssatzung) zur Größe von ca. 0,4 ha ist jedoch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Eingriffsregelung) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu erstellen. Da es hier um die Schaffung von Baurecht geht, müssen bereits während des Aufstellungsverfahrens (externe) Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt und mit Abschluss des Verfahrens durchgeführt werden.

Verfahrensstand

Bereits am 17.02.2020 hat der Verwaltungsausschuss für den Ortsteil Schirum die Aufstellung einer Innenbereichssatzung für den Ortskern beschlossen (Vorlage Nr. 20/017).

Der ursprüngliche Geltungsbereich der Satzung hat sich jedoch zwischenzeitlich um ca. 5 ha reduziert. Zurückzuführen ist dies u. a. darauf, dass die innenliegende, unbebaute Fläche zwischen dem Mooracker- und Greenkerweg herausgenommen wurde, da für diesen Bereich aufgrund seiner Größe, Lage und Entwässerungssituation grundsätzlich ein Bebauungsplan aufzustellen wäre. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden aber auch die landwirtschaftlichen Emissionsradien der noch aktiven Höfe beachtet und berücksichtigt. Ebenfalls mit eingeflossen sind Erkenntnisse und Anregungen aus mehreren Anwohnerrücksprachen.

Aufgrund des geänderten Geltungsbereiches, aber auch aufgrund des zurückliegenden Zeitraumes, soll nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Da die Bearbeitung des Entwurfes zur Innenbereichssatzung Nr. 63 unterdessen schon Auslegungsreife erlangt hat, kann auch der Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Der seit 2017 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 371 „Südlich Moorlandweg“ wird in diesem Zusammenhang durch die Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ überplant und parallel aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen interne Personal- und Sachkosten für die Verfahrensbearbeitung und -abwicklung.

Ferner entstehen Kosten für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf 0,36 ha in Schirum und Georgsfeld in Höhe von 17.878,00 € aufgrund der städtischen Ausgleichsbetragsatzung. Diese sind von den Eigentümern der Bauflächen im Eingriffsbereich an die Stadt zu erstatten.

Die Kosten pro m² Baugrundstücksfläche belaufen sich auf 4,66 €.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Durch die Schaffung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen werden Baumöglichkeiten für Einheimische und Ortsansässige geschaffen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Schaffung von Bauplätzen wird unausweichlich eine Mehrversiegelung entstehen. Auf Grund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum entstehen zudem zusätzliche CO² Emissionen. Bei Neubauten ist gegenüber dem Altbestand jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO² Emissionen pro m² Wohnfläche auszugehen.

Anlagen:

Die Anlagen sind ausschließlich digital im Ratsinformationssystem hinterlegt:

- Lage im Raum
- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus der Übersicht der Bebauungspläne
- Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ (Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise)
- Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zur Innenbereichssatzung Nr. 63
- Anlage 1 zum LPF Bericht Hochmoorvernässung Georgsfelder Moor
- Anlage 2 zum LPF Biotoptypen-Bestandsplan Stand April 2024

gez. Feddermann