

Amt: Amt IV
Datum: 24. Mai 2011
Az.: IV Ko

Nr. 2011/IV/819

Beschlussvorlage

| Gremium | Datum | Zuständigkeit |
|----------------------|------------|---------------|
| Bauausschuss | 06.06.2011 | Vorberatung |
| Verwaltungsausschuss | 14.06.2011 | Vorberatung |
| Rat | 20.06.2011 | Entscheidung |

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindegemeinderer:

**Betrifft: Änderungen der Bebauungspläne im Gewerbe- und Industriegebiet Edewecht hinsichtlich Gebäude- und Traufhöhen;
hier: Abwägung zu den vorliegenden Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung der Satzungsbeschlüsse**

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 15.02.2011 hat der Verwaltungsausschuss die Änderung der Bebauungspläne Nr. 41 I a, 41 I b, 41 II a und 41 III hinsichtlich der Gebäude- und Traufhöhen beschlossen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung der Planungen beschlossen.

In der Zeit vom 02.03.2011 bis 01.04.2011 hat die öffentliche Auslegung der Planungen gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB stattgefunden.

In dieser Zeit wurde von privater Seite eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweise vorgebracht worden. Der Stellungnahme ist eine Unterschriftenliste beigelegt. Die Stellungnahme ist als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben worden:

- Landkreis Ammerland
- E.ON Netz GmbH

Diese Stellungnahmen sind als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise wurden abgegeben von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg
- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirkstelle Oldenburg-Nord
- Wehrbereichsverwaltung Nord
- TenneT TSO GmbH
- EWE-Netz GmbH

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die mit den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Hinweise wie folgt abzuwägen:

Hans Peter Zimmer u.a., Stellungnahme vom 30.03.2011

(zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I a, 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I b, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 II a und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 III)

Der Anregung, von der Änderung der Gebäudehöhen sowie von der Streichung der Traufhöhen in den Bebauungsplänen Nr. 41 I a, 41 I b, 41 II a und 41 III abzusehen, wird nicht gefolgt.

Durch die Änderung der oben genannten Bebauungspläne ist keine Änderung der Planungen hinsichtlich der Zulässigkeit der von den überplanten Flächen ausgehenden Emissionen verbunden. Dem Verfahren zur Aufstellung der oben genannten Bebauungspläne liegt ein schalltechnisches Gutachten des TÜV Hannover zugrunde, auf dessen Grundlage für alle industriell und gewerblich genutzten Flächen im damals neu entstehenden Industriegebiet entlang der Industriestraße sowie für die bereits bestehenden Nutzungen im Bereich Lohacker flächenbezogene Schalleistungspegel erarbeitet wurden, bei deren Einhaltung eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung im Rahmen ihres jeweiligen Schutzanspruches ausgeschlossen sind. Diese Ergebnisse haben als Festsetzungen in den besagten Bebauungsplänen ihren Niederschlag gefunden. Jede gewerbliche / industrielle Anlage wird im Zulassungsverfahren durch die Genehmigungsbehörde auf ihre Vereinbarkeit mit dieser Festsetzung geprüft. Hieran ändert sich durch die teilweise Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sowie den Wegfall der Traufhöhen nichts. Die befürchtete „Treppenwirkung“, dass weiter entfernt entstehende Geräusche aufgrund der niedrigeren Bebauung zwischen Geräuschquelle und Immissionsort mit größerer Intensität wirksam werden könnten, ist nicht zu erwarten. Der seinerzeit erfolgten Ermittlung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel liegt die Annahme der freien Schallausbreitung zugrunde. D.h., Schallpegelkorrekturen durch Bebauung, Gebäude oder Gehölz wurden seinerzeit nicht vorgenommen.

Durch die geplanten Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die benachbarte Wohnbebauung auch nicht verstärkten Geruchsmissionen ausgesetzt. Durch die Änderungen erfolgt keine Zulassung von Nutzungen mit höherem Störpotential als bislang. Die Nachbarverträglichkeit einzelner Vorhaben ist im Zulassungsverfahren nachzuweisen. Etwaige Verstöße gegen die auf Bauplanungsebene und Baugenehmigungsebene getroffenen Festsetzungen und Auflagen durch bestehende Betriebe wären von den zuständigen Aufsichtsbehörden zu überprüfen. Ein Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist nicht gegeben.

Mit den Änderungen der o.g. Bebauungspläne ist keine Ausweitung des Plangebietes und der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden. Durch die Änderungen wird die industriell-gewerbliche Nutzung somit nicht weiter an die Wohnbebauung herangeführt. Die maßgeblichen Bebauungspläne sind seit ihrem Inkrafttreten hinsichtlich ihrer Geltungsbereiche unverändert und für jedermann bei der Gemeinde Edewecht einsehbar.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne für die Wohnsiedlungen „Deyehof“ und „Im Brannen“ sind wiederum die bei vollständiger Ausnutzung der Flächen aus dem Industriegebiet zu erwartenden Emissionen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

Die Gemeinde Edewecht hat durch die konzentrierte Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen südöstlich der Ortslage entlang der Industriestraße planerisch konsequent die Trennung von gewerblich-industriellen Nutzungen und Wohngebieten vollzogen. Ein betriebsbezogenes Wohnen (Betriebsleiterwohnhaus) kann hierbei nicht mit der Vermischung von Wohn- und Gewerbenutzung gleichgesetzt werden.

Gerade vor dem Hintergrund, dass gewerblich-industrielle Nutzungen und Wohngebiete getrennt voneinander zu entwickeln sind und die Ausnutzbarkeit der ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete möglichst optimiert erfolgen sollte, sieht die Gemeinde Edewecht keine Veranlassung, Bebauungspläne wieder aufzuheben, in deren Aufstellungsverfahren alle abwägungsrelevanten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen worden sind. Durch die erhöhte Ausnutzbarkeit der bestehenden Flächen kann dagegen die gewerblich-industrielle Nutzung im bestehenden Industriegebiet weiter konzentriert und damit einem weiteren Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Landkreis Ammerland, Stellungnahme vom 30.03.2011

- **(zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I a)**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **(zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I b)**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet. In § 1 der Satzung wird die Bezeichnung „4. Änderung“ durch „3. Änderung“ klarstellend ersetzt.

- **(zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 II a)**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **(zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 III)**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet. Die erläuternde Darstellung des Geltungsbereiches in der Anlage zur Satzung wird redaktionell angepasst.

E.ON Netz GmbH, Stellungnahme vom 17.03.2011

(zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 III)

Der Hinweis wird beachtet. Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 41 III ist der Schutzbereich der 110-kV-Leitung bereits grundsätzlich nachrichtlich dargestellt. Die Begründung zur aktuellen Änderung des Bebauungsplanes wird um die Hinweise ergänzt.

Da sich aus der öffentlichen Auslegung kein inhaltlicher Änderungsbedarf an den Planentwürfen ergibt, sollte nunmehr der Satzungsbeschluss vorbereitet werden.

Der Beschlussvorschlag an den Rat über den Verwaltungsausschuss sollte somit folgendermaßen lauten:

Beschlussvorschlag:

1. *Zu den während der öffentlichen Auslegung der*
 - *3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I a*
 - *5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I b*
 - *2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 II a*
 - *5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 III*

in der Zeit vom 02.03.2011 bis 01.04.2011 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 06.06.2011 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.

2. *Die Entwürfe der*
 - *3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I a*
 - *5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I b*
 - *2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 II a*
 - *5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 III*

die aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurden, werden in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Änderungen der Bebauungspläne durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.

Anlagen:

- *Stellungnahme von privater Seite*
- *Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*