



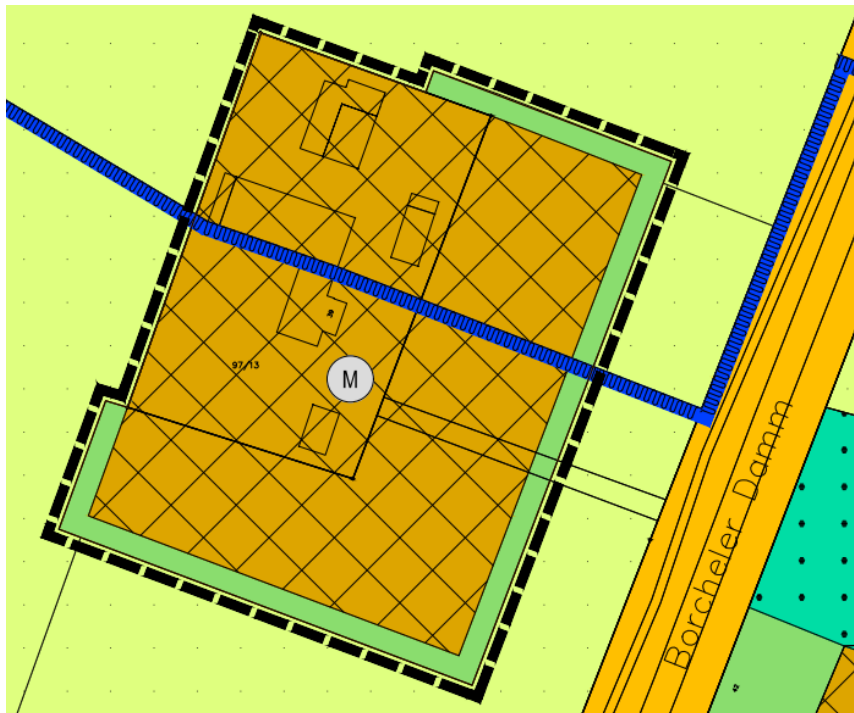
B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 6 4 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.12.2020			
Verwaltungsausschuss	16.12.2020			

***35. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Borchel (Mehrzweckhaus);
Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der
Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit***

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 35. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A, Borchel (Mehrzweckhaus) einzuleiten. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Begründung:

Die 35. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Borchel „Mehrzweckhaus“ betrifft das Flurstück Nr. 97/12 der Flur 4 der Gemarkung Borchel. Der Geltungsbereich umfasst 11.119 m². Hiervon sind bereits 4.436 m² im rechtskräftigen IV. Flächennutzungsplan, Teil A, Borchel als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird um 5.100 m² nach Westen und Süden erweitert. Im Westen des Geltungsbereiches wird die Darstellung der Baufläche auf den Bestand zurückgenommen. Ein fünf Meter breiter Grünstreifen mit einer Fläche von 1.582 m² stellt die Integration der Baufläche zur offenen Landschaft sicher. Damit umfasst die Planänderung insgesamt 6.682 m². Ein Gestaltungsplan ermöglicht damit vier zusätzliche Baugrundstücke.

Der Ortsteil Borchel mit seinen knapp 300 Einwohnern ist im zentralen Siedlungsbereich durch die Straße Lahend und Kattensteert als klassisches Moordorf mit einer inselartigen Struktur erschlossen. Diese Siedlungen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Dieselbe Darstellung weisen im Norden von Borchel die Siedlungsbereiche Borchelhof und Langenhörn auf. Im letzteren Teil wird ein Bereich auch als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen diesen Bereichen und im Süden von Borchel sind weitere punktuelle Siedlungsstrukturen als gemischte Bauflächen dargestellt. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Ortsteil dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Wohngebäude können als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 und 3 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt unter anderem insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

In der Vergangenheit wurden in Borchel auf dieser rechtlichen Grundlage Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel, Bauvorhaben für Wohngebäude baurechtlich zu ermöglichen. Borchel ist in Teilen eine typische Finndorff-Siedlung. Diesen Charakter nimmt die vorliegende Planänderung auf und erweitert einen bestehenden Siedlungsbereich behutsam. Die Planänderung befindet sich unweit von einer Erschließungsstraße, wodurch die Erschließung gesichert ist. Weiterhin bietet sich der Standort für eine Siedlungserweiterung aufgrund der Nähe zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen an. So befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus und das Feuerwehrgebäude im südlichen Anschluss. Der Abstand ist aber ausreichend, um störende Immissionen zu vermeiden.

Der klassische Weg, durch einen Bebauungsplan Baurecht zu schaffen, ist aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen nicht möglich. Die vorhandenen Bodenverhältnisse erlauben keinen Erwerb und nachfolgende Erschließung von Seiten der öffentlichen Hand. Die hierdurch entstehenden Kosten sind nicht marktfähig. Eine Erschließung muss demnach durch private Bauherren erfolgen.

Im vergangenen Jahr hat die Stadt im Umfeld des vorliegenden Planvorhabens eine Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB erlassen, um Wohnzwecke dienende Vorhaben zu ermöglichen. Rechtswirkung der Satzung ist, dass sie einer Darstellung im FNP über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht widersprechen. Die Stadt ist der Meinung, dass die Voraussetzung für eine solche Satzung vorgelegen haben. Der Landkreis folgte dieser Rechtsauffassung nicht. Als gemeinsamen Lösungsweg wurde die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes besprochen. Damit wird die bisherige Genehmigungspraxis für den Ortsteil Borchel beibehalten. Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Andreas Weber

Anlage:

- Entwurf Flächennutzungsplan

