

Gemeinde Krummhörn

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217

p l a n u n g s b ü r o



s t a d t l a n d s c h a f t f r e i r a u m

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217, Gemeinde Krummhörn

Der Bebauungsplan Nr. 1217 ist am 30.03.1973 rechtsverbindlich geworden. Er sichert im südlichen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), diverse Verkehrsflächen und im übrigen Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“, Sportplatz“, „Freibad“ und „Turnhalle“ planungsrechtlich ab. Teilaufgehoben wurde der Bebauungsplan Nr. 1217 für eine Fläche unmittelbar südlich des Geltungsbereichs der aktuell behandelten 3. Änderung im Zuge der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 1228. Die 2. Änderung befindet sich derzeit in Aufstellung und beordnet planungsrechtlich unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der 3. Änderung angrenzende Sportanlagen, Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.

Aktueller Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 ist die im Plangebiet vorgesehene Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Arztpraxen, Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Plangebietsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt, so dass das geplante Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig wäre. Neben der planungsrechtlichen Absicherung der beschriebenen städtebaulichen Entwicklung, erfolgt im Rahmen der 3. Änderung eine Anpassung der Festsetzungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise an die aktuelle Rechtslage.

Die Gemeinde Krummhörn sieht einen großen Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, insbesondere sollen die geplanten Arztpraxen die medizinische Vorort-Versorgung der örtlichen Bevölkerung verbessern und damit die Daseinsfürsorge der Bevölkerung der Gemeinde Krummhörn fördern. Da grundsätzlich ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Pewsum besteht, stellen auch die geplanten Wohnungen eine sinnvolle Ergänzung des derzeitigen Immobilienangebotes außerhalb des ansonsten in der Gemeinde Krummhörn weit verbreiteten Einfamilienhausbaus, dar. Zusätzliches städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung von gewerblichen Einheiten als Ergänzung zu den Arztpraxen (z. B. Apotheke, Orthopädiebedarf) oder als Ergänzung des örtlichen Einzelhandels.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Plangebietsflächen überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar (vgl. Anlage 1). Die Schatthausstraße (L 4) ist als Verkehrsfläche dargestellt. Die Straße „Bunter Weg“ enthält keine Darstellung.

Für die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts des geplanten Gebäudekomplexes mit Arztpraxen, Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten, die die umgebenden Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge sinnvoll ergänzen und der Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes dienen, nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Pewsum, den

Die Bürgermeisterin