

Berichtsvorlage

Nr. 2018/B III/2781

15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm" in Osterscheps; Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.08.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	21.08.2018	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 15.05.2018 nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 08.05.2018 letztmalig mit der Ausweisung eines Baugebietes am Lindendamm in Osterscheps befasst und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Das Beteiligungsverfahren zu den Vorentwürfen (siehe **Anlage Nr. 1**) wurde zwischenzeitlich vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 durchgeführt. Von privater Seite wurden hierbei keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Von fachbehördlicher Seite wurden allerdings umfangreiche Hinweise vorgetragen. Neben einer Reihe unproblematischer Hinweise ergeben sich aus den Stellungnahmen auch für den weiteren Planungsfortschritt maßgebliche Anforderungen. Die Stellungnahmen sind als **Anlage Nr. 2** beigefügt.

Es ergeben sich insbesondere zu folgenden Belangen konkrete Auswirkungen auf das Planverfahren sowohl in zeitlicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht:

- Artenschutz
- Waldumwandlung
- Oberflächenentwässerung
- Denkmalschutz.

Zur besseren Übersicht werden in der folgenden Tabelle die einzelnen Belange kurz erläutert, die erforderlichen Schritte benannt sowie deren Auswirkungen auf die Planung skizziert:

Belang Artenschutz	
Problem:	Von der unteren Naturschutzbehörde wird die Durchführung einer speziellen Artenschutzprüfung (sAP) gefordert (Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien).

Lösung:	Die Forderung kann nicht zurückgewiesen werden. Es ist eine sAP durchzuführen. Das Planungsbüro wäre entsprechend zu beauftragen
Auswirkung auf die Planung:	Die Durchführung der sAP erhöht die Planungskosten um rd. 11.500 €. Weiter löst sie aber eine Zeitverzögerung von mind. 1 Jahr aus, da die genannten Arten über einen Zeitraum vom Frühjahr bis Herbst kartiert werden müssen.
Belang Waldumwandlung	
Problem:	Bei dem Bewuchs im Plangebiet handelt es sich in rechtlicher Hinsicht um Wald. Bei Bebauung der Fläche ist eine sog. Waldumwandlung durchzuführen, in deren Zuge an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden muss.
Lösung:	Durchführung einer Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 1,1 ha.
Auswirkung auf die Planung:	In Abstimmung mit den Fachbehörden ist eine geeignete Aufforstungsfläche zu bestimmen. In zeitlicher Hinsicht ließe sich dies parallel zum weiteren Verfahren klären. Durch die Ersatzaufforstung werden zusätzliche Kosten für die Aufforstungsarbeiten und ggf. Grunderwerb ausgelöst.
Belang Oberflächenentwässerung	
Problem:	Durch die Ammerländer Wasseracht wird eine über die eigentlichen Belange des Baugebietes hinausgehende Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Bereich des Wasserzuges „Am Lindendamm“ angestrebt. Auch wenn das Baugebiet streng genommen auch ohne die Umsetzung einer umfassenden Neuordnung durchführbar wäre, bietet sich – auch mit Blick auf die übrigen Flächen im Einzugsgebiet – eine Neuregelung bereits zum jetzigen Zeitpunkt an. Hierzu sind allerdings noch weitere Vorabstimmungen vorzunehmen.
Lösung:	Gemeinsame Abstimmung der von der Ammerländer Wasseracht vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen mit der unteren Wasserbehörde, der Gemeinde einschließlich des Ing.-Büro Frilling sowie der Anlieger
Auswirkungen auf die Planung:	Derzeit wird von der Ammerländer Wasseracht ein Terminvorschlag vorbereitet. In zeitlicher Hinsicht könnte eine Planung parallel zum weiteren Verfahren bis zum Satzungsbeschluss erarbeitet werden.
Belang Denkmalschutz	
Problem:	Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass davon ausgegangen werden muss, dass sich im südlichen Teil des Plangebietes untertägig Reste zweier Schanzen aus Erdwällen mit Palisade sowie einer Landwehr befinden. Diese Reste wären als Bodendenkmal geschützt.

Lösung:	Vergleichbar mit dem Vorgehen auf dem Edewechter Esch im Zuge der Baugebietsausweisung für das Baugebiet „Hoher Esch“ wäre für das Plangebiet in einem ersten Schritt eine archäologische Voruntersuchung vorzunehmen. Hierfür wäre eine entsprechende Fachfirma zu beauftragen.
Auswirkung auf die Planung:	Durch die archäologische Voruntersuchung wird es zu einer mehrmonatigen Verzögerung der weiteren Planungsschritte kommen. Hinzu kommt, dass für eine Voruntersuchung mit Kosten im fünfstelligen Bereich zu rechnen sein wird.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass insbesondere aufgrund der Belange des Artenschutzes sowie des Denkmalschutzes die vorliegende Planung derzeit noch nicht auslegungsreif ist. Es ist außerdem fraglich, inwieweit sich unter Beachtung aller Belange für das Plangebiet in wirtschaftlicher Hinsicht ein tragbares Baugebiet entwickeln lassen kann. Soweit die Prüfung der Wirtschaftlichkeit zu einem positiven Ergebnis kommt, sollten die oben genannten Lösungsansätze mit dem Ziel verfolgt werden, bis zur nächsten Sitzung des Bauausschusses die Planung auslegungsreif vorzubereiten.

Bei dieser Gelegenheit kann auch berichtet werden, dass von Seiten der Eigentümerin des Grundstückes Holtanger Straße 7 Interesse besteht, für eine Bauzeile entlang der Holtanger Straße Baugrundstücke zu entwickeln. Hieraus könnten insgesamt 7 bis 8 Baugrundstücke resultieren. Der entsprechende Antrag sollte ebenfalls in der nächsten Sitzung des Bauausschusses beraten werden.

Anlagen:

- Vorentwurf
- Stellungnahmen