

**Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“
Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Beratungsablauf:		
02.06.2022	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	Vorbereitung
14.06.2022	Verwaltungsausschuss	Entscheidung

Nachfolgend wird zur Übersicht über dieses Bauleitplanverfahren der bisherige Beratungsablauf samt Beschlussfassungen dargestellt:

- Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 16.05.2019
- Aufstellungsbeschluss im Verwaltungsausschuss am 23.05.2019
- Beratung und Beschlussempfehlung über die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 02.07.2020
- Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Auslegung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verwaltungsausschuss am 09.07.2020

Die frühzeitige Auslegung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07. September 2020 bis einschließlich 07. Oktober 2020 durchgeführt.

- Beratung und Beschlussempfehlung über die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Auslegung sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beratung und Beschlussempfehlung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 16.09.2021
- Beschluss über die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Auslegung sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Verwaltungsausschuss am 23.09.2021

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18. Oktober 2021 bis einschließlich 19. Oktober 2021 durchgeführt.

Im Anschluss sind die Abwägungsvorschläge erarbeitet worden und dem Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität in seiner Sitzung am 17.03.2022 vorgelegt worden.

Aufgrund der eingereichten Bedenken seitens der Anwohner wurde kein Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst, sondern die Verwaltung mit der Einrichtung eines Arbeitskreises beauftragt.

Der Arbeitskreis hat sich am 25.04.2022 mit der Thematik auseinandergesetzt. Das Protokoll ist als Anlage beigefügt, ist den Ratsmitgliedern sowie den Einwänderinnen und Einwändern jedoch auch bereits im Anschluss an die Sitzung des Arbeitskreises per Post bzw. per E-Mail zugegangen.

Die Ergebnisse der Arbeitskreissitzung sind in die Planunterlagen eingearbeitet worden. Die überarbeiteten Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Das Planungsbüro weist bezüglich der neuen Planunterlagen auf folgenden Sachverhalt hin: Der Ausschluss von Flachdächern bei Gebäuden mit Wohnungen für „Betriebsleiter“ erfordert die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Für diese örtliche Bauvorschrift gibt es keine städtebauliche Begründung, was bei gerichtlicher Überprüfung zu einer Streichung dieser führen kann. Da es in den umliegenden Bereichen keine solche Festsetzung gibt, lässt sich eine Notwendigkeit dieser Regelung nicht erkennen bzw. nicht städtebaulich begründen. Dies würde jedoch nicht zur Ungültigkeit des gesamten Bebauungsplanes führen, sondern sich lediglich auf diese örtliche Bauvorschrift beschränken. Eine alternative Art der Festsetzung (z.B. als textliche Festsetzung) ist nicht möglich.

Da es insgesamt wesentliche Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes gab, sind diese überarbeiteten Unterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen sowie erneut die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade, die überarbeiteten Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ erneut auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen (§ 4a Abs. 3 BauGB).