

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

**Vorlage-Nr.: 2021/030**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 08.03.2021**

### **Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.03.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Ein Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Ergänzung der Abwägung hinsichtlich der Verkehrsprognose und den daraus planbedingten Lärmimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen wird beschlossen.
2. Dem überarbeiteten Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen - mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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

Mit Beschluss vom 12.12.2017 hatte der Rat der 64. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen zugestimmt. Mit Verfügung vom 12.03.2018 wurde durch den Landkreis Ammerland die 64. Flächennutzungsplanänderung genehmigt, sodass mit Bekanntmachung vom 20.03.2018 die 64. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan Nr. 100 mit örtlichen Bauvorschriften Rechtskraft erlangt hat.

Am 15.03.2019 wurde eine Klage auf Normenkontrolle beim Niedersächsischen Obergericht (OVG) eingereicht.

Da in der Regel in einem laufenden Normenkontrollverfahren ein Bebauungsplan rechtswirksam bleibt, wurden die Erschließungsmaßnahmen sowie die Vermarktung von Baugrundstücken fortgeführt, um der dringlichen Nachfrage zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Gemeindegebiet nachzukommen.

Am 06.03.2020 wurde ein Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gestellt.

Im weiteren Zeitablauf war nach wie vor keine schnelle Entscheidung durch das OVG erkennbar, sodass am 30.06.2020 nach annähernder Fertigstellung der Ersterschließung des Gebietes mit der Beurkundung von Kaufverträgen begonnen wurde.

Erst mit Entscheidung vom 15.07.2020 erfolgte dann der Beschluss des Gerichtes zur Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes. Sämtliche Maßnahmen wurden sofort eingestellt.

Wesentliche Begründung des Gerichts zur Außervollzugsetzung ist die Annahme, dass Erfolgsaussichten des Normenkontrollantrages bestehen würden, da der Bebauungsplan aller Voraussicht nach rechtswidrig sei. Insbesondere wurde eine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes in der unvollständigen Prognose des planbedingten Zu- und Abgangsverkehrs hinsichtlich der Anzahl der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten und einer daraus resultierenden unvollständigen Einschätzung sowohl der Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes als auch der planbedingten Lärmimmissionen gesehen.

In einer Stellungnahme zu dieser Annahme durch den beauftragten Verkehrsgutachter wurde festgestellt, dass ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr, auch unter Berücksichtigung einer erhöhten Anzahl der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten, bezüglich der Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes und planbedingten Lärmimmissionen zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte.

Das Gericht wies diese ergänzenden Ausführungen mit dem Hinweis zurück, dass der Rat im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei seinem Beschluss zum Bebauungsplan grundsätzlich von einer Verkehrsbelastung auf der Straße „Im Göhlen“ von maximal 1.000 Kfz/Tag ausgegangen sei. Dabei sei nicht erkennbar, ob der Rat bei einer höheren Verkehrsbelastung der Straße den Bebauungsplan ebenfalls so beschlossen hätte. Die Rechtfertigung der Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes zielt also auf ein Abwägungsdefizit dergestalt ab, dass die Ausschöpfung von Baumöglichkeiten eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen könnte, als bei der Einschätzung des Verkehrsaufkommens untersucht worden ist und dieses Ergebnis nicht in die Abwägung eingeflossen ist.

Mit diesen ergänzenden Ausführungen wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, diesen Abwägungsmangel zu beheben. Nach § 214 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Behebung von Fehlern in einem Bauleitplanverfahren durch ein ergänzendes Verfahren zu beheben. Dies gilt auch für einen Abwägungsmangel.

Anlass für ein ergänzendes Verfahren kann unter anderem ein laufendes Normenkontrollverfahren bieten, in dem bereits der Hinweis gegeben worden ist, dass das Normenkontrollgericht aufgrund eines beachtlichen Fehlers die entsprechende Satzung für unwirksam erklären könnte. Dies ist hier der Fall.

Fehler im Abwägungsvorgang können durch eine überarbeitete Abwägungsentscheidung und Wiederholung des anschließenden Verfahrens behoben werden. Für die Abwägung gelten dieselben Anforderungen wie für die erstmalige Abwägungsentscheidung. Das ergänzende Verfahren muss den Besonderheiten der Abwägungsentscheidung, insbesondere dem Gebot der Konfliktbewältigung, Rechnung tragen. Die Gemeinde ist daher im Hinblick auf das bei einer Planungsentscheidung zu gewichtende komplexe Interessengeflecht grundsätzlich gehalten, alle durch die Planung aufgeworfenen Probleme in einer einzigen, einheitlichen Entscheidung zu bewältigen. Im Rahmen von abwägungsrelevanten Änderungen der Sach- und Rechtslage ist darauf zu achten, dass in den Bereichen, in denen der Abwägungsprozess nicht verändert wird, die bisherige Beschlussfassung bestätigt wird.

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, ein Ergänzungsverfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zu eröffnen und insoweit in das Beteiligungsverfahren erneut mit der Darstellung einer höheren Verkehrsfrequenz und ihren Folgen einzutreten.

Im Hinblick auf den genannten Sachverhalt wurde daher eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die die Aspekte insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen berücksichtigt. Diese Verkehrsuntersuchung stellt dabei eine Zusammenstellung der bisherigen Ergebnisse dar, die anhand aktueller Verkehrsdaten und einer Neuberechnung der Verkehrserzeugung die bisherigen Erschließungsvarianten einer aktualisierten Abwägung und Bewertung unterzieht.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der vorangegangenen Verkehrsuntersuchung wurden aufgrund der aktuellen Erkenntnisse kritisch geprüft und überarbeitet. Darüber hinaus wurden auf Basis aktueller Verkehrsdaten die erweiterten Auswirkungen der Erschließungsvarianten auf das umliegende Verkehrsnetz neu überprüft und bewertet.

Da mittlerweile durch die Grundstücksaufteilung die Anzahl der maximalen Wohneinheiten bekannt sind (Anlage 2 der Verkehrsuntersuchung), wurden neue Szenarien der überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens berechnet. Auf Basis der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017, die im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt 11 dargestellte Erschließungsvarianten zur Erschließung des geplanten Wohngebietes untersucht hatte, wurden die neu ermittelten Mehrverkehre auf diese Varianten übertragen.

Im damaligen Bauleitplanverfahren erwuchs die Überlegung, den Verkehr auf der Straße „Im Göhlen“ möglichst auf 1.000 Kfz/Tag zu begrenzen. Durch Einsetzung von Poller im Baugebiet wurden die Teilerschließungsflächen so definiert, dass nur 100 Wohneinheiten (WE) über die Straße „Im Göhlen“ erschlossen werden konnten. Diese Grenze war willkürlich gesetzt und findet sich nicht in den geltenden Regelwerken wieder. In der Neubewertung der möglichen Erschließungsvarianten wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

Im Zuge der bisherigen Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 100 - „Im Göhlen“ wurden nach Abstimmung mit der Gemeinde wiederum vereinfacht zehn Kfz-Fahrten je WE angenommen. Dieser Wert beinhaltet bereits zusätzliche Reserven. Erfahrungswerte und Messungen des Ingenieurbüros weisen typischer Weise sieben bis acht Pkw-Fahrten je WE in ähnlichen Lagen von Grund- und Mittelzentren im ländlichen Raum aus.

Daraus wurden drei Prognoseszenarien entwickelt:

- **Szenario A** (Worst – Case - Szenario): 100 % aller Grundstücke über 600 m<sup>2</sup> werden mit zwei WE bebaut. Je WE werden zehn Kfz-Fahrten angenommen.

**249 WE x 10 Kfz-Fahrten = 2.490 Kfz-Fahrten / Werktag**

- **Szenario B** (Maßgebendes Szenario auf Basis des Beschlusses des Gerichtes): 50 % aller Grundstücke über 600 m<sup>2</sup> werden mit zwei WE bebaut. Je WE werden zehn Kfz-Fahrten angenommen.

**208 WE x 10 Kfz-Fahrten = 2.080 Kfz-Fahrten / Werktag**

- **Szenario C** (Betrachtung der Verkehrserzeugung, wie diese in der Regel für geplante Vorhaben durchgeführt wird): 50 % aller Grundstücke über 600 m<sup>2</sup> werden mit zwei WE bebaut. Die Kfz-Fahrten werden auf Basis „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ ermittelt.

**208 WE x geschätzte Kfz-Fahrten laut Gebietstyp = 1.470 Kfz-Fahrten / Werktag**

Mit diesen Prognoseszenarien wurden die 11 Erschließungsvarianten neu betrachtet, um auszuschließen, dass sich einzelne Varianten unter der neu ermittelten Verkehrsbelastung möglicherweise besser oder schlechter darstellen könnten. Die einzelnen Erschließungsvarianten sind in den Anlagen 3.1 bis 3.11 der Verkehrsuntersuchung (Anlage 1) dargestellt.

Die zu empfehlende Erschließungsvariante des Verkehrsgutachters wird nach wie vor in Variante 5a gesehen, die auch bisherige Vorzugsvariante in den bisherigen Beratungen war.

Auf Grundlage der erneut betrachteten Erschließungsvarianten und möglichen Prognoseszenarien hat der Verkehrsgutachter darüber hinaus die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz, insbesondere der Knotenpunkte Mühlenstraße/Im Göhlen, Mühlenstraße/Eichendorffstraße, Oldenburger Straße (K 131)/Eichendorffstraße sowie Oldenburger Straße (K 131)/Mühlenstraße untersucht, die jeweils als verträglich eingeschätzt werden. Dies gilt ebenso für den Fuß- und Radverkehr.

Beide Varianten (1 und 5a) wurden schalltechnisch betrachtet und schließen mit folgendem Ergebnis ab:

Bei der Variante 1 (komplette Erschließung über die Straße „Im Göhlen“ Richtung Mühlenstraße) käme es bei der Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche unter Szenario A nach der 16. BImSchV lediglich an drei Immissionsorten nachts zu einer Abweichung von 1 dB(A). Bei allen anderen Szenarien werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Für die Variante 5a ergab die schalltechnische Untersuchung eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für alle Szenarien.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsuntersuchung sowie der schalltechnischen Untersuchung wird - nach wie vor - unter Abwägung aller Aspekte die Variante 5a empfohlen. Dies würde bedeuten, dass im Rahmen des Ergänzungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB geändert und ergänzt werden müsste. Die Bebauungsplansatzung in Form der Planausfertigung bedarf keiner Änderung und bleibt in der ursprünglichen Form bestehen.

Für den überarbeiteten Entwurf (nur in der Begründung) des Bebauungsplanes Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht kann eine erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen. Dabei soll festgelegt werden, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nach Abschluss des öffentlichen Beteiligungsverfahrens ist eine erneute Beratung in den zuständigen Gremien mit Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Bestätigung der bisherigen Beschlussfassung mit dem Ziel des Ergänzungsbeschlusses im Rat notwendig. Durch erneute Bekanntmachung wird dann der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die erforderlichen Gutachten und Änderungen im Bebauungsplan stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine, weil es sich um ein Ergänzungsverfahren handelt, welches den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 100 in seiner Ausführung nicht ändert.

#### **Anlagen:**

1. Verkehrsuntersuchung
2. Schalltechnische Untersuchung
3. Bebauungsplan Nr. 100 – Wohngebiet Im Göhlen
4. Begründung einschließlich Umweltbericht
5. Beschluss des Niedersächsischen Obergerichtspräsidenten