

Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2360

12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 192 "südliche Verlängerung Spiekerooger Straße" in Friedrichsfehn/Kleefeld; Erarbeitung der Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.02.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	21.02.2017	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 13.09.2016 hat der Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 06.09.2016 für eine Fläche zur Größe von rd. 2,2 ha im südlichen Anschluss an die Spiekerooger Straße in Friedrichsfehn/Kleefeld den Aufstellungsbeschluss für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes gefasst. Die Lage der Fläche kann dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Lageplan entnommen werden. Inhaltlich wird in diesem Zusammenhang auf die damalige Beschlussvorlage Nr. 2016/FB III/2238 vom 29.08.2016 verwiesen.

Umgang mit dem Rohstoff Torf im Baugebiet

1. Bisheriges Vorgehen auf Grundlage des Raumordnerischen Vertrages

Wie seinerzeit berichtet, soll dieses Baugebiet zeitlich gesehen vor dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 190 nördlich der Heinrich-Diers-Straße erfolgen. Die Ausweisung beider Baugebiete soll in einem Bereich erfolgen, der bislang im Landesraumordnungsprogramm als Vorrangfläche für die Rohstoffsicherung dargestellt ist. Mit dem seinerzeit im Jahre 2008 zwischen Land, Landkreis und Gemeinde geschlossenen Raumordnerischen Vertrag konnten für den Bereich von Friedrichsfehn zwar einige Flächen – unter anderem die hier in Rede stehenden Bereiche – von dieser raumordnerischen Festlegung freigestellt werden. Als Gegenleistung für die raumordnerische Freistellung hat sich die Gemeinde Edewecht im Raumordnerischen Vertrag allerdings dazu verpflichtet, den mit der an die Planung sich anschließenden tatsächlichen Erschließung und Bebauung durch den Bodenaustausch in den jeweiligen Baugebiete anfallenden Rohstoff Torf dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen. Dies wurde bislang für die Bereiche der Erschließungsflächen durch die Gemeinde Edewecht selbst sichergestellt. Für die Bereiche der einzelnen Baugrundstücke wurde die Verpflichtung vertraglich auf die Grundstückskäufer übertragen und der Vollzug durch entsprechende Verwertungsnachweise über die ausgebauten Torfmengen gewährleistet. Die

Verpflichtung betraf die jeweiligen Grundstückskäufer für die Teilbereiche ihres Grundstückes auf denen sie nach eigenem Ermessen für die Bebauung des Grundstückes einen Bodenaustausch für erforderlich halten. Dies führte regelmäßig dazu, dass innerhalb des Baugebiets, z.B. in den Gartenbereichen, streifenweise Torf im Baugebiet verblieb.

2. Neu verfolgter Ansatz eines umfassenden Bodenaustausches im Zuge der Gebietserschließung

Um dem Gedanken einer möglichst umfassenden und für den Rohstoff Torf effektiven Ressourcenverwertung noch besser gerecht zu werden, wurde bereits für das Baugebiet Nr. 190 der Ansatz verfolgt, abweichend von der bisherigen Praxis bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebietes eine Baureifmachung der gesamten Baugebietsfläche durchzuführen und hierfür den gesamten Torfkörper in einem Zuge auszubauen und durch Füllsand zu ersetzen. Neben dem Vorteil, dass hierdurch der gesamte auf der Fläche anstehende Rohstoff Torf dem Wirtschaftskreislauf zugeführt werden würde, könnte hierdurch auch eine deutlich bessere Sortenreinheit des Rohstoffes gewährleistet werden. Durch den vollständigen und in einem Zuge erfolgenden Bodenaustausch wird ein erheblicher Abfuhrverkehr ausgelöst. Um die damit für die Anlieger verbundenen Belastungen zu reduzieren, wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 06.09.2016 entschieden, für das Baugebiet Nr. 190 eine zeitlich gestreckte Erschließung zu betreiben und zunächst wie eingangs ausgeführt, zu Gunsten der Fläche südlich der Spiekerooger Straße zurückzustellen.

Verfahrenstechnische Vereinbarkeit von Bodenabbau und Bauleitplanung

Da es sich bei der nunmehr vorgesehenen Vorgehensweise eines vollständigen Bodenaustausches im Zuge der Baureifmachung des Baugebietes um einen grundsätzlich von der bisherigen Praxis abweichenden Ansatz handelt, der in Zukunft für weitere Baugebietsausweisung auf Hochmoorflächen von Bedeutung sein kann, wurde die Angelegenheit intensiv mit dem Landkreis Ammerland erörtert. Hierbei wurde herausgearbeitet, dass bei dem nunmehr verfolgten Ansatz von der Gemeinde weitere, über die üblichen bauleitplanerischen Anforderungen hinausgehende genehmigungstechnische Voraussetzungen zu erfüllen sind. Dies liegt darin begründet, dass der im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen und der auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgte Bodenaustausch bislang als durch die Bauleitplanung planungsrechtlich abgedeckt zu beurteilen war.

Der umfassende und flächendeckende Ausbau des Torfkörpers sowie die anschließende Wiederverfüllung mit Sand sind dagegen nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt und bedürfen daher einer gesonderten Genehmigung auf Grundlage des Naturschutzrechtes.

Im Rahmen klassischer Anträge auf Bodenabbau wird die Frage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie der Folgenutzung der Abbaufäche in der Abbaugenehmigung abschließend geregelt und – je nach Abbauart – gleichzeitig eine Folgenutzung festgelegt, mit der der mit dem Bodenabbau verbundene Eingriff in Natur und Landschaft auf der Fläche als ausgeglichen bewertet werden kann. Im Falle des erschöpfenden Torfabbaues wird dementsprechend in der Regel die Wiedervernässung der Fläche als Folgenutzung festgelegt.

Wie oben ausgeführt, soll in der nun beabsichtigten Konstellation der Bodenabbau

allerdings der Vorbereitung einer Baugebietsausweisung dienen. Damit scheidet in der Abbaugenehmigung als Folgenutzung die Festlegung der Wiedervernässung aus. Als Folge davon ist in systematischer Hinsicht die im Rahmen der parallel zu vollziehenden Bauleitplanung erfolgende Eingriffsbilanzierung mit den Inhalten der Abbaugenehmigung in Einklang zu bringen. Zur Auflösung dieser Problematik kann in Abstimmung mit dem Landkreis ein ineinandergreifen beider Verfahren in der Weise erfolgen, dass parallel zur Bauleitplanung beim Landkreis Ammerland durch die Gemeinde Edewecht ein Antrag auf Bodenabbau mit anschließender Bodenauffüllung gestellt wird. In diesem Bauantrag wird als Folgenutzung bereits auf die Wohngebietsausweisung Bezug genommen. In die Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Abbauantrages kann der Endzustand der Fläche nach erfolgtem Torfabbau und abgeschlossenem Füllsandeinbau eingestellt werden. Gleichzeitig kann im Bauleitplanverfahren die Eingriffsbilanzierung auf Basis der mit Sand aufgefüllten Fläche vorgenommen werden. Hieraus ergibt sich, dass der vollständige Bodenaustausch für die planende Gemeinde in eingriffstechnischer Hinsicht zu keiner Schlechterstellung im Vergleich zum bislang praktizierten Vorgehen führt.

Mit diesem Ergebnis besteht für die Gemeinde Edewecht die Möglichkeit, auch bei weiteren Bauleitplanungen mit gleichgelagerter Problematik eine vollständige Verwertung des anstehenden Rohstoffes Torf anzustreben und gleichzeitig dem Markt voll ausgekofferte Baugrundstücke bereitzustellen.

Weitere für das Baugebiet Nr. 192 relevante Planungsaspekte

Parallel zur Klärung dieser grundsätzlichen Problematik war zwischenzeitlich insbesondere die Frage der Oberflächenentwässerung zu prüfen. Mit Ausweisung des Baugebietes Nr. 128 wurde seinerzeit das östlich an das Plangebiet angrenzende Regenrückhaltebecken angelegt. Über dieses Regenrückhaltebecken wurde in der Folge ebenfalls bereits die Entwässerung des nördlich angrenzenden Baugebietes Nr. 166 „Am Ortsrand“ organisiert. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens hat nun ergeben, dass von ihm auch die aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 192 zusätzlich zu erwartenden Regenwassermengen bewältigt werden können.

Städtebauliches Konzept und Vorentwurf

Zwischenzeitlich wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Im Zuge der Konzepterstellung wurde auch die Ausweisung einer Teilfläche des Plangebiets als Mischgebiet geprüft. Letztlich wurde dieser Ansatz allerdings wieder verworfen. Mit der im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 166 vorgenommenen Mischgebietsausweisung wird bereits die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bis in eine Tiefe ermöglicht, die sich an der im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 orientiert. Um durch eine noch weitergehende gewerbliche Nutzung hier keine Nutzungskonflikte auszulösen, sollte eine weiter nach Süden ragende gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Aufgrund der relativ geringen Breite des Baugebietes, bietet sich dieser Bereich auch hinsichtlich der möglichen Grundstückszuschnitte hierfür nicht an.

Grundzüge der Planung

Basierend auf dem vorgenannten Städtebaulichen Konzept ergibt sich der als **Anlage Nr. 2** beiliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 192 mit den textlichen Festsetzungen. Die Planung eröffnet im Norden des Plangebiets (sog. WA2) den Bau von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen bei einer Gebäudehöhe

von nicht mehr als 8,0 m. Hierdurch soll ermöglicht werden, in baugestalterischer Hinsicht das obere Geschoss flächenmäßig voll ausnutzen zu können. Neben der besseren Flächenausnutzung können so auch in energetischer Hinsicht bessere Ergebnisse erzielt werden, da im oberen Geschoss keine zurückspringenden Bereiche vorgesehen werden müssen, um die sonst übliche Eingeschossigkeit zu wahren. Damit keine zweigeschossigen Gebäude inklusive eines Staffelgeschosses in der dritten Gebäudeebene errichtet werden können, ist die Gebäudehöhe insgesamt auf 8,0 m beschränkt. Unter Einhaltung dieser Gebäudehöhe bleibt gleichzeitig die Errichtung eines klassischen Wohnhauses mit Satteldach möglich. Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden soll in diesem Bereich ebenfalls nicht beschränkt werden. Im südlichen Bereich des Baugebietes (WA 1) finden sich die üblichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie sie bereits vielfach in der Gemeinde Edewecht Anwendung gefunden haben. Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 liegt als **Anlage Nr. 3** bei.

Auf Grundlage dieser Vorentwürfe sollte nunmehr die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Parallel hierzu wird die Verwaltung entsprechend der oben dargelegten Vorgehensweise die Antragstellung für die Abbaugenehmigung zur Durchführung des umfassenden Bodenaustausches im Plangebiet vorbereiten.

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. __** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2016 ergebenden Bereich eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt sowie der Bebauungsplan Nr. 192 aufgestellt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*
3. *Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, zur Vorbereitung der Arbeiten für den Bodenaustausch im Plangebiet, beim Landkreis Ammerland den hierfür erforderlichen Bodenabbauantrag zu stellen.*

Anlagen:

- Lageplan des Plangebietes
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 192 mit textlichen Festsetzungen
- Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes