

Vorlage Nr.: 0069/2018
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungs- ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	12.06.2018		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	21.06.2018		N			
Rat	Entscheidung	28.06.2018		Ö			

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Ginsterweg" und städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme für die 1. Änderung
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Billigung des städtebaulichen Vertrages
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss

- Anlage 1 Entwurf städtebaulicher Vertrag Ausgleichsmaßnahmen (nichtöffentlich)
- Anlage 2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen (nichtöffentlich)
- Anlage 3 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50
- Anlage 5 Begründung zur 1. Änderung
- Anlage 6 Baugrunduntersuchung

1. Sachverhalt und Rechtslage:

A) Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Soltau betreibt das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Ginsterweg".

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Da die erforderliche Ausgleichsmaßnahme nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt werden kann, hat dies außerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen.

Die erforderliche Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen wird vom Investor zur Verfügung gestellt.

Zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß §§ 1a Abs. 3 Satz 4, 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt abzuschließen.

Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Ginsterweg“ abgeschlossen werden, da dieser abwägungsrelevant ist, d.h. die der Vermeidung und des Ausgleichs dienenden Maßnahmen für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung beim Satzungsbeschluss zu berücksichtigen.

Der Landkreis Heidekreis als Untere Naturschutzbehörde hat mit Mail vom 14.02.2018 die Zustimmung zur Anrechnung der Fläche für das Kompensationserfordernis gegeben.

Im Zusammenhang mit der abschließenden Entscheidung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Ginsterweg" hat der Rat der Stadt Soltau diesen Vertrag vor der Abwägung und dem Satzungsbeschluss zu billigen. Der in § 4 Nr. 2 des Vertrages zu erbringende Nachweis über die Sicherung der Ausgleichsfläche ist erbracht.

B) Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

Im Vorfeld des formellen Bauleitplanverfahrens wurden die Planungsabsichten den betroffenen Anliegern im Rahmen einer Anliegerversammlung am 26.09.2017 vorgestellt. Hier wurden zunächst keine Bedenken vorgetragen.

Danach billigte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 15.02.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Ginsterweg" und die dazugehörige Begründung und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese fand in der Zeit vom 27.02.2018 bis einschließlich 27.03.2018 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2018 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und aufgefordert bis zum 27.03.2018 Stellung zu nehmen.

Die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit mit den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen sind als Synopse aus Anlage 1, die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen aus Anlage 2, ersichtlich.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung wurde eine erneute Anliegerversammlung am 09.05.2018 durchgeführt. Die Umsetzung der hier vorgebrachten Anregungen, u.a. zur Gestaltung des Vorhabens und des Grundstückes wurden, soweit möglich, vertraglich gemäß § 11 Abs. 2 BauGB (städtebaulicher Vertrag) zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Soltau gesichert.

Die vorgetragenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Für die Entscheidung ist der Rat zuständig. Das Ergebnis ist mitzuteilen.

Diese Änderungsverfahren erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

In den Sitzungen wird ergänzend vorgetragen.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrechts (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung in Kraft.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Mit der Aufstellung des Vertrages und der 1. Änderung sind Kosten verbunden. Die Übernahme ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung) zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Soltau gesichert. Entsprechende Aufwendungen und Erträge sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt:

Aufgrund der Vorlage und des Vortrages der Verwaltung

- a) wird der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Ginsterweg" in der vorliegenden Fassung gebilligt und in der Abwägung berücksichtigt.
- b) Über die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen wird, wie in den Anlagen 2 und 3 vorgeschlagen, entschieden.
- c) Gemäß §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) – jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen – wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Ginsterweg" in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen.

Die dazugehörige Begründung wird ebenfalls beschlossen.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

6. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert