

Top:
------

## Tischvorlage Fürstenau FB 5/018/2014

Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.05.2014	Planungs-, Bau-, Umwelt- und Brandschutzausschuss	Vorberatung
19.06.2014	Samtgemeindeausschuss	Entscheidung

### 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau

Die Gemeinde Bippin beabsichtigt, den bereits fast vollständig mit Wohngebäuden bebauten Siedlungsbereich in der Bauernschaft Vechtel im Rahmen einer städtebaulichen Satzung als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festzulegen. Nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB ist die Aufstellung einer solchen Innenbereichssatzung nur dann möglich, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Dies soll durch eine 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau im Parallelverfahren erfolgen.

In der Satzung können dann einzelne Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB (z. B. Art der baulichen Nutzung, hier: WA-Gebiet, überbaubare Grundstücksflächen u. a.) getroffen werden.

Die Gemeinde Bippin sieht es aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld dieses Siedlungsbereichs – Erweiterung der vorhandenen Windparks „Hartlager Moor“ und „Vechtel-Handrup“, Erweiterung der Fa. Stöckel etc. – für erforderlich an, Planungssicherheit für die hier ansässigen Bürger zu schaffen. Planungssicherheit soll vor allem in Bezug auf die Einstufung dieses Siedlungsbereichs als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und dem daraus resultierenden Schutzanspruch vor Immissionen geschaffen werden. Auch wenn in der Vergangenheit, z. B. bei der Planung und Genehmigung der vorhandenen Windparks, für diesen Siedlungsbereich von einer „Wohngebietsqualität“ ausgegangen wurde, bleibt nach wie vor eine gewisse rechtliche Unsicherheit, da sich der Bereich streng genommen im bau-/planungsrechtlichen Außenbereich befindet und daher möglicherweise – wie im Regelfall – nur eine „Mischgebietsqualität“ für sich beanspruchen könnte. Damit wären z. B. in Bezug auf den Schallschutz 5 dB höhere Immissionsrichtwerte maßgebend. Die ausnahmsweise Einstufung als WA-Gebiet stellt hier aufgrund der planerischen Vorgeschichte einen Sonderfall dar, da in der genehmigungsrechtlichen Praxis, u. a. bereits durch den Landkreis Osnabrück und die damalige Bezirksregierung Weser-Ems, diesem Siedlungsbereich „Wohngebietsqualität“ zugebilligt wurde. Die aus der städtebaulichen Sondersituation resultierende „Rechtsunsicherheit“ in Bezug auf diese Festlegung soll durch die bauleitplanerische Festschreibung in Form der Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche (W) und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Rahmen der Innenbereichssatzung ausgeräumt werden. Anzumerken ist, dass sich dieser Bereich von allen anderen Außenbereichsbebauungen im Samtgemeindegebiet deutlich unterscheidet, insbesondere durch die Anzahl der vorhandenen Wohngebäude (ca. 25) und den städtebaulich geschlossenen Gesamteindruck.

Ziel der Planung ist somit eine reine Klarstellung und Bestandssicherung. Neues Baurecht für zusätzliche Baumöglichkeiten wird durch diese Bauleitplanverfahren nicht geschaffen. Bauanträge für vereinzelte Baulücken wären bereits heute genehmigungsfähig.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Laut Angebot entstehen Honorarkosten für die FNP-Änderung, den Umweltbericht und die Schalltechnische Beurteilung in Höhe von brutto 15.231,43 €. Im doppelten Produkthaushalt 2014 der Samtgemeinde Fürstenau stehen diese Kosten unter dem Produkt 511.10 Gemeindeentwicklung nicht zur Verfügung. Sie sind überplanmäßig bereitzustellen.

(Ahrend)  
Fachdienst I

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den bebauten Siedlungsbereich in der Bauernschaft Vechtel ist im Rahmen der Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau eine Wohnbaufläche (W) auszuweisen.
2. Auf der Grundlage des Entwurfs sind die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich durchzuführen.

(Kolosser)  
Fachdienst III

(Selter)  
Samtgemeindebürgermeister

**Anlagen**