

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3677

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A in Edewecht; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.11.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.12.2021	Vorberatung
Rat	14.12.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 14.06.2021 hat der Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 01.06.2021 die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Mit der Planänderung sollen für die Grundstücke entlang des Breeweges die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Hierdurch kann zukünftig auch auf diesen Grundstücken eine Wohnnutzung unabhängig von der Ausübung eines Gewerbebetriebes erfolgen. Auf die Beratungsvorlage 2021/FB III/3517 wird insoweit verwiesen.

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes (als **Anlage Nr. 1** – in verkleinerter Form – beigelegt) wurde in der Zeit vom 01.10.2021 bis 01.11.2021 die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In diesem Zeitraum sind Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise bzw. mit Hinweisen die zur Kenntnis genommen werden können vorgebracht vorgebracht von:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie
- Ammerländer Wasseracht
- TenneT TSO GmbH
- Avacon Netz GmbH
- Gasunie
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Ordnungsamt Gemeinde Edewecht – Abwehrender Brandschutz

- Deutsche Telekom
- EWE-Netz GmbH
- OOWV

Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt wurden lediglich vorgelegt vom Landkreis Ammerland sowie das LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Diese Stellungnahmen sind als **Anlage Nr. 2** beigefügt.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Die oben genannten Stellungnahmen können wie nachfolgend ausgeführt abgewogen werden:

Landkreis Ammerland

Die im Ursprungsplan enthaltenen Anpflanzungsflächen bleiben umlaufend um den Änderungsbereich erhalten. Die städtebauliche Absicht hinter diesen Flächen besteht in erster Linie in der räumlichen Abgrenzung des Siedlungsbereichs am Breeweg zu dem Bereich an der Nelkenstraße. Die ursprünglich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 A festgesetzten wesentlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im südöstlichen Abgrenzungsbereichs zur freien Landschaft bleiben vollständig erhalten. Des Weiteren wird im Sinne der Innenentwicklung im Planänderungsbereich zwar die grundsätzliche Überbaubarkeit der Grundstücke flexibler organisiert. Im Gegenzug werden allerdings die maximal zulässigen Versiegelungsgrade von 0,8 auf 0,6 herabgesetzt. Durch das Änderungsverfahren wird auf den Grundstücken im Änderungsbereich zukünftig zusätzlich die BauNVO 2017 anzuwenden sein. Dadurch wird das Maximum der Versiegelung durch Nebenflächen weiter begrenzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wäre die BauNVO 1987 anzuwenden, die eine Versiegelung der Nebenflächen noch nicht berücksichtigt hat. Somit wird durch die Planung kein zusätzlicher Eingriff ausgelöst.

Die Aussagen zum Gewerbelärm sowie zu möglichen Geruchsimmissionen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Beim Planbereich handelt es sich um einen bebauten Bereich. Die Änderung soll lediglich die Flexibilität der Nutzung unabhängig von einer gewerblichen Nutzung ermöglichen. Eine zusätzliche Regelung passiven Schallschutzes wird daher nicht für erforderlich gehalten. Im Genehmigungsverfahren zukünftiger Bauvorhaben können die Anforderungen an den Schallschutz in Innenräumen bereits durch die energetischen baulichen Anforderungen erfüllt werden. Außenwohnbereiche befinden sich aufgrund der Bebauungsstruktur im Plangebiet ohnehin abgewandt vom Breeweg.

In der Begründung werden die Ausführungen zum Planungsziel konkreter ausformuliert. Gleiches gilt für die Klarstellung zur 28. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2013.

Die Abbildung auf Seite 4 der Begründung wird angepasst.

Die redaktionellen Mängel in den genannten textlichen Festsetzungen werden angepasst.

Mit der Änderung wird ein vollständig orts- und lagetypisch bebauter Bereich überplant. Es werden lediglich die Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung zu Wohnzwecken unabhängig von gewerblichen Nutzungen angepasst. Die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften für den kleinräumigen Änderungsbereich ist deshalb nicht erforderlich.

Das Flurstück 165/9 der Flur 13 hat eine Flächengröße von 82 m² und ist durch eine Neuvermessung der Nachbarflächen entstanden. Die Fläche ist vor wie auch nach Änderung des Bebauungsplanes nicht überbaubar und deshalb für die Anstoßwirkung im Ergebnis nicht relevant.

Die weiteren redaktionellen Anregungen werden befolgt.

LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Bereich ist seit langem vollständig überplant und tatsächlich bebaut. Weitergehende Ermittlungen zur Kampfmittelsituation auf Ebene der Bauleitplanung sind somit nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Abwägungsvorschläge kann somit der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss durch den Rat geführt werden.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Mit der Planung wird lediglich für einen bereits bebauten Bereich die Gebietskategorie verändert. Das zulässige Maß der Versiegelung wird verringert. Durch die Anwendung der BauNVO 2017 sind zukünftig sämtliche Grundstücksflächen bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades zu berücksichtigen. Im Ergebnis ist somit nicht mit nachteiligen Klimaauswirkungen durch die Planänderung zu rechnen.

Finanzierung:

Die Planungskosten werden durch den Antragsteller erstattet.

Beschlussvorschlag:

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A in der Zeit vom 01.10.2021 bis 01.11.2021 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Beschlussvorlage 2021/FB III/3677 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.*

Anlagen:

- Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A
- Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen