

Beschlussvorlage 01/2021/0376

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	22.12.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Buer	24.01.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	26.01.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	01.02.2022		N
Rat der Stadt Melle	30.03.2022		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Innenbereichssatzung "Suttheide-Erweiterung" hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird, wie in den Anlagen dargestellt, beschlossen.

Die Innenbereichssatzung „Suttheide-Erweiterung“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel	Z4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.2 Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Erweiterung des Siedlungsgebietes - Erhaltung des Siedlungsgebietes als Wohnstandort
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Erweiterung der Innenbereichssatzung
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	- Personalkosten - Planungskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2020 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Suttheide“ in Melle-Buer beschlossen. Diese wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da die Entwicklungssatzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, kann

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen werden.

Auch § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Entsprechend des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 30.08.2021 bis einschließlich 04.10.2021 statt. Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, welche eine erneute Auslegung bedingen. Im Rahmen besagter Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen durch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Dabei ging es u.a. um Emissionen (Lärm, Geruch) welche auf das Plangebiet Auswirkung haben könnten. Weiterhin wurde auf die Wahl der Satzungsart sowie den Naturschutz eingegangen. Die Bauverbotszone (entlang des Nordrings) sowie Hinweise zum Lärm und zum Telekommunikationsgesetz wurden Nachrichtlich ergänzt. Der Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen ist den Anlagen zu entnehmen.

Ziel der Planung

Die Innenbereichssatzung Suttheide in Melle-Buer im Ortsteil Tittingdorf ist seit 1982 rechtskräftig. Der Geltungsbereich ist nach Satzungsbeschluss zügig bebaut worden. Derzeit gibt es für den Bereich westlich der Suttheider Straße mehrere Bauwillige. Aktuell ist jedoch nur der südliche Teil der Suttheider Straße direkt am Wall gemäß § 34 BauGB bebaubar. Da der bauliche Zusammenhang in Richtung Nordosten endet, wird der restliche Bereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt.

Aus diesem Grund wird eine Erweiterung der Innenbereichssatzung angestrebt. Ziel ist es, Baurecht für eine straßenbegleitende Bauzeile zu schaffen und somit den Siedlungszusammenhang zu arrondieren und Wohnraumangebote in Tittingdorf zu schaffen.

Städtebauliche Belange

Nach der Planungs- und Umsetzungsphase wird der Geltungsbereich an das öffentliche Netz der Stadt Melle angeschlossen. Das Gelände ist durch die Suttheider Straße erschlossen. Die Bebauung stellt daher die nördliche Ortsrandarrondierung dar.

Städtebauliche Festsetzungen

Entsprechend des § 34 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

Folgend den Vorgaben des § 34 BauGB, dass sich Bauvorhaben in die Umgebung einfügen müssen, wird sich die künftige Bebauung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser beschränken. Durch die räumliche Begrenzung der Bebauung und damit einhergehend die Anzahl von Vorhaben ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ökologische Belange

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Auf die Darstellung der Checkliste zu den ökologischen Belangen wird verzichtet, da die Entwicklungssatzung nur einzelne Festsetzungen beispielsweise über Baugrenzen und Grünflächen treffen kann und keine Regelungsdichte wie ein Bebauungsplan entfalten darf.

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet „Obere Hunte“, es liegt ca. 2,3 km nördlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung der dort befindlichen Flora und Fauna kann ausgeschlossen werden.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-