

Amt: Amt IV
Datum: 15. Oktober 2009
Az.: IV Ko

Nr. 2009/IV/440

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	26.10.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.10.2009	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindekämmerer:

Betrifft: 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 162 in Friedrichsfehn
hier: Erarbeitung der Auslegungsentwürfe

Sachdarstellung:

Für die Grundstücksfläche ehemals Kleen nördlich des Verbindungsweges in Friedrichsfehn hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 15.06. d.J. für eine östlich an die bestehende Bebauung angrenzende Teilfläche zur Größe von ca. 3,7 ha die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen, die in der Zeit vom 10.07. bis 07.08.2009 durchgeführt worden ist. Außerdem wurde im Landhaus Friedrichsfehn am 10.08.2009 eine Informationsveranstaltung zu den Planungen durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen sowie der Vermerk zur Informationsveranstaltung sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt. Ebenfalls beigelegt sind die zwei Planungsvarianten für den Bebauungsplan, wie sie für den ersten Verfahrensschritt verabschiedet wurden.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende abwägungsrelevanten Belange in die Planung einzustellen (in Klammern gesetzt sind die Stellen zu erkennen, die die jeweilige Thematik in das Verfahren eingebracht haben):

- 1.) Nutzungskonflikt zwischen Torfabbau und Wohnen
(Landkreis Ammerland, Informationsveranstaltung)
- 2.) Verwertung des anfallenden Torfes
(Landkreis Ammerland)
- 3.) Regelung der Oberflächenentwässerung
(Landkreis Ammerland, Hunte Wasseracht)
- 4.) Festsetzung einzelner Bäume
(Landkreis Ammerland)
- 5.) Wegeverbindung aus dem Baugebiet in Richtung Wildenloh
(Landkreis Ammerland, Informationsveranstaltung)

- 6.) Beweissicherungsgutachten
(Informationsveranstaltung)
- 7.) Festlegung auf eine Planungsvariante
(Landkreis Ammerland)
- 8.) Anpassung der Planzeichnung
(Landkreis Ammerland)
- 9.) Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan
(Landkreis Ammerland, VBN, OOWV, Nds. Landesamt für Denkmalpflege)

Zu diesen Punkten wird folgendes angemerkt:

zu 1.) Nutzungskonflikt zwischen Torfabbau und Wohnen

Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 34 der Flur 29 besteht noch bis zum 31.12.2011 eine Torfabbaugenehmigung für Herrn Erwin Sommerfeld, wobei bis zu diesem Zeitpunkt auch die Rekultivierungsmaßnahmen abgeschlossen sein müssen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu diesem Abbauvorhaben wurde seinerzeit (2002, damaliger Antragsteller war noch Rainer Meyer) eine lärmtechnische Beurteilung durchgeführt. In diesem Gutachten, das auszugsweise als Anlage beigelegt ist, wurde das Grundstück Weidegrund 1 im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 108 als Immissionsort berücksichtigt. Es wurde hier eine Überschreitung des maßgebenden Immissionsrichtwertes von 55 dB (A) durch die Arbeitsvorgänge „Stechen“ (65,9 dB(A)) und „Laden“ (58,2 dB(A)) an insgesamt lediglich acht Tagen im Jahr ermittelt und diese Überschreitungen als ausnahmsweise zulässige, seltene Ereignisse bewertet. Angesichts der Lage des Immissionsortes kann dieses Ergebnis auf die zwei nördlichen Baugrundstücke im jetzt zu beurteilenden Plangebiet übertragen werden. Mit einer Bebauung der Grundstücke ist frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2010 zu rechnen, so dass es aufgrund der bestehenden Abbaugenehmigung nur im Verlauf des Jahres 2011 an insgesamt lediglich acht Tagen zu Nutzungskonflikten kommen kann. Angesichts einer möglichen Betroffenheit von nur wenigen Grundstücken im nördlichen Randbereich des neuen Baugebietes an höchstens acht Tagen kann diese Beeinträchtigung vernachlässigt werden, zumal zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden kann, ob die betroffenen Grundstücke tatsächlich bereits im Jahre 2011 bebaut sind.

zu 2.) Verwertung des anfallenden Torfes

Gemäß dem zwischen dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Ammerland und der Gemeinde Edewecht abgeschlossenen Raumordnerischen Vertrag sowie dem Bescheid des Landes Niedersachsen über die Zulassung der Abweichung von den Zielen der Raumordnung wird in den Verträgen mit den Grundstückserwerbern geregelt werden, dass diese den aus der Bautätigkeit anfallenden Torf der Torfwirtschaft zur Verwertung anzudienen haben.

zu 3.) Regelung der Oberflächenentwässerung

Die geordnete Entwässerung des Plangebietes ist grundsätzlich in Richtung des entlang des Roten Steinweges verlaufenden Wasserzuges möglich. Dieser Wasserzug führt das Oberflächenwasser nach Süden in Richtung B 401 ab. Ein detailliertes Oberflächenentwässerungskonzept wird zurzeit erstellt. In dieses Konzept werden auch die drei überplanten Grundstücke im südlichen Plangebiet am Verbindungsweg eingebunden. Das Vorgehen ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmt. Das Konzept zur

Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung dem Straßen- und Wegeausschuss noch zur Beratung vorgelegt.

zu 4.) Festsetzung einzelner Bäume

Im Süden des Plangebietes befinden sich auf dem überplanten Grundstück von Frau Gut einige erhaltenswürdige und ortsbildprägende Einzelbäume, die auch bereits im Vorentwurf der Begründung erwähnt werden. Diese Bäume werden ausdrücklich als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

zu 5.) Wegeverbindung aus dem Baugebiet in Richtung Wildenloh

In der Beratung im Fachausschuss am 08.06.2009 wurde angeregt, eine Option zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an das Naherholungsgebiet Wildenloh und Herstellung einer fußläufigen Durchlässigkeit und Verbindung mit dem westlich angrenzenden Baugebiet sicherzustellen. An der grundsätzlichen Möglichkeit einer Wegeverbindung aus dem Baugebiet heraus wird daher festgehalten, wobei die endgültige Gestaltung der Wegeführung außerhalb des Plangebietes zur Zeit noch offen bleiben muss.

zu 6.) Beweissicherungsgutachten

Zur rechtssicheren Abklärung eventuell im Zuge der Erschließungs- und/oder Bautätigkeit geltend gemachter Schadenersatzansprüche wird für das Anwesen Gut ein Beweissicherungsgutachten erstellt.

zu 7.) Festlegung auf eine Planungsvariante

Der Planungsvariante 2 wird der Vorzug gegeben. Durch eine Stichstraßenerschließung wird die Möglichkeit einer abschnittswisen Erschließung und Vermarktung des Baugebietes erleichtert. Die beiden nördlichen Grundstücke gewinnen an Attraktivität durch eine hierdurch ermöglichte Südausrichtung der Gartenbereiche. Bereits jetzt vorliegende Äußerungen von Grundstücksinteressenten bestätigen diese Auffassung.

zu 8.) Anpassung der Planzeichnung

Die Planzeichnung wird zur öffentlichen Auslegung die üblichen Inhalte umfassen und damit auch die Planzeichenerklärung, Präambel, Verfahrensleiste und den Hinweis zum Denkmalschutz. Diese Inhalte wurden zugunsten einer übersichtlicheren Darstellung und aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Planungsvarianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vernachlässigt.

Die Textliche Festsetzung wird an die Ausführungen in der Begründung (Nr. 4.1, S. 9) angeglichen.

zu 9.) Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise geregelt. Maximale Gebäude- und/oder Traufhöhen sollen nicht festgesetzt werden. Die Ausführungen zum maximalen Herausragen des fertigen Erdgeschossfußbodens um nicht mehr als 0,30 m über die Erschließungsstraßenmitte sind in diesem Zusammenhang nur als ergänzende Regelungen anzusehen.

Die Flächenangaben in der Bilanzierung werden an die Angaben im Umweltbericht

und der Begründung angeglichen. Die Abweichungen beruhen lediglich auf Tippfehlern.

Die Begründung wird um Ausführungen zur Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV im Sinne der Stellungnahmen des Landkreises Ammerland und des VBN ergänzt.

Ein Hinweis zu möglichen Altablagerungen und/oder Bodenverunreinigungen wird aufgenommen.

Es wird vorgeschlagen, nunmehr die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 162 in Friedrichsfehn öffentlich auszulegen und somit dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Beschlussvorschlag:

1. *Den Entwürfen der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 162 wird einschließlich der Begründungen und Umweltberichte zugestimmt.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planentwürfen und den Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.*

Anlagen:

- Planungsvarianten
- Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Vermerk zur Informationsveranstaltung
- Auszug aus dem Lärmgutachten zum Torfabbauvorhaben Sommerfeld, Flurstück 34 der Flur 29 (nördlich des Plangebietes)