

## Beschlussvorlage

Nr. 2020/FB III/3412

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 in Nord Edewecht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung,  
Behördenbeteiligung und eingeschränkter Beteiligung sowie Erarbeitung des Satzungsbeschlusses**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	24.11.2020	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	08.12.2020	Vorberatung
Rat	15.12.2020	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405 916-2310

### Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 07.07.2020 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 in Nord Edewecht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Hintergrund des Änderungsverfahrens ist die planungsrechtliche Begleitung für den erforderlich gewordenen Ersatzneubau des dort ansässigen Netto-Marktes. Zum einen beabsichtigt Netto – wie auch die anderen Discounter-Ketten – seine Marktstandorte zu modernisieren und an veränderte Kundenansprüche anzupassen. Damit geht in der Regel auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche einher. Am Standort Edewecht kommt zusätzlich zu diesen strategischen Aspekten der Umstand hinzu, dass das aktuelle Marktgebäude abgängig ist und ohnehin durch einen Neubau ersetzt werden muss. Um an diesem langjährig bestehenden und in das Wohnumfeld integrierten Standort den Neubau planungsrechtlich abzusichern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 59 insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen anzupassen. Auf die Beratungsvorlage 2020/FB III/ 3328 wird insoweit verwiesen.

Entsprechend des Beschlusses vom 07.07.2020 hat auf Grundlage des als **Anlage 1** beigefügten Entwurfes in der Zeit vom 09.10.2020 bis 09.11.2020 die öffentliche Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 stattgefunden. Gegenstand der Auslegungsunterlagen war außerdem eine zum Neubauvorhaben erstellte Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse des Büros MR Consultants, Neumünster. Diese war erforderlich, um die raumordnerische und planungsrechtliche Zulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung von jetzt rd. 800 qm auf dann 1.070 qm hinsichtlich des Standortes generell und hinsichtlich der Lager innerhalb eines Mischgebietes nachzuweisen.

Weiterhin war eine schalltechnische Begutachtung des Vorhabens vorzunehmen. Das hierzu erstellte Gutachten war ebenfalls Gegenstand der Auslegungsunterlagen.

Von privater Seite sind während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Hinweise vorgetragen worden.

Die in der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind als **Anlage 2** beigefügt.

Von abwägungsrelevantem Belang ist hierbei ausschließlich die Stellungnahme des Landkreises Ammerland. Von dort werden – neben allgemeinen redaktionellen Hinweisen – drei Aspekte angesprochen:

- Erfordernis inhaltlicher Klarstellungen und Erläuterungen in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse,
- Klärungs- und Abstimmungsbedarf hinsichtlich des nördlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils auf den Flächen des Heinje-Hofes,
- Konkretisierungsbedarf zum Immissionsgutachten.

Die Abwägungsvorschläge zu diesen Punkten werden in der Sitzung durch die Verwaltung im Detail erläutert. Vorab kann hierzu bereits folgendes mitgeteilt werden:

Der Landkreis bestätigt in seiner Stellungnahme, dass es sich bei der Netto-Filiale um einen Nahversorger der nördlichen Wohngebiete Edewechts handelt und damit aus raumordnerischer Sicht auch nach der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche unbedenklich ist. Neben der Voraussetzung, dass hierfür das Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten bestehen muss, ist auch nachzuweisen, dass mindestens 50 % des Umsatzes von Kunden aus dem fußläufigen Einzugsbereich des Marktes stammt. Dieser Nachweis wird durch das Gutachten erbracht, allerdings bittet der Landkreis um Aufklärung zu Widersprüchen bei der Berechnung der Quote des im fußläufigen Bereich erzielten Umsatzes. Auch zu voneinander abweichenden Angaben zum Pro-Kopf-Ausgabebetrag wird um Erläuterung gebeten. Die Aufklärung dieser vermeintlichen Widersprüche kann der als **Anlage 3** beigefügten Stellungnahme des Gutachters entnommen werden.

Hinsichtlich des benachbarten Landschaftsbestandteils hat mit der unteren Naturschutzbehörde am 10.11.2020 ein Ortstermin stattgefunden. Vor Ort konnte festgestellt werden, dass durch die vorgesehene Entfernung des Neubaus zum geschützten Landschaftsbestandteil ein Eingriff in die Kronentraufbereiche der Bäume nicht erfolgen wird. Auf Ebene des Genehmigungsverfahrens werden weitergehende präventive Schutzmaßnahmen für die Wurzelbereiche der Bäume festgelegt und baubegleitend durch den Landkreis überwacht. Um auf Ebene des Bebauungsplanes den erforderlichen Abstand zusätzlich zu dokumentieren, wird die Baugrenze direkt an das geplante Gebäude herangelegt. Die damit verbundene Änderung des Entwurfes findet die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde sowie des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers. Die Lage des geplanten Gebäudes und damit der Verlauf der angepassten Baugrenze können der **Anlage 4** entnommen werden. Weiterhin werden die vom Vorhabenträger vorgesehenen Anpflanzungen an der westlichen und nördlichen Grundstücksseite durch Festsetzung entsprechender Anpflanzflächen abgesichert. Auch zu dieser Änderung liegt die erforderliche Zustimmung vor.

Hinsichtlich der Hinweise zum Schallgutachten ist mitzuteilen, dass die Fragestellungen aus der Stellungnahme durch den Gutachter mit dem Landkreis Ammerland im Detail erörtert worden sind. Im Ergebnis konnte herausgearbeitet werden, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung der Situation im Vergleich zu der bestehenden Vorbelastung durch den derzeitigen Markt eintreten wird und somit das Vorhaben in immissionsrechtlicher Hinsicht wie geplant umgesetzt werden kann. In der Sitzung wird hierzu ausführlich berichtet.

Unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge und der Ergebnisse aus der eingeschränkten Beteiligung aufgrund der Änderung des Baugrenz-Verlaufs kann somit die 1. Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

**Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):**

Hierzu wird auf die Ausführungen in der Vorlage 2020/FB III/3328 verwiesen.

**Finanzierung:**

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger erstattet.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird hinsichtlich des in der Beschlussvorlage 2020/FB III/3412 zur Sitzung des Bauausschusses am 24.11.2020 erläuterten veränderten Verlaufs der Baugrenze im nordwestlichen Planbereich sowie der Pflanzflächen genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 in der Zeit vom 09.10.2020 bis 09.11.2020 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 24.11.2020 erarbeiteten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen.*

**Anlagen:**

- Planentwurf
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahme MR Consultants
- Lageplan des Bauvorhabens mit Darstellung der Baugrenze

