

## Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2446

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 192 "Verlängerung Spiekerooger Straße"; Erarbeitung der Auslegungsentwürfe zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	30.05.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.06.2017	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Luebeck, Stefan 04405-916 176

#### Sachdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Anschluss an die Spiekerooger Straße in Kleefeld, am östlichen Siedlungsrand zu Friedrichsfehn Süd, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 durchgeführt.

Stellungnahmen von privater Seite aus wurden nicht abgegeben. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen geäußert:

- Landkreis Ammerland
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
- EWE WASSER GmbH
- Ammerländer Wasseracht
- Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- TenneT TSO GmbH

Die Stellungnahmen sind als **Anlage 1** angefügt. Die zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen vorgenommenen Abwägungen sind als **Anlage 2** angefügt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Anregungen und Hinweise keine Verän-

derungen an den Inhalten der Planungen erforderlich machen.

Der Vorentwurf sah im nördlichen „WA<sub>2</sub>“ eine offene Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden vor. Diese Festsetzung soll eine größere Freiheit beim Bau, auch im Hinblick auf eine energetisch optimale Gestaltung, ermöglichen. In Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhenfestsetzung von 8 Metern sollte die Errichtung eines dritten Geschosses, z. B. als Staffelgeschoss, verhindert werden. In der Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2017 wurden diese Absichten begrüßt. Es wurde aber auch darauf hingewiesen, dass bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8 Metern klassische Einfamilienhäuser mit spitzem Dach und ausgebautem Dachgeschoss kaum errichtet werden können und dieser Baustil nicht ausgeschlossen werden sollte.

Der Anregung des Bauausschusses folgend hat die Verwaltung die Festsetzungen erneut geprüft und überarbeitet. Im nördlichen „WA<sub>2</sub>“ werden die allgemein gültigen Festsetzungen auf eine eingeschossige Bauweise reduziert und die Gebäudehöhenbegrenzung wird entfernt. „WA<sub>1</sub>“ und „WA<sub>2</sub>“ unterscheiden sich nun lediglich in der festgesetzten Bauweise. Damit sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich die „klassischen“ Einfamilienhäuser zulässig.

Um die o. g. erweiterten Möglichkeiten für die Bauherren aufrecht zu erhalten, wird darüber hinaus eine Ausnahme mit folgendem inhaltlichen Sinn gemäß § 16 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als textliche Festsetzung dem Bebauungsplan hinzugefügt:

*Ausnahmsweise können Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe 8 Meter nicht überschreitet.*

Diese Ausnahme eröffnet die gewünschte Baufreiheit und sichert zugleich, dass ein drittes Geschoss bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ausgeschlossen ist. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Ausnahmeregelung für „WA<sub>2</sub>“ und auch für das „WA<sub>1</sub>“ gelten zu lassen.

Der als **Anlage 3** angefügte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192 enthält die beschriebenen Ergänzungen. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 ist als **Anlage 4** angefügt. Da die Entwürfe der Planungen nun öffentlich ausgelegt werden können, sollte die Beschlussempfehlung des Bauausschusses an den Verwaltungsausschuss wie folgt lauten:

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Den Entwürfen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des Bebauungsplanes Nr. 192 „Spiekerrooger Straße“ wird 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 Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.*

### **Anlagen:**

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192
- Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013