



Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3164

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit |
|----------------------|------------|---------------|
| Bauausschuss | 19.11.2019 | Vorberatung |
| Verwaltungsausschuss | 26.11.2019 | Vorberatung |
| Rat | 17.12.2019 | Entscheidung |

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Behrens, Tanja 04405/916-176

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 27.08.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 – 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (2019/FB III/3043).

Die Überplanung soll für einen Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 66 gelten, der sich im Eigentum des Antragstellers befindet. .

Der Grundstückseigentümer hat Anfang des Jahres 2019 einen Antrag auf Umwidmung des Bereichs von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet beantragt, da eine gewerblich Nutzung an der Stelle nicht zu realisieren ist und eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll.

Die Änderung bezieht sich auf ein ca. 2.846 qm großes Areal, welches bereits eine neue Grundstücksaufteilung erhalten hat.

Die durch den Antragsteller geführte Argumentation hinsichtlich der Realisierung von gewerblichen Nutzungen ist auch aufgrund der Lage der Grundstücke und der ohnehin sehr geringen Nachfrage sehr kleiner gewerblicher Einheiten nachvollziehbar. Die Planung, die bereits durch den bestehenden Bebauungsplan vorgesehen wird, bietet sich vielmehr sogar für eine Wohnbebauung an, sodass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 eingeleitet worden ist.

Die am 27.08.2019 vom Verwaltungsausschuss ebenfalls beschlossene Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 hat in der Zeit vom 30. September 2019 bis einschließlich 01. November 2019 nach vorheriger Bekanntmachung am 20.09.2019 in der Nordwest-Zeitung stattgefunden. Der Auslegungsentwurf ist als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Während der öffentlichen Auslegung sind von privater Seite keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden. Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen geäußert:

- Landkreis Ammerland
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Oldenburg)
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- OOWV
- EWE Netz GmbH
- EWE Wasser GmbH
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Stellungnahmen sind der **Anlage Nr. 2** zu entnehmen.

Der Landkreis Ammerland erhebt gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken. Es wird allerdings angeregt die Planzeichnung um die noch vorhandenen Bäume, die im Bebauungsplan Nr. 66 als zu erhalten festgesetzt worden sind, in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 entsprechend zu ergänzen.

Vorhanden sind noch die beiden Eichen jeweils links und rechts neben dem einmündenden Privatweg. Diese sollen auch in der nun durchzuführenden Änderung als zu erhalten festgesetzt werden.

Die Übernahme dieser Festsetzung bildet auch den planerischen Willen der Gemeinde Edewecht ab. Da von der Übernahme dieser Festsetzung in Form der Planzeichnung lediglich der Antragsteller betroffen ist, konnte hier eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt werden.

Die Zustimmung des Antragstellers liegt vor, sodass die Voraussetzungen der eingeschränkten Beteiligung erfüllt sind.

Die Stellungnahme und das Anschreiben zu dieser eingeschränkten Beteiligung sind in der **Anlage Nr. 3** beigefügt.

Außerdem wird angemerkt, dass der planerische Wille zu den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 klarzustellen sei.

Aus Sicht der Gemeinde Edewecht soll vermieden werden, dass auf den Grundstücken bis die straßenseitige Grundstücksgrenze heran Nebengebäude in Form von Carports, Garagen oder Abstellgebäuden errichtet werden können. Die Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach Möglichkeit von übermäßiger Bebauung freigehalten werden.

Deshalb wird zur Klarstellung bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 wie auch bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 „*straßenseitigen Baugrenze zur Portsloger Straße (Vorgärten)*“ ergänzt.

Da es sich bei der internen Wegefläche um einen Privatweg handelt, werden hier keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Weiterhin werden Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen 8.2, 8.3 und 8.4 in Bezug auf den Schutz vor Verkehrslärm in der Nachtzeit gegeben. Hieraus ergeben sich allerdings keine inhaltlichen Änderungen.

Die im Bebauungsplan bereits genannten Maßnahmen wie lärmabschirmende Vorbauten sind beispielhaft und keineswegs abschließend zu verstehen. Entscheidend ist der Aspekt, dass der Innenraumpegel nachts bei teilgeöffnetem Fenster 30 dB (A) nicht überschreiten darf. Wie diese Einhaltung erfolgt, ist den Eigentümern zu überlassen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Die weiteren Stellungnahmen enthalten weder Anregungen noch Hinweise oder Bedenken bezüglich der Planung und werden daher zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger wurden an den privaten Erschließungsträger zur Kenntnis weitergeleitet.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen kann somit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 als Satzung beschlossen und das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Finanzierung:

Die Planungskosten werden durch den Grundstückseigentümer erstattet. Die Folgekosten für die soziale Infrastruktur werden durch Vereinbarung eines Infrastrukturbetrages für 50 % der Gesamtfläche abgelöst.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird hinsichtlich der in der Beschlussvorlage zu TOP 8 der Sitzung des Bauausschusses am 19.11.2019 erläuterten Planzeichenergänzung hinsichtlich der als zu erhalten festzusetzenden Bäume genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in der Zeit vom 30.09.2019 bis 01.11.2019 eingegangenen Stellungnahmen sowie der Stellungnahmen zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am 19.11.2019 erarbeiteten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, der aufgrund des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen.*

Anlagen:

- Auslegungsentwurf
- Stellungnahmen

- **Eingeschränkte Beteiligung**