

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3611

**22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 198
"nördlich der Gartenstraße" in Jeddelloh II,
Vorbereitung der Auslegungsentwürfe sowie der Beschlüsse zur öffentlichen
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.09.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.10.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zu der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie dem Bebauungsplan Nr. 198 „nördlich Gartenstraße“ in Jeddelloh II für die Neuausweisung eines Wohnbaugebiets sowie eines Mischgebiets wurde auf Grundlage des am 20.04.2021 nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 13.04.2021 beschlossenen Vorentwurfes in der Zeit vom 10.06.2021 bis 09.07.2021 die sog. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Vorentwürfe sind den **Anlagen Nr. 1 und 2** zu entnehmen

Stellungnahmen und deren Abwägung

Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen sowie die dazu bis zum jetzigen Zeitpunkt erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind den als **Anlage Nr. 3 und 4** beigefügten Synopsen zu entnehmen.

Zu erkennen ist hieraus, dass zu einigen planungsrelevanten Aspekten zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Abwägung erfolgen konnte und hier auf die noch abschließend vorzulegenden Fachgutachten verwiesen wird.

Problem noch nicht vollständig vorliegender Fachgutachten

Diese Problematik ist dem Umstand geschuldet, dass planungsbegleitend eine Vielzahl fachgutachterlicher Aussagen zusammenzutragen sind. Aufgrund des zum Teil sehr spezifischen Untersuchungsumfangs und Untersuchungsgegenstands sowie des festzustellenden erheblichen Auslastungsgrades der Fachbüros, können zum Zeitpunkt der Versendung dieser Beratungsvorlage deshalb die Endfassungen der erforderlichen Gutachten zu folgenden planungsrelevanten noch nicht mit übersandt werden:

- Brutvogelkartierung einschließlich der planungsrechtlichen Berücksichtigung und Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht
- Oberflächenentwässerungskonzept
- Immissionsgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm
- Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das Hauptverkehrsnetz und die Verkehrsauswirkungen innerhalb des Bereichs der Gartenstraße
- Geruchsgutachten zu landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen

Zur Brutvogelkartierung ist anzumerken, dass im Kartierungszeitraum der Monat September mit zu erfassen ist, so dass sich das Nichtvorliegen des Endberichts aus den einzuhaltenden Kartierungszeiträumen ergibt.

Zu den übrigen Fachgutachten ist anzumerken, dass Fertigung der Endberichte spätestens für den Oktober zu erwarten ist.

Da die Gutachten und deren Berücksichtigung insbesondere in den Plan-Begründungen Gegenstand der Auslegungsunterlagen sind, ist die einmonatige förmliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB somit erst im November dieses Jahres realistisch.

Je nach dem Abwägungsaufwand, der sich aus den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung ergibt, wäre dann aber in der unmittelbar darauf folgenden Sitzungskette Bauausschuss, Verwaltungsausschuss, Rat die abschließende Beschlussfassung über die Planung möglich.

Lösungsvorschlag zur Sicherstellung der Auslegung im November des Jahres
Voraussetzung für die Einhaltung der vorbeschriebenen Zeitschiene ist, dass nach Vorbereitung im Bauausschuss am 20.09.2021 der Verwaltungsausschuss am 05.10.2021 den Auslegungsbeschluss fassen kann.

Zwar werden zur Sitzung am 20.09.2021 nicht sämtliche Fachgutachten in Form eines Endberichts vorliegen. Nach jetzigem Stand geht die Verwaltung aber davon aus, die wesentlichen Grundaussagen der Fachgutachten in der kommenden Woche von den Büros zu erhalten, so dass diese dem Ausschuss nächste Woche zur Verfügung stellen zu können. Es ist deshalb zu den Sitzungen von Bauausschuss und Verwaltungsausschuss mit aussagekräftigen und belastbaren Vorabergebnissen zu allen oben genannten Punkten zu rechnen, auf die verlässliche Aussagen zu den relevanten Inhalten von Plan und Begründung gestützt und hieraus die konkreten Auslegungsentwürfe vorbereitet werden können.

Vorbehaltlich der inhaltlichen Bestätigung der Vorabergebnisse in den endgültigen Gutachten könnte somit der Auslegungsbeschluss erfolgen und die Verwaltung in die Lage versetzt werden, nach erfolgter Vervollständigung der Auslegungsunterlagen die Auslegung und Einholung der Stellungnahmen durchzuführen.

In der Sitzung wird außerdem zum einen das Büro Diekmann – Mosebach und Partner für Erläuterungen zum Stand des Verfahrens zur Verfügung stehen.

Zum anderen wird zu dem für die Gewährleistung des Schutzes der angrenzenden Torferhaltungsflächen wesentlichen Planungsaspekt des Oberflächenwassermanagements das Büro Wessels und Grünfeld seine ersten Planungsvorschläge erläutern und für Fragen zu diesem Themenfeld zur Verfügung stehen.

Für die verkehrlichen Fragestellungen wird das Büro Zacharias Verkehrsplanungen zur Verfügung stehen.

Entwurf der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

Der sich auf Grundlage der bereits vorliegenden Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen ergebende Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist der **Anlage Nr. 5** zu entnehmen. Hingewiesen wird hier insbesondere auf die Regelungen zu Flächen für Anlagen zur dezentralen Energieerzeugung, die Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (Photovoltaik) und die Festsetzung von Gründächern auf Nebenanlagen.

Außerdem berücksichtigt der Entwurf die Anregung von Seiten des Eigentümers der ehemaligen Hofstelle zur Ausweisung einer Teilfläche des bei ihm verbleibenden Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA3). Die Erschließung dieser Teilfläche hat erschließungskostenpflichtig über die öffentliche Erschließungsanlage zu erfolgen. Hierzu darf die vorgelagerte private Grünfläche zur Anlegung einer Grundstückszufahrt auf einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

Dem Vorentwurf waren bislang noch keine örtlichen Bauvorschriften beigelegt. Der Entwurf enthält nunmehr auch gestalterische Vorgaben, die im Detail der **Anlage Nr. 6** zu entnehmen sind.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Die Klimaauswirkungen des Baugebiets werden durch die auf Verbleib und Verrieselung des Oberflächenwassers ausgerichtete Organisation der Oberflächenentwässerung gemindert. Dies insbesondere auch mit Blick darauf, die angrenzenden Moorkörper als Kohlendioxid-Speicher zu schützen aber auch durch Verrieselung und Verdunstung vor Ort das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

Regelungstechnisch werden zum einen im Plangebiet Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorgehalten. Zum anderen wird über textliche Festsetzung sichergestellt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (Photovoltaik) errichtet werden müssen.

Außerdem können die Klimaauswirkungen durch die Festsetzung von Gründächern auf Nebenanlagen reduziert werden.

Finanzierung:

Die Planungs- und Gutachtenkosten für diese Bauleitplanung sind im Haushalt 2021 eingeplant.

Beschlussvorschlag:

1. *Den in der Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2021 vorgelegten Entwürfen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des Bebauungsplanes Nr. 198 „nördlich Gartenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird vorbehaltlich der Bestätigung der für den Entwurf maßgeblichen fachgutachterlichen Vorabeinschätzungen zugestimmt.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen*
 - *sobald alle fachgutachtlichen Endberichte auslegungstauglich vorliegen,*
 - *diese die vorgestellten Vorabberichte inhaltlich bestätigen*
 - *und sich somit in die Entwurfsunterlagen inhaltlich integrieren lassen.*

Die Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planentwürfen und Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.

Anlagen:

- Vorentwurf 22. FNP-Änderung 2013
- Vorentwurf B-Plan Nr. 198
- Abwägungs-Synopse 22. FNP-Änderung
- Abwägungs-Synopse B-Plan 198
- Entwurf B-Plan Nr. 198
- Örtliche Bauvorschriften