

### Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Planungs- und Umweltausschuss Osterrönfeld ab 01.01.2007	12.11.2024	öffentlich	5.
Gemeindevertretung Osterrönfeld	12.12.2024	öffentlich	

### **Beratung und Beschlussfassung über ausgewählte Festsetzungen des Vorentwurfs B-Plan Nr. 39 "Hofstelle Schnoor / Wohnbebauung"**

#### 1. Darstellung des Sachverhaltes:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bzw. „Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des B-Planes Nr. 39 erarbeitete die Gemeinde in Kooperation mit dem Planungsbüro „B2K“ und den Architekten von „Sunder-Plassmann“ eine neue Bebauungsstudie. (s. Anlage)

Diese ist sowohl mit der „Unteren“ als auch der „Oberen Denkmalschutzbehörde“ hinsichtlich des denkmalgeschützten Gebäudes, der „Hofstelle Schnoor“, einvernehmlich abgestimmt, so dass eine Entwurfsausarbeitung des B-Planes analog zu dieser Studie zielorientiert erfolgen kann.

Bei der Ausarbeitung der Bebauungsstudie wurden die geäußerten Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt.

Nach Abstimmungsgesprächen der Verwaltung mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ stellte sich heraus, dass die Erstellung eines Artenschutzgutachtens zwingend erforderlich ist.

Die Biologen von „Bioplan“ werden eine Potenzialanalyse der Freiflächen und eine Bestandskartierung der relevanten Tierartengruppen (Fledermäuse, Säugetiere und Vögel) durchführen.

Eine vorschriftsmäßige Untersuchung kann in Teilen nur im Jahreszeitraum des späten Frühlings erfolgen, so dass mit dem Vorliegen des Gutachtens Anfang des Sommers 2025 zu rechnen ist.

Eine zielführende ordentliche Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 2 BauGB kann nicht vor diesem Zeitpunkt empfohlen werden.

Zeitliches Zwischenziel dieser Bauleitplanung nach § 13a BauGB für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung ist das zweite Quartal 2025, damit die angesprochene Beteiligung über den Sommer 2025 stattfinden kann.

Die Entwässerungsplanung und die Vorbereitung der Erschließungsplanung erfolgen parallel durch das Büro „W<sup>2</sup>“.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat nun die Möglichkeit eine Beschlussempfehlung für die Gemeindevertretung zu fassen, die eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4. Abs. 1 BauGB ausgewählter Behörden beinhaltet und Absichten ausgewählter Festsetzungen und Grundsätze der erarbeiteten Bebauungsstudie enthält.

Die erneute Beteiligungsrunde soll dazu dienen, den Zeitraum der notwendigen Fachplanungen zweckmäßig zu nutzen und Erkenntnisse zu erlangen, die den weiteren Planungsverlauf beschleunigen.

Zur Moderation und Erläuterung städtebaulicher Ziele dieser Bauleitplanung referiert Herr Wilke vom Büro „B2K“ auf der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses.

2. Finanzielle Auswirkungen:

./.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass eine erneute freiwillige frühzeitige Behördenbeteiligung im Sinne des 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsstudie zum Jahreswechsel 2024/2025 durchgeführt wird.

Weiterhin werden folgende ergänzende Festsetzungen zur Einarbeitung in den Vorentwurf beschlossen:

Im Auftrage

gez.  
Gleser, Andreas

gesehen:

gez.  
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage 1+2 - B-Plan Nr. 39 "Bebauungsstudie"  
Vorentwurf Begründung B-39  
Vorentwurf Satzung B-39