

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2017/229**

freigegeben am **23.11.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.11.2017**

### **64. Flächennutzungsplanänderung - Wohngebiet Im Göhlen**

#### **Beratungsfolge:**

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u>                                 |
|---------------|--------------|--|
| Ö             | 05.12.2017   | Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen |
| N             | 11.12.2017   | Verwaltungsausschuss                           |
| Ö             | 12.12.2017   | Rat  |

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 05.12.2017 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll die vorbereitende Bauleitplanung für das Wohngebiet „Im Göhlen“ erarbeitet werden. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die 16,2 ha große Fläche zwischen der Graf-von-Galen-Straße, dem Harry-Wilters-Ring und Koppelweg, dem Hasenbült und dem Weg „Im Göhlen“, von der 9,7 ha für Wohnbauzwecke und 6,5 ha für Grünflächen genutzt werden sollen.

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll der raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum entsprechend die Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen erfüllt werden. Auf die Darstellung der grundsätzlichen städtebaulichen Erforderlichkeit und der Standortentscheidung im Rahmen der früheren Beratungen (s. Vorlagen 2016/200 und 2017/163) sowie in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 6) wird insoweit verwiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen insbesondere zur Größe des Plangebietes sowie zur verkehrlichen Erschließung vorgetragen worden. Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen, eine übersichtliche Darstellung erfolgt auch in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 15).

Zur Frage der Erschließung wird ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung nochmals auf die bisherigen Beratungen in den gemeindlichen Gremien verwiesen (s. Vorlage 2017/081). Dort wurde nach umfangreicher Erwägung und Abwägung entschieden, die dauerhafte verkehrliche Erschließung durch die auszubauende Straße „Im Göhlen“ sowie Anbindung an die vorhandenen Gebiete Koppelweg und Harry-Wilters-Ring zu realisieren. Seinerzeit war auch beschlossen worden, eine verkehrliche Anbindung über den Hasenbült zur Kleibroker Straße zu realisieren (s. Vorlage 2017/081A).

Die Anbindung des Wohngebietes an den Hasenbült und in der Folge an die Kleibroker Straße ist jedoch nicht in die weitere Entwurfsplanung für die 64. Flächennutzungsplanänderung (und den Bebauungsplan 100) eingeflossen, da hierfür ein Ausbau der derzeit lediglich mit ca. 3,20 m Breite hergestellten Straße erforderlich wäre. Da die Hasenbült der Erschließung der Kläranlage sowie landwirtschaftlicher Betriebe dient, müsste bei Öffnung für den Wohngebietsverkehr – denn hier sind dann anders als bisher regelmäßige Begegnungsverkehre zwischen PKW und LKW zu erwarten – ein Ausbau auf eine Mindestbreite von 5,50 m erfolgen. Dies hätte insbesondere die Entfernung der im seitlichen Bereich vorhandenen Wallhecken zur Folge.

Für einen solchen Ausbau des Hasenbült existiert kein Planungsrecht. Um dieses zu erlangen, müsste in einem Variantenvergleich dargelegt werden, dass keine Alternative zum Ausbau des Hasenbült besteht. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Straße „Im Göhlen“ (nachgewiesen durch die Verkehrsuntersuchungen) mit einem Ausbau auf deutlich geringerer Länge (ca. 300 m) gegenüber fast 1.000 m Ausbau Hasenbült sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes (gemäß Verkehrsuntersuchung) lassen die geforderte Alternativlosigkeit nicht erkennen. Insoweit hat der Landkreis Ammerland als Planfeststellungsbehörde nochmals auf entsprechende Nachfrage der Verwaltung mitgeteilt, dass ein Antrag auf Planfeststellung nicht positiv begleitet werden würde und somit kein Planungsrecht für einen Ausbau des Hasenbült geschaffen werden kann.

Insoweit erfolgt die Erschließung des neuen Wohngebietes nach dem Endausbau entsprechend der schon zum Entwurf des Bauleitplans gefassten Beschlussfassung nur über den Koppelweg, Harry-Wilters-Ring und die ausgebaute Straße Im Göhlen. Für die Dauer der Bauphase werden anderweitige Regelungen zur Erschließung getroffen (s. Vorlage 2017/081).

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben (redaktionellen) Hinweisen zur Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und Kompensationsverpflichtungen keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Daher kann nun der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen zu den eingebrachten Stellungnahmen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge (Die tabellarische Darstellung der Abwägungsvorschläge enthält aus Gründen der Übersichtlichkeit auch die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (blaue Farbe). Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung sind in schwarzer Farbe dargestellt.)