

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/049

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 15.09.2021

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Tönsmeier /

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	28.09.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.10.2021	nicht öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Petersfehner Kanal - sowie dazugehörige 85. Flächennutzungsplanänderung hier: Vorstellung der Vorentwurfsplanung, Aufstellungsbeschluss sowie Beschlussfassung über die Einleitung des Vorverfahrens

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Durchführung der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 – Petersfehner Kanal – beschlossen. Ziel ist insbesondere die Schaffung neuer Wohnbauflächen.
2. Das städtebauliche Konzept sowie die hierauf fußenden Vorentwürfe der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 168 – Petersfehner Kanal – mit Begründungen einschließlich Umweltbericht und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden gutgeheißen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Sachverhalt:

In der Bauerschaft Petersfehn I wurde zum Zwecke der Entwicklung von Wohnbauland durch die Gemeinde eine rd. 4,7 ha große Fläche angekauft. Die Fläche ist südlich der Mittellinie und östlich des Sandweges gelegen und grenzt direkt an den Petersfehner Kanal. Auf die Beschlussfassung über den Ankauf von Rohbauland im Verwaltungsausschuss am 24.04.2018 (72/VA, 6.6 d. N.) wird verwiesen.

Die sich daraus für eine Entwicklung als Wohnbauland ergebenden Flächen sind in dem als **Anlage 1** dieser Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet und haben eine Größe von insgesamt rd. 6,5 ha. Enthalten sind darin auch an der Mittellinie gelegene, bereits bebaute Flächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, städtebaulich aber im Rahmen der Bauleitplanung überplant werden sollten. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Grundstücke Mittellinie 118 bis 130. In der Sitzung wird die Verwaltung hierauf näher eingehen.

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und der daraus entwickelten Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde, mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro p3 aus Oldenburg beauftragt.

Das städtebauliche Konzept sowie die Vorentwürfe der Bauleitplanungen sind dieser Beschlussvorlage als **Anlagen 2 und 3** beigefügt. In der Sitzung werden diese ausführlich vorgestellt und erläutert.

Insgesamt sieht das Konzept bis zu 88 Wohneinheiten vor. Hierbei sind sowohl Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass damit den Zielen der Verdichtung und der Möglichkeit der Schaffung kostengünstigen Wohnraums Rechnung getragen werden kann. Auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises wird verwiesen.

Mit der Planung soll auch dem Antrag der CDU-Fraktion vom 18.05.2019 nachgekommen werden (BV/2019/091), sodass innerhalb der großen Grünfläche mit Lichtung die Möglichkeiten für bis zu 7 Tiny Houses gesehen werden. Der Bedarf hierfür soll im weiteren Bauleitplanverfahren abgefragt werden.

Vorgeschlagen wird von der Verwaltung auch bei diesem Neubaugebiet die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Um jedoch den Wünschen nach einer zeitgemäßen Architektur und den heutigen Anforderungen an eine energetische Bauweise gerecht zu werden, wurden diese „aufgelockert“. Die Verwaltung wird in der Sitzung auf die Regelungen ebenfalls gesondert eingehen.

Unter Beachtung der Beratungen zum Thema Klimaschutz sollen sowohl auf Ebene der Bauleitplanung, der Erschließungsplanung (u.a. Versorgungsstruktur) als auch in den nachgelagerten Vertragsverfahren (Grundstückskaufvertrag) Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt werden. Auf diese wird in der Sitzung ebenfalls näher eingegangen. Im Wesentlichen geht es hierbei um die Errichtung eines zentralen Wärmenetzes (auf die Vorlage BV/2021/132 wird verwiesen), eine verpflichtende Dachbegründung, die Bauweise und eine Regenwasserspeicherung).

Vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten im Bereich der Kindertagesstätten ist eine Realisierung des Baugebietes in mehreren Abschnitten möglich. Die Notwendigkeit sowie die Möglichkeiten der Schaffung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren geprüft.

Ziel der Beratungen soll sein, die Vorentwurfsplanungen gutzuheißen und hieran die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Neben dem Aushang der Planungen im Rathaus soll die Öffentlichkeit auch in Form einer Einwohnerinformationsversammlung beteiligt werden.

Die Bauleitplanverfahren werden zweistufig durchgeführt. D. h. nach der Durchführung des vorgeschlagenen Vorverfahrens werden die Planungen nach einer erneuten Beratung in den gemeindlichen Gremien öffentlich ausgelegt. Die Erschließung des Baugebietes im Erstausbau wird vorbehaltlich der Entscheidung im Rahmen der Haushaltsplanberatungen voraussichtlich im Frühjahr 2023 vorgenommen werden können.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Städtebauliches Konzept sowie Vorentwürfe der Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes)