

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3547

26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes) und Bebauungsplan Nr. 171 in Jeddelloh II; Bestätigung des Abwägungsergebnisses aus der öffentlichen Auslegung sowie des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	29.06.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.07.2021	Vorberatung
Rat	20.07.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Im Jahre 2011 wurden für den gewerblichen Betriebsstandort der Firma Poppen Gewächshausbau, Wischenstraße 41 in Jeddelloh II sowie der seinerzeit ebenfalls auf dem Gelände noch ansässigen Firma Backhus die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 eingeleitet. Mit diesen Bauleitplanverfahren wurden seinerzeit die aktuell bestehenden Entwicklungsabsichten der Fa. Backhus bauplanungsrechtlich abgesichert. Außerdem sollte in diesem Zuge auch für die Fa. Poppen eine langfristige Planungssicherheit und damit insgesamt die Sicherung dieses gewerblichen Standortes in Jeddelloh II abgerundet und durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bzw. Mischgebiets gesichert werden. Der Bebauungsplan Nr. 171 ist (unmaßstäblich) der **Anlage Nr. 1** zu entnehmen.

Die Planverfahren (85. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 171) konnten seinerzeit bis zum Feststellungs- und Satzungsbeschluss geführt werden. Aufgrund der im Zuge des Verfahrens erreichten sog. Planreife gemäß § 33 BauGB konnte seinerzeit das Neubauvorhaben der Fa. Backhus durch den Landkreis Ammerland baugenehmigt und von der Firma durchgeführt werden.

Die damalige Beratungsvorlage Nr. 2012/IV/983 ist als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Die Bekanntmachung der Planungen und damit die rechtliche In-Kraft-Setzung haben in der Folge dann allerdings nicht stattgefunden. Dies lag darin begründet, dass ursprünglich der Ausgleich des aus der Planung resultierenden Kompensationsdefizits durch die Inanspruchnahme des gemeindlichen Flächenpools und somit eine entsprechende finanzielle Ablösung der Ausgleichsverpflichtung erfolgen sollte. Intern konnte allerdings unter den betroffenen Grundstückseigentümern keine Einigung über Detailfragen der Lastenverteilung erzielt werden.

Zwischenzeitlich sind die beiden von der Planung betroffenen Parteien mit einem Lösungsvorschlag wieder an die Gemeindeverwaltung herangetreten. Danach kann für den vollständigen naturschutzfachlichen Ausgleich des Kompensationsdefizits eine Aufforstungsfläche an der Gemeindestraße Jenseits der Vehne bereitgestellt werden. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für diesen Zweck sowie dessen Ausgleichspotenzial wurden bereits 2016 im Vorfeld der Aufforstung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der **Anlage Nr. 3** zu entnehmen.

Neben der allgemeinen Eignung der Fläche sprechen auch die räumliche Nähe zum Eingriff und die Schonung des Ökokontos der Gemeinde Edewecht für eine Verlagerung der Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan Nr. 171 in Höhe von 19.811 Werteinheiten auf diese Aufforstungsfläche.

Aufgrund des hohen Ausgleichspotenzials der Aufforstung von 42.633 Werteinheiten bietet sich darüber hinaus auch die Verlagerung der aus dem Bebauungsplan Nr. 90 herrührenden Ausgleichsverpflichtung auf diese Fläche an. Bei dem Bebauungsplan Nr. 90 handelt es sich um den Vorläufer-Bebauungsplan für den Unternehmensstandort der Fa. Poppen aus dem Jahr 1996. Als Ausgleichsfläche für das aus dieser Planung herrührende Kompensationsdefizit in Höhe von 9.854 Werteinheiten wurde seinerzeit das als extensives Grünland zu nutzende Flurstück 8/24 der Flur 24 am Feldweg in Jeddelloh I in die Planung eingestellt (siehe den als **Anlage Nr. 4** beiliegenden Lageplan).

Die Aufforstung wurde vom Flächeneigentümer in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unter fachlicher Begleitung des Bezirksförsters vorgenommen.

Da mit dieser Aufforstungsfläche nunmehr eine sehr gut geeignete Ausgleichsfläche für den Gewerbestandort an der Wischenstraße zur Verfügung steht und hierdurch die Möglichkeit eröffnet ist, diesen Standort durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 171 dauerhaft planerisch zu festigen, wird vorgeschlagen, unter Zugrundelegung der Aufforstungsfläche die Bauleitplanung formal zum Abschluss zu bringen.

Angezeigt ist diese endgültige bauplanungsrechtliche Klarstellung auch mit Blick auf eine mit der gewerblichen Nachbarschaft abgestuften Misch- und Wohngebietsentwicklung in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 198 „nördlich der Gartenstraße“.

Hierfür ist es aufgrund des eingetretenen Zeitablaufs seit damaliger Beschlussfassung über die 85. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 171 erforderlich, erneut über die seinerzeit erarbeiteten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Feststellungs- und Satzungsbeschluss erneut vorzubereiten. Zur Einordnung in die Systematik des Flächennutzungsplanes 2013 ist zudem für die Änderung des Flächennutzungsplanes die Bezeichnung „26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes)“ vorzunehmen.

Zusätzlich ist die Verlegung der Kompensationsverpflichtungen aus dem Bebauungsplan Nr. 171 sowie des Bebauungsplanes Nr. 90 auf die

Aufforstungsfläche „Jenseits der Vehne“ (Flst. 5/6 der Flur 24) in die Beschlussfassung aufzunehmen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):
keine

Finanzierung:

Die Planungskosten sind bereits erstattet worden. Aus der Verlegung der Kompensationsverpflichtung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

1. *Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 171 erfolgt auf der Aufforstungsfläche Flst. 5/6 der Flur 24, Gemarkung Edewecht.*
2. *Die Kompensationsverpflichtung aus dem Bebauungsplan Nr. 90 wird vom Flurstück 8/24 der Flur 24, Gemarkung Edewecht, auf die Aufforstungsfläche Flst. 5/6 der Flur 24, Gemarkung Edewecht, umgelegt.*
3. *Zu den während der öffentlichen Auslegung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes) und zum Bebauungsplan Nr. 171 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird – unter Berücksichtigung der Ziffer 1 des Beschlussvorschlages – im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2021 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
4. *Der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes), der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis Ammerland zu beantragen.*
5. *Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 171, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Bebauungsplan nach Genehmigung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 85. Änderung des Flächennutzungsplanes) durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.*
6. *Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 171 tritt der Bebauungsplan Nr. 90 außer Kraft.*

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 171
- Beratungsvorlage Nr. 2012/IV/983
- Aufforstungsfläche - Maßnahmenbeschreibung und Bewertung
- Lageplan Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 90