

Amt: Amt IV
Datum: 27. Januar 2012
Az.: IV - Ko

Nr. 2012/IV/982

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	06.02.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.02.2012	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindegemeinderat:

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 165 an der Hafenstraße in Jeddelloh II für die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets;
hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Auslegungsentwurfes**

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 07.06.2010 wurde vom Verwaltungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165 an der Hafenstraße in Jeddelloh II gefasst. Das Plangebiet schließt sich westlich der Hafenanlage in Jeddelloh II an das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 97 überplante Betriebsgrundstück der Fa. ESB an. Mit der Planung ist beabsichtigt, diese Fläche bauleitplanerisch entsprechend der Darstellung dieses Bereiches im Flächennutzungsplan als Industriegebietsfläche zu sichern. An diesem Standort beabsichtigt konkret das Tiefbauunternehmen Knop + Hemmen seine Betriebsstätte einzurichten. Einen Auszug aus dem Vorentwurf der Planung ist dieser Vorlage als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

Während der vom 02.07.2010 bis 03.08.2010 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden von privater Seite keinerlei Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Unterrichtung über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB dagegen umfangreiche abwägungsbedeutsame Stellungnahmen abgegeben. Der Abarbeitung des sich aus diesen Anregungen und Hinweisen ergebenden Änderungs- und Ergänzungsbedarf an der Planung ist letztlich auch die eingetretene Verzögerung geschuldet. Die Stellungnahmen sind als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Im Wesentlichen waren folgende Punkte zu klären:

Landkreis Ammerland:

Vom Landkreis wurde die Anpassung der Bauleitplanung an die raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) gefordert. Dort ist der Bereich des Plangebiets als Umschlagplatz dargestellt, so dass durch eine gemeindliche Bauleitplanung diese Zielsetzung des RROP zu sichern wäre. Dies wurde durch die im Vorentwurf dargestellte starke Beschränkung des Hafenumschlages als nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt angesehen.

In diesem Zusammenhang wurde vom Landkreis ebenfalls kritisch angemerkt, dass eine Ansiedlung eines Tief-, Garten- und Landschaftsbaubetriebes in einem festgesetzten eingeschränkten Industriegebiet nicht einer industriegebietskonformen Nutzung entspreche (da dieser auch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sei) und bei Zulassung eines solchen Betriebes das Industriegebiet seinen Gebietscharakter verlieren könnte.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Planung ein schalltechnisches Gutachten erforderlich sei.

Hierzu wurde inzwischen in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland die Planung dahingehend überarbeitet, dass hinsichtlich der Hafennutzung im Bebauungsplan keine einschränkende Festsetzungen mehr enthalten sein sollen und somit im Umfeld des im RROP als Umschlagplatz dargestellten Bereichs eine an diese Ziele angepasste Planung erfolgt.

Hinsichtlich der städtebaulichen Bedenken des Landkreises soll die Planung dahingehend überarbeitet werden, dass für das Baugebiet die Festsetzung eines östlichen hafenseitigen Bereiches mit einem sog. Lärmkontingent von 74 dB (A)/m² tags und eines westlichen Bereichs mit einem Lärmkontingent von 60 dB (A)/m² tags erfolgt. Die vorgenannten Lärmkontingente sind in einem zwischenzeitlich erstellten schalltechnischen Gutachten herausgearbeitet worden. Das Gutachten weist nach, dass aus lärmtechnischer Sicht bei Festsetzung der oben genannten Lärmkontingente im hafenseitigen Bereich eine Umschlagsnutzung zu den Tagzeiten (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erfolgen kann. In einem zweiten Szenario wurde geprüft, inwieweit aus lärmtechnischer Sicht auch die gelegentliche Nutzung einer leichten, mobilen Brechanlage zulässig wäre. Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Betrieb einer derartigen Anlage an Tagen ohne Hafenumschlag an maximal 8 Stunden täglich aus lärmtechnischer Sicht möglich wäre. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung den Auslegungsunterlagen beigefügt werden.

Durch diese Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass das östliche Plangebiet im Wesentlichen einer industriegebietskonformen (und mit höheren Lärmwerten verbundenen) Hafenumschlagsnutzung vorbehalten werden kann und gleichzeitig durch das herabgestufte Lärmkontingent im Westen die Ansiedlung eines weniger lärmintensiven Tiefbauunternehmens auf der Restfläche des insgesamt als Industriegebiet festgesetzten Plangebiets zulässig ist.

Bei Übernahme dieser Festsetzungen in den Bebauungsplan können aus Sicht des Landkreises die dortigen städtebaulichen Bedenken als ausgeräumt angesehen werden.

Weiterhin wurde vom Landkreis Ammerland -Untere Naturschutzbehörde- darauf hingewiesen, dass der gesamte auf dem Gelände beseitigte Bewuchs als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu charakterisieren und durch eine geeignete Neuaufforstung in Abstimmung mit der unteren Waldbehörde des Landkreises Ammerland zu ersetzen sei. Die Größe dieser Aufforstungsfläche wurde in Übereinstimmung mit dem Niedersächsischen Forstamt Neuenburg auf 2,5 ha beziffert.

Diesbezüglich kann nunmehr berichtet werden, dass in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem zuständigen Bezirksförster der Landwirtschaftskammer, Herrn Schulze-Döring, für die erforderliche Ersatzaufforstung eine Fläche am Kiebitzweg in Jeddelloh I zur Verfügung steht. Der dortige Flächeneigentümer ist Inhaber einer Aufforstungsgenehmigung des Landkreises Ammerland. Die Fa. Knop + Hemmen als Ersatz- und Ausgleichsverpflichtete für den Eingriff in Natur und Landschaft wird diese Aufforstung auf ihre Kosten auf einer Fläche von insgesamt 3,6 ha durchführen. Im Gegenzug steht die Aufforstungsfläche sowohl als Ersatzaufforstung für die beseitigte Waldfläche als auch für den Ausgleich des darüber hinaus durch die Planung ausgelösten naturschutzfachlichen Kompensationsdefizits von 10.247 Werteinheiten zur Verfügung. Zur Absicherung dieser Aufforstungsmaßnahme wird zurzeit eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Fa. Knop + Hemmen, dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Edewecht über die Durchführung und Absicherung der Aufforstungsmaßnahme vorbereitet. Der Erhalt der neuen Waldfläche wird darüber hinaus durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Weiterhin wurde vom Landkreis Ammerland darauf hingewiesen, dass bis zum Satzungsbeschluss der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung vorzulegen ist.

Hierzu kann angemerkt werden, dass eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich möglich ist. Rechtzeitig zum Satzungsbeschluss wird ein entsprechender Nachweis in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie der Ammerländer Wasseracht und des Wasser- und Schiffsamtes erbracht.

Die übrigen, rein redaktionellen Hinweise des Landkreises Ammerland zu der Planung werden in die Planunterlagen übernommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg wird für eine abschließende Beurteilung der Planung aus schalltechnischer Sicht die Vorlage eines Schallgutachtens gefordert.

Wie oben bereits ausgeführt, wird derzeit ein Schallgutachten erarbeitet. Das endgültige ausformulierte Gutachten liegt zwar bis jetzt noch nicht vor. Die bisherigen Berechnungsgänge haben allerdings ergeben, dass sowohl ein Hafetrieb zu den Tagzeiten, der Betrieb einer kleinen, mobilen Brechanlage in Zeiten ohne Hafenumschlag, sowie der Betrieb eines Tiefbauunternehmens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf dem Grundstück, unter Einbeziehung aktiver Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwall) durchführbar sind. Vor Durchführung der

öffentlichen Auslegung wird das Gutachten dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt und mit ihm abgestimmt. Das Gutachten wird als umweltbezogene Information im Rahmen der öffentlichen Auslegung den Auslegungsunterlagen beigelegt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde auf den westlich des Plangebiets befindlichen Hähnchenmaststall Tapken hingewiesen und die Erstellung eines Geruchsgutachtens zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Plangebiet eingefordert.

Ein entsprechendes Gutachten liegt zwischenzeitlich vor. Dieses bescheinigt, dass im Plangebiet die zulässige belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeit gemäß der anzuwendenden Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 15 % der Jahresstunden nicht übersteigt und somit der Hähnchenmaststall dieser Bauleitplanung nicht entgegensteht.

Niedersächsisches Forstamt Neuenburg

Das Forstamt Neuenburg fordert für die im Plangebiet beseitigte Waldfläche eine Ersatzaufforstung zur Größe von 2,5 ha.

Hierzu wird auf die obigen Ausführungen hinsichtlich der Aufforstungsfläche am Kiebitzweg verwiesen.

OOWV

Vom OOWV wird auf den Verlauf von Versorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die Leitungen wird in die Planzeichnung und Begründung übernommen.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- Amt für Landentwicklung
- Deutsche Telekom
- Wehrbereichsverwaltung
- EWE AG
- EWE Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- E.ON Netz GmbH
- Transpower Stromübertragungs GmbH

Da unter Einarbeitung dieser Änderungen bzw. Ergänzungen die Planung nunmehr weitergeführt werden kann, sollte der Beschlussvorschlag an den Verwaltungsausschuss nunmehr wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

1. *Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 an der Hafenstraße in Jeddelloh*

II wird einschließlich Begründung und Umweltbericht zugestimmt.

- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planunterlagen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.*

Anlagen:

- Auszug aus der Planzeichnung des Vorentwurfes
- Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung