

Beschlussvorlage

Nr. 2013/FB III/1369

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes (neu: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013) und Bebauungsplan Nr. 178 in Nord Edewecht II mit örtlichen Bauvorschriften;
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	13.08.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.08.2013	Vorberatung
Rat	30.09.2013	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen:

Verfasser/in: Herr Reiner Knorr 04405/916 141

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 23.04.2013 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 178 in Nord Edewecht II beschlossen (Anmerkung der Verwaltung: Durch die inzwischen erfolgte Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wird die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes im folgenden Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013). Ein Auszug aus der Planzeichnung des Entwurfes ist als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Die öffentliche Auslegung der Planungen, die mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verbunden war, hat in der Zeit vom 13.06.2013 bis 12.07.2013 stattgefunden.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden lediglich vom Landkreis Ammerland, der Ammerländer Wasseracht, der EWE GmbH, dem OOWV und der Deutschen Telekom vorgebracht, wobei die Stellungnahmen lediglich Hinweise Anregungen zu redaktionellen Anpassungen geben.

Von abwägungsrelevantem Belang sind dagegen zwei von privater Seite eingegangene Stellungnahmen. In ihren Stellungnahmen setzen sich diese Edewechter Bürger kritisch mit der Entscheidung der Gemeinde Edewecht zur Erschließung von Wohnbauflächen nördlich der Lajestraße auseinander. Diese Entscheidung wird als grundsätzlich falsch angesehen. Dies insbesondere mit Blick auf die von den Eingabeführern als ökologisch hoch eingestufte Wertigkeit des Plangebiets sowie der benachbarten Waldflächen. Aus Sicht der Eingabeführer wird hier aus städtebaulich nicht nachvollziehbaren Gründen in einen bislang von

Siedlungsstrukturen unbelasteten Raum hineingeplant.

Dem kann entgegengehalten werden, dass die Qualität des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch diese Bauleitplanungen eröffnet wird, durchaus in nachvollziehbarer und nach bauleitplanerisch allgemein anerkannter Systematik bewertet worden ist. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des erforderlichen Umfangs bewertet worden. Auch das Verfahren zur Kompensation des verbleibenden Defizits im Flächenpool Fintlandsmoor ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland erfolgt (Anmerkung: Aus dieser Planung resultiert lediglich ein rechnerisches Defizit von 754 Werteinheiten, welches einer externen Kompensation zugeführt werden muss, s. S. 23 des Umweltberichts). Die Wechselwirkungen der Planungen auf die benachbarten ökologischen Strukturen (Wallhecke im Westen, Wald im Nordosten) wurden ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die Planungen eingestellt. Durch die Fachbehörden sind im Rahmen der Beteiligung hierzu keine weiteren Anregungen und Hinweise mehr vorgebracht worden. Der besonderen Lage des Plangebiets, die im Übrigen durchaus durch Siedlungsstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft (westlich des Plangebiets sowie südlich der Lajestraße) vorbelastet ist, trägt die Gemeinde Edewecht in ihrem städtebaulichen Konzept zu diesem Baugebiet dadurch Rechnung, dass innerhalb des Baugebiets nach Norden hin eine abnehmende Verdichtung der Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleistet wird. Zur Abgrenzung gegen den Außenbereich werden Pflanzstreifen festgesetzt. Auch zu diesem Themenkomplex wurden vom Landkreis Ammerland als Fachbehörde keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Der Wortlaut der Stellungnahmen sowie die detaillierten Abwägungsvorschläge können der als **Anlage Nr. 2** beigefügten Synopse entnommen werden.

Es kann letztlich festgehalten werden, dass sich aus den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen kein inhaltlicher Änderungsbedarf an den Planungen ergibt.

Hinsichtlich der unmittelbar an der Lajestraße vorgesehenen Reihenhausgrundstücke kann mitgeteilt werden, dass an dem westlich der Erschließungsstraße gelegenen Reihenhausgrundstück ein ernsthaftes Kaufinteresse der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (AWG) besteht. Dies aber nur unter der Voraussetzung, dass abweichend zum Planentwurf je aneinander gebautes Haus einer Hausgruppe keine Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt wird.

Die in Rede stehende textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 178 lautet derzeit:

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb einer Hausgruppe (mindestens drei aneinandergebaute Gebäude) je aneinandergebautem Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Um der Anforderung der AWG an eine Reihenhausbebauung in deren Sinne gerecht werden zu können, müsste die Gültigkeit dieser textlicher Festsetzung für das

betreffende Grundstück ausgeschlossen werden. Hierzu könnte für dieses Grundstück ein gesondertes WA3 ausgewiesen werden. Ein Auszug aus dem so geänderten Planentwurf ist als **Anlage Nr. 3** beigefügt.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und der sonstigen Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossigkeit, die unverändert bleiben, lässt sich erwarten, dass hierdurch im Ergebnis maximal eine Bebauung mit Reihenhäusern mit jeweils zwei Wohneinheiten je Reihenhaus ermöglicht wird.

Eine derartige Änderung des Planentwurfes nach erfolgter öffentlicher Auslegung macht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Durchführung einer erneuten Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Werden durch die Änderung des Planentwurfes allerdings, wie dies hier bei einer Änderung der zulässigen Höchstzahl der Wohnungen je Reihenhaus in einem Teilbereich des Plangebiets der Fall wäre, die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (sog. eingeschränkte Beteiligung). Da der Kreis der Betroffenen hier ausschließlich aus der Gemeinde Edeweicht selbst als Eigentümerin der Fläche gebildet wird und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von einer derartigen Änderung nicht betroffen sind, kann im Falle eines positiven Beschlusses zu dieser Planänderung die erforderliche eingeschränkte Beteiligung im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB als erfolgt angesehen werden.

Es wird daher vorgeschlagen, den Planentwurf wie oben beschrieben zu ändern und dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Festsetzung eines gesonderten WA3 (Reihenhausgrundstück westlich der Erschließungsstraße) ohne Begrenzung der Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten je Reihenhaus wird genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 89. Änderung des Flächennutzungsplanes) und zum Bebauungsplan Nr. 178 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 13.08.2013 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 3. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 89. 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.*

4. *Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften nach Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.*

Anlagen:

- Auszug aus Planentwurf
- Abwägungsvorschläge
- Auszug Planentwurf mit gesondert ausgewiesenem WA3 ohne Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen