

Beschlussvorlage

Nr. 2024/FB III/4326

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 203
"Grüner Anger" in Friedrichsfehn;
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB und Erarbeitung des
Feststellungs- sowie Satzungsbeschlusses**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	22.10.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.11.2024	Vorberatung
Rat	16.12.2024	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2300

Sachdarstellung:

Ausgangslage

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 04.06.2024 wurden nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 28.05.2024 die Entwürfe der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des Bebauungsplanes Nr. 203 „Grüner Anger“ zur Durchführung einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verabschiedet.

Verfahrenstechnisch wurden die Planungen bekanntlich bereits im Frühjahr 2023 bis zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses geführt. Da dies seinerzeit allerdings als beschleunigtes Verfahren auf Grundlage des § 13 b BauGB geschah, der zwischenzeitlich aufgrund Verstoßes gegen das EU-Umweltrecht durch das Bundesverwaltungsgericht für nicht anwendbar erklärt wurde, war das Planverfahren insgesamt in ein „Normalverfahren“ überzuleiten.

Dies hatte zum einen zur Folge, dass zur erforderlichen Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nunmehr ein förmliches Verfahren zu einer durch den Landkreis Ammerland genehmigungspflichtigen 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchzuführen ist. Zum anderen ist den Planungsunterlagen nunmehr ein Umweltbericht zur vollständigen Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung beizufügen. Zu diesen so ergänzten Unterlagen war abschließend die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Neben diesen rein verfahrensrechtlichen Änderungen wurde dieser Umstand vom Vorhabenträger auch dazu genutzt, das Konzept des Projektes marktgerecht zu überarbeiten. Die hieraus auch auf die Festsetzungen ausstrahlenden Anpassungen

für den Projektbereich des Plangebiets wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Im Wesentlichen geht es hierbei um die Festlegung konkreter grundstücksbezogener Grundflächenzahlen, um die schrittweise eigentumsrechtliche Vermarktung und Bebauung der Flächen zu begünstigen. Für den als klassisches Wohnbaugebiet vorgesehenen Teilbereich des Plangebiets (WA 1 und WA 2) sind die Festsetzungen zum ersten Entwurf unverändert geblieben.

Hinsichtlich des bisherigen Verfahrensganges wird im Übrigen auf die Beratungsvorlage Nr. 2024/FB III/4260 sowie das Projekt SP/0009/2020 verwiesen. Die Entwürfe der Planungen sind als **Anlagen Nr. 1 und 2** beigefügt.

Verfahrensstand

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den o. g. Entwürfen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 203 „Grüner Anger“ wurden nunmehr in der Zeit vom 25.07.2024 bis 26.08.2024 durchgeführt. Die von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die von Seiten eines Bürgers vorgebrachten Stellungnahmen sind der **Anlage Nr. 3** zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen sind in der **Anlage Nr. 4** zusammengefasst.

Zu erkennen ist, dass sich aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Hinweise ergeben haben, die abseits von redaktionellen Anpassungen und Anregungen inhaltliche Änderungen an den Entwürfen erforderlich machen.

Vom Landkreis Ammerland wurde jedoch noch um eine weitergehende städtebauliche Begründung für die im Projektgebiet von dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete abweichende Festsetzung der GRZ in den einzelnen Baufenstern des WA 3 von 0,45 bis 0,55 gebeten. Hierzu kann ausgeführt werden, dass dem Projekt „Grüner Anger“ weiterhin eine schlüssige städtebauliche Konzeption bis hin zur konkreten Bebauung der einzelnen Grundstücke zugrunde liegt. Ausgehend von dieser Bebauungskonzeption und dem Erfordernis der marktgängigen schrittweisen Vermarktung ergeben sich die zum Orientierungswert abweichenden GRZ-Werte. Im Gegenzug liegt dem Projekt die Konzeption von gemeinschaftlich zu nutzenden Nebenflächen und Nebenanlagen zugrunde. Die sich sonst klassisch der individuellen Entscheidung des einzelnen Bauherrn überlassene Errichtung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten, die üblicherweise zu einer höheren Grundstücksversiegelung führen, werden somit hier über eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage abgebildet.

Im Sinne einer gleichzeitig effektiven Nutzung der Baugrundstücke kann somit die Überschreitung des Orientierungswertes von 0,4 gemäß BauNVO dadurch städtebaulich gerechtfertigt werden, dass über die festgesetzte Grundflächenzahl hinausgehende Versiegelungen für Nebenanlagen aufgrund der o. g. Gemeinschaftsflächen nicht in Anspruch genommen werden. Im Ganzen wird so ein ausgewogenes Verhältnis von bebauten/versiegelten Flächen zu Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Die sich letztlich aus der Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge ergebenden Endfassungen der Pläne sind den **Anlagen 5 bis 7** zu entnehmen.

Um die Bauleitplanung nunmehr zum Abschluss bringen zu können, sollte auf dieser Grundlage der Feststellungs- und Satzungsbeschluss durch den Rat vorbereitet werden.

Die parallel hierzu erforderlich werdenden Anpassungen an der bisherigen Fassung des städtebaulichen Vertrages sind bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen und zu einem rechtsverbindlichen Abschluss zu bringen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Die Planung eröffnet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Boden und ist dadurch auch klimarelevant. Umfang und Auswirkung dieser Eingriffe wird der Umweltbericht einschließlich konkreter Maßnahmen zu deren verbindlichem Ausgleich beschrieben. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der konzeptionellen Ausrichtung des Vorhabens der klimafreundlichen Siedlung werden diese Auswirkungen gemindert.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Hierzu gehören auch die aufgrund des Wechsels in das Normalverfahren hinzukommenden Aufwendungen für den Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Die auf die Gemeinde Edewecht gemäß des Städtebaulichen Vertrages entfallenden Kostenanteile können über die Grundstücksvermarktung des auf die Gemeinde übergehenden Flächenanteiles am Plangebiet refinanziert werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Zu den während der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie zum Bebauungsplan Nr. 203 „Grüner Anger“ eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Beschlussvorlage 2024/FB III/4326 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis zu beantragen.*
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 203 „Grüner Anger“ in Friedrichsfehn wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung in der vorgelegten Form als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan nach Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen.*

Anlagen:

- Entwurf der 30. FNP-Änderung
- Entwurf des B-Planes 203 „Grüner Anger“
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen
- Endfassung der 30. FNP-Änderung (Planzeichnung)
- Endfassung des B-Planes 203 „Grüner Anger“ (Planzeichnung unmaßstäblich)
- Endfassung des Bebauungskonzeptes zum B-Plan 203 „Grüner Anger“