

Vorlage Nr.: BV/123/2024
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	05.12.2024		Ö			

Ortschaftsentwicklung Wolterdingen Dorf

1. Innenbereichssatzung "Wolterdingen Dorf"
mit Aufhebung der Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich "In der Reith"

2. Gestaltungssatzung "Wolterdingen Dorf"

Billigung der Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:

1. Entwurf Plan Innenbereichssatzung "Wolterdingen Dorf"
2. Entwurf Text Innenbereichssatzung "Wolterdingen Dorf"
3. Entwurf Begründung Innenbereichssatzung "Wolterdingen Dorf"
4. Entwurf Plan Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf“
5. Entwurf Text Gestaltungssatzung "Wolterdingen Dorf"
6. Entwurf Begründung Gestaltungssatzung "Wolterdingen Dorf"
7. Ergänzungssatzung "In der Reith"

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Bereits im Jahr 2007 hat der Rat der Stadt Soltau das Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwicklungsplan beschlossen. Die Ergebnisse des Dorfentwicklungskonzeptes zu den Themen Landwirtschaft, Verkehr, Siedlungsentwicklung, Ortsbild, Naherholung, Tourismus, Natur und Landschaft boten die Grundlage für die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, in welcher der Bereich des Dorfgebietes ausgewiesen wurde.

Im Jahr 2021 hat der Rat der Stadt Soltau das Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung in Soltau beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Konzeptes wurden an vielen Stellen in Wolterdingen Bedarf für eine Weiterentwicklung und bauliche Verdichtung geäußert. In der Priorisierung der Projektvorschläge wurden diese Wünsche bewertet. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich des Dorfgebietes wurde für nicht sinnvoll erachtet, da die gewünschten Einzelvorhaben zu unterschiedlich waren. Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde das Instrument der Innenbereichssatzung als zielführender angesehen, um mehr Spielraum für Einzelvorhaben im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu schaffen und somit auch den Zielen des Dorfentwicklungskonzeptes Rechnung tragen zu können.

Die Ziele des Dorfentwicklungs- und des Ortschaftenentwicklungskonzeptes sollen mit der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ umgesetzt werden. Es handelt sich hier um eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, die die nicht immer eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB) festlegt. Bauvorhaben im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung sind im Rahmen des Einfügungsgebotes des § 34 BauGB zulässig.

Darüber hinaus sollen einzelne Flächen des Außenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen sind.

Auf diese Weise können Straßenrandbebauungen geschlossen werden. Im Bereich westlich der Brinkstraße sollen erweiterte Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden, da sich in diesem Bereich bereits eine genehmigte Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich befindet.

Bereiche von landwirtschaftlichen Hofstellen wurden weitestgehend ausgespart. Die Nachnutzungsmöglichkeiten von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden nach den Regelungen des § 35 BauGB zum Bauen im Außenbereich sind für diese Gebäude in der Regel günstiger, als die Regelungen zur Einfügung des § 34 BauGB zu Vorhaben im Innenbereich.

Es ist möglich, für die einbezogenen Flächen einzelne Festsetzungen, vergleichbar mit denen eines Bebauungsplanes, zu treffen. Hiervon wird in der Satzung Gebrauch gemacht, um eine Einfügung von neuen Vorhaben sicherzustellen. Für die Einbeziehungsflächen werden einzelne Festsetzungen in der Satzung getroffen, die bei der Umsetzung von möglichen Bauvorhaben einzuhalten sind.

Der Bereich, der sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 1 „In der Reith“ befindet, soll in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen und die Ergänzungssatzung soll aufgehoben werden.

Außerdem wurde im Dorfentwicklungskonzept von den Bürgerinnen und Bürgern die Aufstellung einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften für notwendig erachtet. Im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung, die wie beschrieben auch Einbeziehungsflächen enthält, liegt eine Aufstellung einer Gestaltungssatzung nahe. Leider können örtliche Bauvorschriften nicht in Klarstellungssatzungen, sondern nur in Ergänzungssatzungen als Festsetzungen aufgenommen werden. Damit jedoch die gewünschten örtlichen Bauvorschriften im gesamten Dorfgebiet Anwendung finden, soll eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden.

Mit dieser Satzung kann sichergestellt werden, dass sich zukünftige Um-, An- und Neubebauungen im gesamten Dorfgebiet in das Dorfbild einfügen und nicht als Fremdkörper auffallen. Alle vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz.

Der Ortsvorsteher wurde vorab und wird weiterhin beteiligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 BauGB für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht zwingend erforderlich. Für die Aufstellung der Gestaltungssatzung gelten jedoch gemäß § 84 NBauO die Vorschriften über das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend, so dass hier eine frühzeitige Beteiligung erfolgen muss. Da die Aufstellung der Satzungen parallel erfolgen soll, soll auch für die Innenbereichssatzung eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Hierbei ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Nach § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sind auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit.

Auf den Ort und die Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird durch Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau hingewiesen.

Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Bauausschuss billigt und empfiehlt den Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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

In der Sitzung wird ergänzend vorgetragen.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Die Planungsleistungen erfolgen in Eigenleistung, so dass keine Planungskosten entstehen.

3. Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ mit Aufhebung der Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich „In der Reith“ wird mit der dazugehörigen Begründung in den vorliegenden Fassungen als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

2. Der Vorentwurf der Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf“ wird ebenfalls mit der dazugehörigen Begründung in den vorliegenden Fassungen als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.