

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
17/187

Status:

öffentlich

**56. Änderung des Flächennutzungsplans "Siedlungsentwicklung Schirum"
Bebauungsplan Nr. 349 "westlich Stiegelhörner Weg"
Bebauungsplan Nr. 371 "südlich Moorlandweg"
- Aufstellungsbeschlüsse und Abstimmung der Erschließung-**

Beratungsfolge:

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

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel für Planungskosten sind im Ergebnishaushalt enthalten.

Bezüglich der Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung, Straßenplanung und Oberflächenentwässerung, des Gebietes Stiegelhörner Weg wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Im städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass für den Ausbau des Stiegelhörner Weges die Stadt Aurich den Anteil entsprechend der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Aurich übernimmt und der Vorhabenträger den auf die Anlieger anfallenden Beitrag trägt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Siedlungsentwicklung Schirum“ entsprechend der beiliegenden Abgrenzung wird beschlossen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 „westlich Stiegelhörner Weg“ und das städtebauliche Konzept als Grundlage für die weitere Planung entsprechend beiliegender Anlage wird beschlossen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 371 „südlich Moorlandsweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend der beiliegenden Abgrenzung wird beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Wohnbauflächenbedarf

Ziel der 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Siedlungsentwicklung Schirum“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Schirum.

Ausgehend von einem mittelfristigen Bedarf von ca. 33 Wohneinheiten für die Eigenentwicklung von Schirum ergibt die Berücksichtigung von einem 1/3 der vorhandenen 77 Baulücken, ein nur geringer Ergänzungsbedarf.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis als zuständige Behörde für die Raumordnung und Genehmigung des Flächennutzungsplans ist als Lösungsvorschlag abgestimmt worden, dass auf einer Teilfläche westlich des Stiegelhörner Weges eine Bauleitplanung ermöglicht wird, wenn gleichzeitig zur Berücksichtigung der Innenentwicklung die vorhandene Ortslage auf Teilflächen überplant wird.

Lage, Erschließung des neuen Baugebietes

Die geplante Wohnbebauung stellt durch Angrenzung von zwei Seiten (südlich des Greenkerweges sowie westlich des Stiegelhörner Weges) an die vorhandenen Siedlungsflächen eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage von Schirum dar. Der gesamte Bereich zwischen dem Stiegelhörner Weg, Greenkerweg, Kroglitztief und der Straße „Zum Schirumer Leegmoor“ übersteigt den ermittelten Bedarf. Daher ist die geplante Fläche auf eine Grundstückstiefe entlang des Stiegelhörner Weges sowie auf eine nördliche Teilfläche beschränkt worden, die vom Stiegelhörner Weg durch eine Stichstraße erschlossen wird. Auch bezüglich eines relativ geringen Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist dieses Gebiet als Siedlungsgebiet geeignet.

Das vorliegende Erschließungskonzept ist als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zu verwenden. Eine Option für eine spätere Erweiterung der südlichen Teilfläche ist bei dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt worden.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist auch der Stiegelhörner Weg zweispurig auszubauen. Zur Umsetzung dieser Planung ist vorgesehen, mit dem Vorhabenträger, in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass die Stadt Aurich den Anteil entsprechend der Ausbaubeitragssatzung der Stadt übernimmt und der Vorhabenträger den auf die Anlieger anfallenden Beitrag trägt.

In räumlicher Nähe des Kroglitztiefs ist eine Regenrückhaltefläche einzuplanen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Östlich des Stiegelhörner Weges befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, in der in kleinerem Umfang noch eine Tierhaltung stattfindet, die Auswirkungen auf die umliegenden Flächen sind durch ein Geruchsgutachten ermittelt worden. Auf größeren Teilen des geplanten Baugebietes wird die belastungsrelevante Kenngröße für „Allgemeine Wohngebiete“ nicht überschritten. Auf Teilflächen des geplanten Gebietes besteht außerdem die Absicht ein Dorfgebiet festzusetzen, in dem höhere Immissionswerte zulässig sind. Zur Sicherstellung der Zweckbestimmung des Gebietes wird die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle in das Dorfgebiet einbezogen.

Innenentwicklung in der Ortslage

Zur vorrangigen Berücksichtigung der Innenentwicklung ist gleichzeitig der Innenbereich der Ortslage von Schirum zu überplanen. Im Bereich zwischen der Timmeler Straße und dem

Stiegelhörner Weg sind unbebaute Flächen größeren Umfangs vorhanden. Während sich die südliche Teilfläche zwischen der Straße „Zum Schirumer Leegmoor“ und dem Greenkerweg allenfalls langfristig nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zur Innenentwicklung eignet, bietet sich der Bereich zwischen dem Moorlandweg und dem Greenkerweg zur weiteren Überplanung an.

Daher ist für dieses Gebiet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Siedlungsentwicklung Schirum“
2. Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan
3. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 349 „westlich Stiegelhörner Weg“
4. Städtebauliches Konzept
5. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 371 „südlich Moorlandsweg“

Folgende Anlagen stehen nur digital zur Verfügung :

6. Auszug aus Luftaufnahme
7. Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

gez. Windhorst