



Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3044

**17. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 195 "westlicher Ortseingang Friedrichsfehn";
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Erarbeitung der Auslegungsentwürfe für die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planungen**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	04.06.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.06.2019	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Ausgangslage

Letztmalig wurde diese Bauleitplanung in der Sitzung des Bauausschusses am 02.04.2019 beraten. Seinerzeit wurde durch die Verwaltung ein erster Überblick über die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gegeben. Herausgestellt wurde hierbei, dass als zentrale Kritikpunkte von Seiten der privaten Einwender vor allem die Festsetzung erhöhter Lärmkontingente einschließlich Richtungssektoren sowie die Sorge über die Etablierung einer womöglich erheblich lärm- und staubintensiven gewerblichen Nutzung in Form einer Brechanlage benannt wurden. Gleichzeitig wurden verschiedene Anregungen vorgebracht, durch die die Planung nach Einschätzung der Einwender mit den benachbarten Wohnnutzungen besser in Einklang gebracht werden könnte. Auf die Berichtsvorlage 2019/FB III/2999 einschließlich der damals beigefügten Stellungnahmen sowie das Protokoll zur Sitzung wird insoweit verwiesen.

Aktueller Sach- und Bearbeitungsstand

a) Abwägungsvorschläge, Entwurf des Bebauungsplanes

Die vorliegenden und mit der Einladung zur Sitzung versandten Unterlagen umfassen in beratungsreifer Form die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen sowie einen Entwurf des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung.

b) Schalltechnisches Gutachten

Das Büro itap, Oldenburg, hat ebenfalls sämtliche vorgetragenen Hinweise inhaltlich erfasst und in den Berechnungen berücksichtigt. Es kann hierbei festgehalten werden, dass auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Änderungen und

Ergänzungen im Gutachten nachgewiesen wird, dass die vorliegende Bauleitplanung die lärmimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt. Bis zur Versendung der Einladung war es allerdings leider nicht möglich, die Text-/Lesefassung des Gutachtens zu fertigen. Angestrebt wird aber, das Gutachten vollständig in der Sitzung vorlegen zu können.

c) Flächennachweis zum Kompensationsbedarf

Aus der Planung resultiert ein erheblicher Kompensationsbedarf. Soweit der Ausgleich des Eingriffs nicht aus einem hierfür zur Verfügung stehenden Flächenpool erfolgen soll, sondern andere Flächen dafür herangezogen werden sollen, sind diese üblicherweise spätestens bis zum Satzungsbeschluss zu benennen. Für die vorliegende Planung soll insbesondere der auf den Flächenanteil der Fa. Hilgen entfallende Kompensationsbedarf auf Flächen ausgeglichen werden, die sich im Eigentum der Firma bzw. des Firmeninhabers befinden, so dass hierzu ein Flächenkonzept zu benennen wäre.

Aus den Hinweisen im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich außerdem ergeben, dass das Plangebiet als Brutstätte für den Kiebitz einzustufen ist. Dies hat zur Folge, dass als Ausgleich für den Verlust dieser Fläche als Brutstätte für Kiebitze flächenmäßig eine adäquate Ersatzfläche benannt und gesichert werden muss. Dies Erfordernis wird in das Ausgleichsflächenkonzept einfließen. Da erst im Laufe der 21. KW die Einstufung als Brutstätte endgültig geklärt werden konnte, ist abschließend die Einbindung dieser Ausgleichsanforderung in die Konzeption noch nicht erfolgt.

Auch wenn es in planungsrechtlicher Hinsicht nicht zwingend erforderlich wäre, zu den oben genannten Aspekten bereits zur Beschlussfassung über die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung das Lärmgutachten vorzulegen bzw. konkrete Ausgleichsflächen zu bezeichnen, strebt die Verwaltung auch aufgrund des besonderen Interesses, das die Planung in Teilen der Öffentlichkeit erlangt hat an, das Lärmgutachten bereits im Zuge der Vorberatung dem öffentlich tagenden Bauausschuss zur Beratung vorzulegen. Gleiches gilt im Sinne der Transparenz für die Regelungen zur Kompensation.

Da für die Erarbeitung eines Auslegungsbeschlusses zu dem vorliegenden überarbeiteten Entwurf alle entscheidungsrelevanten Informationen grundsätzlich vorliegen, sollte daher die aktuelle Sitzung des Bauausschusses zur intensiven inhaltlichen Auseinandersetzung mit der überarbeiteten Planung genutzt und der Auslegungsbeschluss vorbereitet werden. In der am 17.06.2019 stattfindenden zusätzlichen Sitzung des Bauausschusses strebt die Verwaltung an, den um Angaben zu den Kompensationsflächen ergänzten Umweltbericht vorzulegen, damit vor abschließender Fassung des Auslegungsbeschlusses im Verwaltungsausschuss auch diese Informationen vollumfänglich in öffentlicher Sitzung dargelegt werden. Soweit noch nicht in der Sitzung am 04.06.2019 erfolgt, wird spätestens dann das Lärmgutachten in Lesefassung vorgelegt, bzw. mit der Einladung zur Sitzung versandt.

Dies vorausgeschickt werden im Folgenden die sich aus der Auslegung und Überarbeitung der Planung ergebenden Planungsinhalte dargelegt:

Abwägungsvorgang

Wie in der Sitzung seinerzeit bereits angekündigt, sind die Stellungnahmen inzwischen ausgewertet und umfänglich abgewogen worden. Hierbei wurde entsprechend der Beratung im Bauausschuss am 02.04.2019 geprüft, ob die oben genannten Anregungen im Sinne einer weiteren Konfliktminimierung in die Planungen integriert werden könnten. Die sich aus diesem Verfahrensschritt ergebenden vollständigen Abwägungsvorschläge sind den **Anlagen Nr. 1 und 2** zu entnehmen.

Modifizierter Entwurf von Plan und Begründung

Auf Grundlage der vorgenannten Abwägungsvorschläge und unter Berücksichtigung der Anregungen wurden Plan und Begründung entsprechend geändert bzw. ergänzt. Der so modifizierte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195 sowie der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründungen ergibt sich aus der **Anlage Nr. 3**.

a) *Lärmkontingente und Richtungssektoren*

Als ein zentraler Kritikpunkt an der Planung wurde die im ursprünglichen Entwurf vorgesehene Gliederung des Gewerbegebietes in Flächen mit bestimmten Lärmkontingenten benannt. Nach der vorgesehenen Gliederung war der als GE3 benannte Teilfläche ein erhöhtes Lärmkontingent zugewiesen. Darüber hinaus war in schalltechnischer Hinsicht herausgearbeitet worden, dass diese Fläche unter der Prämisse einer möglichst effizienten gewerblichen Ausnutzung sowie unter Einhaltung der für die angrenzenden Wohnnutzungen zu berücksichtigenden immissionsrechtlichen Schutzansprüche zusätzlich mit sog. Richtungssektoren ausgestattet werden kann.

In einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigen (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Der entsprechende Nachweis der nicht erheblichen Belästigung in jeglicher relevanten Hinsicht (z. B. Lärm und Staub) ist in den Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Nutzungen durch die Antragsteller zu erbringen. Dies galt auch bereits bislang für das im Bebauungsplan Nr. 195 festgesetzte GE3, wobei hinsichtlich des Aspektes Lärm durch das festgesetzte Lärmkontingent eine Obergrenze der Lärmemissionen geregelt war. Auch mit der für diesen Teilbereich im Auslegungsentwurf vorgesehenen Festsetzung des sog. erhöhten Lärmkontingentes war in planungsrechtlicher Hinsicht die Wahrung des Gebietscharakters des Gewerbegebietes gewahrt.

Aufgrund der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sieht der nunmehr überarbeitete Entwurf für das GE3 kein erhöhtes Lärmkontingent mehr vor. Auch die Richtungssektoren fallen weg. Das GE3 wird somit in lärmtechnischer Hinsicht mit den GE1 und GE2 gleichgestellt.

b) *Einwallung des GE3*

Eine weitere Anregung lautete, die Bereiche im Plangebiet, für die eine Lagerung von Böden planungsrechtlich zugelassen werden soll, mit einem ausreichend bemessenen Wall zu umschließen, um so einen Schall- und Staubschutz in Richtung der Wohnbebauung im Norden und Osten zu erhalten.

Die Planung sieht nunmehr entsprechend dieser Anregung die Festsetzung eines Walles mit einer Höhe von 5 m im Osten und Norden des GE 3 vor. Hierdurch wird vorsorglich ein zusätzliches Schall- und Staubhindernis eingeplant. Außerdem wird hierdurch eine optische Abgrenzung des GE3 erreicht.

c) Ausschluss bestimmter Nutzungen

Weiterhin wurde angeregt, für das Gewerbegebiet allgemein den Ausschluss bestimmter Nutzungen zu prüfen. Hintergrund war die Befürchtung, dass sich besonders störintensive Nutzungen ansiedeln könnten. Hier sei nur das Stichwort „Brechanlage“ genannt.

Wie oben bereits ausgeführt, wird mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes geregelt, dass grundsätzlich alle Gewerbebetriebe zulässig sind, die nicht erheblich belästigen. Der Nachweis der so eingegrenzten Zulässigkeit ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Insofern ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Zulassung einer Brechanlage oder anderer in lärmtechnischer Hinsicht vergleichbarer Nutzungen verbunden. Um allerdings in den festgesetzten Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 195 die Flächennutzungen weiter zu steuern und somit Nutzungen der Bodennutzung auf eine klar abgegrenzte Fläche zu limitieren, sind in den Planentwurf Festsetzungen aufgenommen worden, wonach in den GE1 und GE2 Lagerplätze für offene Lagerhalden nicht zulässig sind. Im GE3 sind Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden nur zulässig, wenn der oben genannte Wall errichtet worden ist.

d) Verschiebung des GE3 in Richtung Süden.

Es wurde außerdem angeregt, das GE3 in Richtung Süden zu verschieben. Dieser Anregung wurde ebenfalls gefolgt.

Neben den oben beschriebenen Änderungen aufgrund von Hinweisen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurde zur Stärkung des planerischen Zieles der Herausbildung eines überwiegend gewerblichen Siedlungsansatzes wie er sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht ableiten lässt für das festgesetzte Mischgebiet festgesetzt, dass Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der zukünftigen Gebäude nicht zulässig sind. Da in Mischgebieten grundsätzlich Wohnnutzungen unabhängig von gewerblichen Nutzungen nebeneinander zulässig sind, führt dies dann, wenn keine weitergehende horizontale und/oder vertikale Gliederung des Gebietes erfolgt häufig dazu, dass vorrangig Wohnbauvorhaben errichtet werden, solange die Genehmigungsbehörde für die verbleibenden Flächen noch das theoretische Potenzial für eine Durchmischung des Gebietes sieht. Hierdurch kann es dazu kommen, dass der mit der Mischgebietsausweisung grundsätzlich städtebaulich gewollte gewerbliche Nutzungsanteil sich erst spät oder (unter Inkaufnahme brachliegender Flächen) gar nicht einstellt. Durch die oben beschriebene vertikale Gliederung des Mischgebietes kann einer derartigen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Zu allem wird Frau Dipl.-Ing. Rita Abel vom beauftragten Planungsbüro NWP, Oldenburg, in der Sitzung im Detail vortragen.

Da durch die vorgenannten Änderungen nach bereits erfolgter öffentlicher Auslegung die Grundzüge der Planung berührt sind, ist zu den Planungen eine erneute öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme sowie erneut die

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Soweit ein entsprechender Auslegungsbeschluss erfolgt, könnte die Auslegung der Planung im Juli/August dieses Jahres erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. *Den in der Sitzung des Bauausschusses am 04.06.2019 vorgelegten überarbeiteten Entwürfen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des Bebauungsplanes Nr. 195 „westlicher Ortseingang Friedrichsfehn“ wird zugestimmt.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planentwürfen und Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu verbinden.*
3. *Das Schalltechnische Gutachten sowie Angaben zum Kompensationsflächenkonzept sind vor dem Beschluss des Verwaltungsausschuss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 17.06.2019 vorzulegen.*

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung von privater Seite
- Entwürfe der Pläne und Begründungen zur erneuten öffentlichen Auslegung