

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BUND, Schreiben vom 19.03.2019

Torfabbau

Für den Torfabbau erfolgte eine Genehmigung mit Datum bis zum 31.12.2004. Der Torf wurde zwischenzeitlich abgebaut und wirtschaftlich verwertet. Als Folgenutzung wurde eine extensive Landwirtschaft festgelegt und es wird in Frage gestellt, inwiefern diese Folgenutzung tatsächlich umgesetzt wurde. Zudem wird auf die westlich des Plangebiets gelegene Abbaufäche, die durch Wiedervernässung renaturiert wurde, hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist der planungsrechtliche Bestand als Kompensationsfläche für den Torfabbau berücksichtigt. Insofern ist die Kompensation berücksichtigt. Inwiefern gegebenenfalls vorher auf der Umsetzungsebene Kompensationsansprüche nicht umgesetzt wurden, ist nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanungsverfahrens. Die westlich des Plangebiets gelegene Fläche ist durch einen Grünstreifen mit Anpflanzungsgebot vom Gewerbegebiet abgeschirmt.

Bestandserfassung und Eingriffsbewertung

Es wird auf bestimmte Vogelarten, u.a. auf Weißstorch, Kiebitz, Feldlerche, auf rastende Wildgänse, auf Möwen, Graureiher und Fasan sowie auf vorkommende Fledermäuse, Feldhase und Rehe hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise des BUND zu vorkommenden Arten werden in die Begründung ergänzend aufgenommen.

Planung

Zu der Baumliste für Stellplätze wird die Anregung gegeben, auf Feldahorn und Bergahorn zu verzichten und ergänzend Moorbirke und Faulbaum aufzunehmen.

Weiterhin sollen die Maßnahmen im südlichen Plangebiet zur Regenrückhaltung und zur Waldentwicklung in den textlichen Festsetzungen konkretisiert werden.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung für die zu verwendenden Baumarten wird zum Teil gefolgt. Feldahorn und Bergahorn werden aus der Liste gestrichen und Moorbirke ergänzt. Faulbaum wird nicht mit aufgenommen. Diese Art ist u.-a. für die randlichen Eingrünung am östlichen Plangebietsrand aufgeführt.

Private Einwender, 34 Schreiben , davon ein Schreiben mit 168 Unterschriften

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt zusammengefasst nach Themenbereichen.

Ziele der Planung und Standortbegründung

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Das Planerfordernis wird in Frage gestellt. Die Ziele und Zwecke der Planung sind nicht ausreichend nachvollziehbar. Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die gewerbliche Ansiedlung an diesem Standort. Gewünscht wird eine Überprüfung und Bewertung der Gewerbeflächensituation im Hinblick auf die Ansiedlung Hilgen sowie den Nachweis, dass die Inanspruchnahme der Flächen in diesem Umfang zwingend erforderlich ist. Es fehlt die Prüfung von Standortalternativen. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist zu vermeiden. Es wird angemerkt, dass der Trennungsgrundsatz nicht ausreichend berücksichtigt und der Abstand zwischen den Gewerbegebieten und der vorhandenen Wohngebieten zu gering ist. In diesem Zusammenhang wird der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen als Definitionshilfe empfohlen.

Die Verlegung des Fuhrunternehmens aus dem Ortskern wird befürwortet, jedoch nicht die Erweiterung des Tätigkeitsfeldes. Zudem sollte sich nur ruhiges kleinteiliges Gewerbe ansiedeln, ein Industriegebiet fügt sich nicht ein. Es wird bemängelt, dass nur wenig Flächen für weitere Betriebe im Anschluss an die Fläche Hilgen vorhanden sind und diese nur ein geringes Emissionskontingent aufweisen.

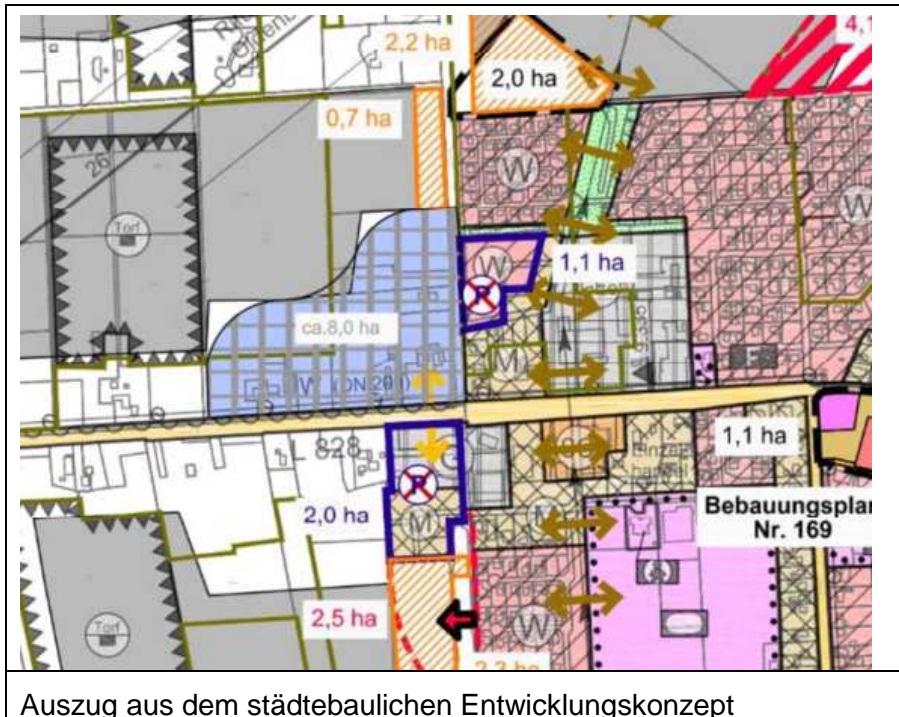
Die Firma Hilgen verfügt über geeignetere Flächen für eine Brecheranlage. Es wird die alternative Ansiedlung in einem Industriegebiet mit vorhandener Brecheranlage vorgeschlagen. Es sind Flächen im GE- Gebiet am westlichen Ortsrand Edewecht im Besitz von Hilgen, diese besitzen eine günstigere Anbindung an die B 401.

Die Begründung ist nicht ausreichend. Die Absichten der Firma Hilgen sollen verschleiert werden, die Begründung sagt nichts über eine Brecheranlage aus, Widerspruch zum Lärmschutzgutachten (hier ist von einer Brecheranlage die Rede). Es wird eine unzulässige Einzelplanung für das Grundstück Hilgen unterstellt.

Abwägungsvorschlag

Anlass und Ziel der Planung ist es, den Bestand und die Entwicklung eines örtlichen Gewerbebetriebes zu sichern und weitere Flächen für Kleingewerbe, auch im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung, zu schaffen. Damit möchte die Gemeinde Arbeitsplätze im Anschluss an den Wohnstandort Friedrichsfehn sichern und schaffen und die Umsiedlung des örtlichen Unternehmens aus dem Zentrum Friedrichsfehn ermöglichen, um dort höherwertige grundzentrale Nutzungen wie z.-B. die Schaffung von Wohnstätten, zu ermöglichen. Ein Planerfordernis ist demnach vorhanden.

Zur Umsetzung der Planungsziele soll die bauleitplanerische Absicherung einer gewerblichen Entwicklung nordwestlich des Kreisverkehrs entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht für den westlichen Ortseingang von Friedrichsfehn in Kleefeld (siehe nachfolgende Abbildung) erfolgen. Demnach ist vorgesehen, westlich des Fuhrkenschen Grenzwegs und nördlich der L 828 gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Die Fläche ist nach dem Entwicklungskonzept grundsätzlich für eine weitere spezifische gewerbliche Entwicklung geeignet.



Mit der planungsrechtlichen Absicherung des derzeit in der Realisierungsphase befindlichen Feuerwehrstandortes wurde durch den Bebauungsplan Nr. 191 und die 11. FNP-Änderung zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes der erste Schritt vorbereitet. Die planungsrechtliche Absicherung des Feuerwehrstandortes erfolgte vor dem Hintergrund der Umsetzung eines gesamträumlichen Konzeptes. Hier wurde bereits die planungsrechtliche Absicherung des Betriebes Hilgen als ortsbezogenes Gewerbegebiet mit einbezogen. Der Betrieb hat dort in den vergangenen Jahren das Fuhrunternehmen an einen Betriebsstandort abseits des Stammbetriebes im Ortszentrum von Friedrichsfehn etabliert. Der Fuhrunternehmer hat die Absicht auf seinem im westlichen Plangebiet gelegenen Grundstück das jetzige Bus- und Fuhrunternehmen aus dem Ortszentrum von Friedrichsfehn umzusiedeln. Die Umsiedlung eröffnet für die freiwerdenden Flächen in der Ortsmitte Chancen für eine höherwertige Entwicklung im Grundzentrum Friedrichsfehn, dem im RROP die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugeordnet ist. Des Weiteren möchte sich der Betriebsinhaber im Plangebiet mit einem weiteren Betriebszweig etablieren. Die Firma möchte sich im Geschäftsfeld des Bodenaustausches und der Bodenaufbereitung zukunftsicher aufstellen. Die stetig steigenden Anforderungen in verwertungs- und abfallrechtlicher Hinsicht führen dazu, dass auch für unbelastete Böden Zwischenlager vorgehalten werden müssen. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastung an dem Standort und den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie der gesicherten Erschließung ist die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort sinnvoll und städtebaulich begründet. Alternative, vergleichbare Betriebsstandorte sind nicht vorhanden. Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 186 östlich von Edewecht sind bis auf eine kleine Fläche, die größtenteils für den Betrieb Hilgen nicht geeignet ist, bereits alle Flächen vergeben. Das Grundstück von Hilgen im GE- Gebiet am westlichen Ortsrand Edewecht stellt ebenfalls keine Alternative dar. Dort befindet sich eine kleinere Stellplatzfläche für Busse (insbesondere Schulbusse) und eine Tankstelle und ist damit belegt. Das Grundstück hat auch nur eine Größe von rd. 4.800 m² und ist daher nicht für die geplanten Vorhaben

geeignet. Eine Betriebsverlagerung als Alternative würde zu einer nicht zumutbaren Härte führen, da sich das Unternehmen an dem Standort im Plangebiet bereits durch einen erheblichen gewerblichen Flächenanteil, der sich auf der Grundlage von Baugenehmigungen entwickelt hat, verfestigt hat.

Durch die Planungsabsichten der Firma Hilgen ergibt sich eine konkrete Möglichkeit, entsprechend des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diesen Bereich bauleitplanerisch zu erfassen und hierbei eine nachhaltige Erschließung des Gebietes über eine per Linksabbiegespur an die Landesstraße angebundene Gemeindestraße zu erreichen. Hierdurch ist neben der Erschließung der Betriebsfläche der Fa. Hilgen auch eine flexible und von weiteren Genehmigungen der NLStbV unabhängige Erschließung weiterer Nutzungen möglich. Dies kommt letztlich auch einer flexiblen Nutzung des künftigen Feuerwehrgerätehauses zu Gute. Um vor dem Hintergrund der Ausnutzung der neu geschaffenen verkehrlichen Infrastruktur eine ausreichende Entwicklungsfläche für die geplanten Betriebszweige der Firma Hilgen zu sichern sowie zur Sicherung von Kompensations- und Entwässerungsmaßnahmen wird ergänzend zu den Darstellungen im städtebaulichen Entwicklungskonzept das gesamte westliche Flurstück bauleitplanerisch gesichert. Die Bauleitplanung erfolgt als Angebotsplan und beinhaltet neben der Fläche Hilgen auch weitere Flächen, wo eine gewerbliche Entwicklung und Mischnutzung möglich ist. Insofern erfolgt die Bauleitplanung nicht ausschließlich für die Firma Hilgen.

Das Entwicklungskonzept stellt auf Rahmenplanebene die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung dar, muss aber nicht parzellenscharf umgesetzt werden. Daher wurden zur Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet und als Abstufung zu den benachbarten Wohnnutzungen unmittelbar am Fuhrkenschen Grenzweg Mischgebiete festgesetzt bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Dieses entspricht auch den Festsetzungen für einen Teilbereich auf der Ostseite des Fuhrkenschen Grenzwegs. Die gewerblichen Bauflächen beginnen erst in einem Abstand von 90 m zu den Grundstücken der vorhandenen Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg. Zudem ist durch das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE ein zusätzlicher Puffer von 100 m zu den Gewerbegebieten GE vorhanden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Störgrad entspricht damit einem Mischgebiet. Damit ist auch zu den im Plangebiet gelegenen Mischgebieten ein ausreichender Puffer gesichert. Im Übrigen entspricht das Nebeneinander von Mischgebieten und Gewerbegebieten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zur nördlichen Wohnbebauung im Außenbereich wird ein Abstand von 100 m durch Festsetzung einer Grünfläche gesichert. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist damit ausreichend berücksichtigt. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch auf der Südseite der L 828 durch den Gewerbepark Friedrichsfehn eine gewerbliche Entwicklung vorhanden ist.

Die Anwendung des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen ist hier nicht zielführend, da dieser sich auf konkrete Vorhaben bezieht. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um eine Angebotsplanung für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde sieht die gewerbliche Entwicklung an dem Standort als ausreichend begründet und bleibt daher bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Es handelt sich um eine Angebotsplanung mit der Zielsetzung, an dem Standort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe bzw. im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht störende Gewerbebetriebe unterzubringen. Dieses entspricht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht und ist ausdrückliche Zielsetzung der Gemeinde.

Gewerbegebiet GE 3 und Immissionsschutz

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Im Gutachten wird von einer Steinbrecheranlage gesprochen, hierzu bestehen widersprüchliche Aussagen. Brecheranlagen bzw. Baustoff-Recycling-Anlagen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig und in einem Industriegebiet unterzubringen.

Es bestehen aufgrund der zu erwartenden Belastungen durch Lärm, Staub, Vibrationen, und Verkehr grundsätzliche Bedenken gegen die Errichtung einer Brecheranlage. Es werden gesundheitliche Gefahren befürchtet. Es werden schädliche Umweltauswirkungen auf die Luftqualität durch das Fuhrunternehmen und das Unternehmen zur Bodenaufbereitung befürchtet. Es erfolgt eine Lärmbelästigung in den Schlafräumen durch LKW-Warmlaufen in der Nachtzeit.

Die Lärmemissionskontingente sind zu hoch angesetzt, die Zusatzkontingente sind zu streichen. Es besteht Unklarheit über die Festsetzung von unterschiedlichen Kontingenten in den GE-Gebieten und über die Schutzansprüche in den Mischgebieten. Es fehlen im Gewerbegebiet Maßnahmen (Wälle, Bepflanzungen etc.) vor Schall und Staub.

Es bestehen generelle Bedenken gegen die Festsetzung von Emissionskontingenten, die Gliederung muss klar abgrenzbar sein. Zudem muss eine Teilfläche ohne Emissionsbeschränkung vorhanden sein.

Die schutzwürdigen Belange der Wohnbevölkerung in Kleefeld und Friedrichsfehn ist nicht ausreichend berücksichtigt, da in unmittelbarer Nähe ein Gewerbegebiet mit hohen Immissionskontingenten ausgewiesen werden soll. Die Abstände zwischen dem Gebiet und der östlichen Wohnbebauung mit Kinderspielplatz sind zu gering. Es ist zu prüfen, ob die Geräuschemissionen zu störenden Umweltauswirkungen führen. Durch die gewerbliche Entwicklung wird eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität für die umliegenden Wohngebiete erwartet.

Abwägungsvorschlag

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsplan, der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt. Auch atypische Anlagen, die unter die Genehmigungspflicht der 4. BImSchV fallen, sind in einem Gewerbegebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Daher ist die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO, welches vorwiegend der Unterbringung von Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dient, nicht zwingend erforderlich und auch aus Gründen des Nachbarschutzes nicht gewollt.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wurde das Plangebiet gegliedert, um im Hinblick auf die umliegende schutzwürdige Bebauung abgestufte Emissionskontingente zur Steuerung der Lärmemissionen festzusetzen. Die Einschränkung der Gewerbegebiete an diesem Standort ist möglich, da im Gemeindegebiet von Edewecht mehrere Standorte mit uneingeschränkten Gewerbegebieten wie Bebauungsplan Nr. 99 "Bachmannsweg/Grünstreekendamm" und Bebauungsplan Nr. 41 III „Gewerbe- und Industriegebiet“ – nördlicher Teil“ vorhanden sind. Die genannten Gewerbegebiete befinden sich im Grundzentrum Edewecht. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, eine uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung im Hauptort Edewecht zuzulassen und in den anderen Ortsteilen - wie hier in Friedrichsfehn - Ergänzungsgebiete mit eingeschränkter bzw. gesteuerter gewerblicher Entwicklung auszuweisen.

Die Schallkontingentierung stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Nutzung im Umfeld des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten werden. Dadurch können sich, je nach Lage und Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzung, unterschiedliche Emissionskontingente im Plangebiet ergeben.

Für die auf dem Grundstück Hilgen geplanten Nutzungen, die möglicherweise auch einer BImSchV-Pflicht unterliegen könnten, wurde der schalltechnische Nachweis erbracht, dass gewerbegebietstypische Werte eingehalten werden können. Das Lärmkontingent im GE 3 wird daher reduziert und wie bereits im GE 1 und GE 2 mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von in 65/50 dB(A) pro m² tagsüber/nachts festgesetzt. Auf die Zusatzkontingente sowie Richtungssektoren wird verzichtet.

Zur Sicherung eines vorsorglichen Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen dahingehend gegliedert, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden¹ nicht zulässig sind. Hierdurch soll zusätzlich zur Lärmkontingentierung sichergestellt werden, dass im Umfeld der schutzwürdigen Wohn- und Mischgebieten keine lärm- und staubintensiven – Nutzungen angesiedelt werden. Zielsetzung ist es, in diesem Abschnitt neben den bereits vorhandenen Nutzungen vorrangig Flächen für das aus dem Zentrum Friedrichsfehn auszusiedelnde Bus- und Fuhrunternehmen vorzuhalten. Zudem sollen sich hier auch kleinere Handwerksbetriebe neu ansiedeln können. Kleinere Lagerplätze (z.B. Paletten), die der Hauptbetriebsart untergeordnet sind und keinen Haldencharakter entfalten, fallen nicht unter die o.g. Einschränkung. Damit ist auch in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich.

Für das Gewerbegebiet GE 3 gilt keine grundsätzliche Einschränkung der Lagerflächen, hier sind offene Lagerhalden zulässig. Im konkreten Fall kann hier die Zwischenlagerung zum Zwecke des Weiterverkaufs von Sand, Kies und Mutterboden ohne weitergehenden Bearbeitungsschritte wie Sortieren und Sieben erfolgen, wenn es sich um sortenreine Bodenschätze handelt. Die Lagerung von Böden aus Baustellen kann jedoch auch weitere Behandlungsschritte erfordern, die aufgrund der zum Einsatz kommenden Techniken sowie des Umfangs und der Dauer der Arbeitsvorgänge sowie zusätzlicher Verkehre Wirkung entfalten. Zur Sicherung des Immissionsschutzes soll das Gewerbegebiet GE 3 daher durch einen 5 m hohen Wall eingefasst werden, um einen Staub-, Lärm- und Sichtschutz zu den möglichen Lagerhalden zu sichern. In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Gewerbegebiet GE 3 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden daher erst zulässig, wenn der in der Planzeichnung als Fläche für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzte Wall in 5 m Höhe hergestellt ist. Eine zusätzliche Abschirmung erfolgt durch eine Anpflanzung am östlichen Rand des Gewerbegebietes. Sollte im Gewerbegebiet GE3 keine offenen Lagerhalden angelegt werden, ist der Wall nicht zwingend erforderlich.

Weitere ergänzende Regelungen können evtl. in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

¹ Unter Halde versteht man eine künstliche, aber auch jede natürliche Anhäufung oder Aufschüttung von Material oberhalb der umgebenden Geländeoberfläche. Künstliche Halden können in der Abfallbeseitigung, bei Abbrucharbeiten oder in der Schüttgutlogistik entstehen (Quelle: Wikipedia)

Von den Einwendern wird wiederholt vorgetragen, dass mit der Planung der Betrieb einer Brechanlage vorbereitet werden solle. Hierzu ist klarzustellen, dass sich die Planung als Angebotsplanung darstellt, mit der gewerbliche Bauflächen – auch für die Firma Hilgen – bereitgestellt werden sollen. Der Betrieb einer Brechanlage, wie er in das Gutachten als beispielhafte laute Lärmquelle im Zusammenhang mit dem Tätigkeitsfeld der Fa. Hilgen eingestellt wurde, ist von der Firma nicht beabsichtigt. Unabhängig hiervon ist die Zulässigkeit einer Brechanlage wie auch anderer emissionsträchtiger Anlagen in einem Gewerbegebiet von der Typisierung des Betriebes ab. Hierbei ist entscheidend, ob das Betreiben einer z.B. Brecheranlage als ein Gewerbebetrieb eingestuft werden kann, der das Wohnen nicht erheblich belästigt. Grundsätzlich gehören Bauschuttbrecheranlagen, die in einem öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu genehmigen sind, in ein Industriegebiet. Je nach Gefährlichkeit und Menge der Bauschuttabfälle kann auch eine Anlage vorliegen, die lediglich in einem nicht öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu genehmigen wäre. Solche Anlagen sollen mindestens in einem GE angesiedelt werden. In einem öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG müsste dann nachgewiesen werden, dass es sich bei einem solchen Betrieb um einen atypischen Fall handelt, den man im Einzelfall auch in einem GE zulassen könnte. In einem nachfolgenden Anlagenzulassungsverfahren wären dann auch die übrigen möglichen Störwirkungen der Anlage näher zu untersuchen (z.B. kurzzeitige Geräuschspitzen oder tieffrequenter Schall nach der TA Lärm, Staubimmissionen nach der TA Luft, Erschütterungen, Lichtimmissionen, anlagenbezogener Gewässerschutz).

Aufgrund der o. g. Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den schutzwürdigen Nutzungen, den vorsorglichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie der städtebauliche abgestuften Entwicklung (siehe Standortbegründung) sind keine relevanten Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität zu erwarten. Damit sind die Belange der Wohnbevölkerung in Kleefeld und Friedrichsfehn ausreichend berücksichtigt.

Mischgebiete

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Die Festsetzungen für das Grundstück Hilgen schränken die Entwicklung des Mischgebietes mit Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben ein.

Abwägungsvorschlag

Für die Mischgebiete im Plangebiet wurden die Immissionspunkte IP 10, 11 und 12 festgelegt. Gegenüber Gewerbelärm gelten Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm 60/45 dB(A) tags/nachts. Diese wurden schon bei der bisherigen Entwurfsplanung eingehalten bzw. unterschritten. Damit war auch bei den bisherigen Festsetzungen die Entwicklung einer Mischnutzung gemäß § 6 BauNVO möglich.

In der Überarbeitung des Entwurfs werden jedoch aus Gründen der Vorsorge die Emissionskontingente für das Gewerbegebiet GE 3 reduziert und auf die Zusatzkontingente verzichtet. Zudem erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für die Gewerbegebiete eine stärkere Gliederung. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet GE 3 sind Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden erst zulässig, wenn ein Wall von 5 m Höhe hergestellt ist. Damit ist gegenüber den Mischgebieten ein ausreichender Lärm- und Staubschutz sichergestellt. Das unmittelbar an die Mischgebiete angrenzende

Gewerbegebiet ist bereits dahingehend eingeschränkt, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind und ein geringeres Emissionskontingent festgesetzt ist.

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung ebenfalls gegliedert. Es wird festgesetzt, dass in den Erdgeschossen die Wohnnutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die für die Mischnutzung erforderlichen gewerblichen Anteile auch umgesetzt werden.

Immissionsschutzgutachten

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Die Abwägung zum Lärm ist nicht ausreichend. Es bestehen Bedenken gegen das Schallgutachten. Dieses würde auf veralteten Daten (2012) basieren. Die Verkehrszählung ist zu alt und die Anzahl der Tanklastzüge gestiegen. Es fehlt eine Prognose des Schwerlastverkehrs. Die Verkehrsbewegungen auf dem Fuhrkenschen Grenzweg sind nicht berücksichtigt. Der Verkehr auf der Friedrichsfehner Straße ist ebenfalls einzustellen, da hier eine hohe Vorbelastung vorhanden ist. Die Vorbelastung für den Verkehrslärm ist insgesamt zu niedrig angesetzt.

Die künftige Wohnbebauung an der Spiekerooger Straße wurde als Immissionspunkt nicht berücksichtigt. Auch am Jeddelloher Damm fehlen maßgebliche Immissionspunkte.

Die Vorbelastung durch Verkehrslärm ist ein Argument gegen eine Bebauung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum auf aktiven Schallschutz an der L 828 verzichtet werden soll. Ebenfalls ist nicht nachvollziehbar, warum Außenwohnbereiche durch Gebäudeabschirmungen zu schützen sind.

Die verkehrstechnische Untersuchung zum Standort der Feuerwehr liegt den Planunterlagen nicht bei, wird aber als Quelle im Schallschutzgutachten angegeben. Zudem sind diesbezüglich die Erstellungs- und Übergabedaten widersprüchlich.

Es wird auf ein Gespräch mit Hilgen als Grundlage für das Gutachten verwiesen, dessen Inhalt dem Gutachten nicht beigelegt wurde.

Es fehlt eine genaue Prognose über die Lärmbelastung der zukünftigen Nutzung des Grundstück Hilgen. Zudem ist die gewerbliche Vorbelastung aus der Umgebung nicht ausreichend eingestellt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Gewerbegebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen – insbesondere auch zum Schutz vor der Brecheranlage - festgesetzt werden. Es fehlen Aussagen zu Schutzmaßnahmen der außerhalb des Plangebietes gelegenen Außenwohnbereiche gegen Gewerbelärm.

Es fehlt eine Berücksichtigung der Immissionsbelastung durch die Feuerwehr.

Es fehlt eine Berücksichtigung der Immissionsbelastung durch Staubbelastung.

Abwägungsvorschlag

Das Lärmschutzgutachten einschließlich der Verkehrsdaten wurde auf Aktualität überprüft und angepasst.

Zudem wurden die erforderlichen zusätzlichen Immissionspunkte in der Nachbarschaft aufgenommen.

➤ Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 828, die die Grundzentren Edewecht und Friedrichsfehn über die Ortsteile Jeddelloh I und Kleefeld verbindet. In allen Ortslagen ist die L 828 angebaut. Eine Vorbelastung ist somit in den Ortslagen durchgängig vorhanden. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 zum Schallschutz im Städtebau gibt Hinweise, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte sich oft nicht einhalten lassen. Die Vorbelastung ist kein grundsätzliches Argument gegen eine Bebauung, bedarf jedoch einer besonderen Abwägung.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Gemeinde ist sich der Vorbelastung bewusst und siedelt daher unmittelbar an der Ortsdurchfahrt i.d.R. keine reine oder allgemeine Wohnnutzung an, sondern weniger schutzwürdige Nutzungen wie Gewerbegebiete oder Mischgebiete. Auf aktiven Schallschutz wird aufgrund der örtlichen Situation mit beidseitig straßenseitig ausgerichteter Bebauung an der L 828 verzichtet. Eine Abschottung der Bebauung durch Wände oder Wälle wird nicht für umsetzbar gehalten, da die gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten aus Werbegründen – wie auch in den anderen Teilen des Gemeindegebietes - eine Sichtbeziehung zur Ortsdurchfahrt brauchen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden, Maßnahmen für Schlafräume und für Außenwohnbereiche festgesetzt. Zudem wurden die überbaubaren Flächen soweit zurückgenommen, dass der am stärksten belastete Lärmpegelbereich V außerhalb der überbaubaren Flächen liegt.

Die Abschirmung von Außenwohnbereichen gegenüber Verkehrslärm ist nur erforderlich, wenn diese nicht auf der lärmzugewandten Seite liegen. Es besteht also die Möglichkeit, die Außenwohnbereiche bei entsprechender Grundrissgestaltung auch ohne Abschirmung herzustellen. Zudem betrifft die Einschränkung nur die Lärmpegelbereiche III bis V. Somit ist der Teil des Mischgebietes, der nicht an die L 828 angrenzt, von dieser Einschränkung nicht betroffen. In den Gewerbegebieten ist das Wohnen ohnehin nur als Ausnahme zulässig, wenn es sich um betriebsbezogenes Wohnen handelt.

Die verkehrstechnische Untersuchung zur Ansiedlung der Feuerwehr wird bei Bedarf den Planunterlagen beigelegt. Die Erstellungs- und Übergabedaten werden geprüft und angepasst.

➤ Gewerbelärm

Eine genaue Lärmprognose für das Grundstück Hilgen ist für die Bauleitplanung nicht erforderlich, da es sich um eine Angebotsplanung mit Emissionskontingentierung handelt. Die Einhaltung der Kontingente ist im Zulassungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung feststeht, nachzuweisen. Für die auf dem Grundstück Hilgen geplanten Nutzungen wurde jedoch der schalltechnische Nachweis erbracht, dass gewerbegebietstypische Werte eingehalten werden können.

Die Angaben zu den zu berücksichtigenden Vorbelastungen aus Gewerbebetrieben wurden im Gutachten geprüft und ergänzt.

Aktiver Schallschutz gegen Gewerbelärm ist bei einer Emissionskontingentierung nicht erforderlich, da die Emissionskontingente sicherstellen, dass an den schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte eingehalten oder unterschritten werden. Dieses schließt jedoch nicht aus, dass bei konkreten gewerblichen Objektplanungen zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Emissionskontingente vorzusehen sind. Dieses kann z. B. eine Auflage in der Baugenehmigung sein. Zudem wird im GE 3 in Abhängigkeit von der Nutzungen ein 5 m hoher Wall zum vorsorglichen Immissionsschutz festgesetzt.

Aktive Schallschutz-Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche der umliegenden Bebauung sind bei Gewerbelärm regelmäßig nicht erforderlich, da die Emissionskontingente sicherstellen, dass an den jeweiligen schutzwürdigen Immissionspunkten unter Annahme der freien Schallausbreitung unmittelbar vor dem geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte eingehalten oder unterschritten werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind nicht zulässig.

Relevante Auswirkungen durch den Betrieb der Feuerwehr sind nicht zu erwarten.

➤ Staub

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist für die Bauleitplanung eine Staubprognose entbehrlich. Aus Vorsorgegründen gegen eine Staubeentwicklung erfolgt jedoch eine Gliederung dahingehend, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden. Im Gewerbegebiet GE 3 sind Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden erst zulässig, wenn ein Wall von 5 m Höhe hergestellt ist. Damit ist gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen ein ausreichender Lärm- und Staubschutz sichergestellt. Eine weitergehende Prüfebene ist das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG, das bei bestimmten Anlagen zum Tragen kommen kann.

Verkehr

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Es werden eine Zunahme des Schwerlastverkehrs und Gefahren durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen befürchtet. Die Vorbelastung ist schon jetzt zu hoch.

Der steigende LKW-Verkehr beeinträchtigt das freie Spielen der Kinder in der Nachbarschaft.

Der Kreisel ist zu klein und bremst den Verkehr kaum aus. Eine Vollampel an der Dorfstraße fehlt, der Verkehr ist stärker auszubremsen und auszulagern.

Abwägungsvorschlag

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist durch die neue Erschließungsstraße sichergestellt. Die Leichtigkeit des Verkehrs wird durch die Einrichtung von Linksabbiegespuren gesichert. Der Jeddeloher Damm und die Friedrichsfehrer Straße als qualifizierte Landesstraßen (L 828) mit überörtlicher Funktion sind für die Aufnahme größerer Verkehrsmengen vorgesehen und geeignet. Zudem wird das Ortszentrum durch die Verlagerung des Busunternehmens in das Plangebiet langfristig entlastet.

Der im Plangebiet zu erwartende LKW-Verkehr aus den Gewerbegebieten und uneingeschränkten Gewerbegebieten wird über die Planstraße auf die L 828 angebunden und darüber geordnet abgeführt. Diese geordnete Erschließung lässt keine Konflikte mit

spielenden Kindern erwarten. Der Kreisverkehr entspricht den straßenrechtlichen Grundlagen und hat sehr wohl eine abbremsende Wirkung in Richtung Friedrichsfehn.

Der Fuhrkensche Grenzweg ist lediglich für die verkehrliche Anbindung der Mischgebiete vorgesehen. Diese haben zwar auch gewerbliche Anteile, jedoch mit geringeren Verkehrsmengen. Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft durch zusätzlichen Verkehr sind aufgrund des geringen Umfangs der Mischgebiete nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft, Erholung, Artenschutz

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Die Beurteilung zu relevanten, schutzbedürftigen Arten ist unzureichend. Es werden CEF-Maßnahmen angeregt.

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum von der Umweltbehörde des Landkreises Ammerland keine Bedenken in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Natur und Landschaft geäußert wurden.

Es werden Auswirkungen auf Gewässer befürchtet, die dann Auswirkungen auf die Nahrungskette bewirken.

Der Erholungscharakter (Naherholung und private Gärten) im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes wird durch die Planung beeinträchtigt, auch durch eine Staub- und Lärmentwicklung. Dieses widerspricht den Zielen des BNatSchG.

Die Fällung der Bäume westlich des Kreisverkehrs wird kritisiert.

Es wird moniert, dass die Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

Zur Bedeutung des Plangebietes und der Umgebung für Brut- oder Gastvögel wird auf Vorkommen von Weißstorch, Moorente, Kiebitz, Star, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Wildgänse, Graureiher, Möwen, Fasan und Eisvogel verwiesen.

Als weitere vorkommende Tierarten werden explizit Fledermäuse, Feldhase und Rehe benannt.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise zu den im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Vogelarten und anderen Tierarten werden in die Begründung aufgenommen.

Der Weißstorch ist auf der Fläche als durchziehender Nahrungsgast dokumentiert, ein örtliches Brutvorkommen liegt nicht vor.

Es ist nicht erkennbar, dass speziell das Plangebiet essentieller Nahrungsraum für durchziehende Weißstörche ist. Die Lebensräume der Umgebung lassen weiterhin eine gute Eignung als potenzielles Nahrungshabitat für ziehende Weißstörche erkennen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegenüber dem Weißstorch begründet werden.

Nach den Ergebnissen örtlicher Überprüfungen im Mai 2019 ist ein Kiebitzvorkommen mit Revierverhalten bestätigt. Insofern ist nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben und im Sinne der Eingriffsregelung ein Ausgleich für den Kiebitz sicher zu stellen. Der bisher dem Ausgleichsflächenpool im Fintlandsmoor zugeordnete Ausgleich ist nach Angaben der Naturschutzbehörde nicht geeignet, das Bruthabitat für den Kiebitz zu kompensieren. Insofern werden im weiteren Verfahren für den Kiebitz neue Flächen in die

Ausgleichsplanung eingestellt, die durch Entwicklung als extensives Grünland geeignet sind, den Ausgleich als Bruthabitat für den Kiebitz zu gewährleisten (Flächenbedarf etwa 1-2 ha). Dadurch werden auch andere Vogelarten aus der Gilde der Wiesenbrüter, z.B. Feldlerche und der im Plangebiet aktuell festgestellte Austernfischer, begünstigt, so dass der Ausgleich für den Verlust des Vogellebensraumes für Freilandbrüter sichergestellt ist.

Die für den Kiebitz vorzusehenden Biotopentwicklungsmaßnahmen begründen i.d.R. auch einen entsprechenden Biotopwertausgleich, so dass die Ausgleichszuordnung zum Flächenpool Fintlandsmoor entsprechend reduziert werden kann.

Auswirkungen auf Gewässer werden durch die Maßnahme zur Regenrückhaltung minimiert. Die Bauleitplanung begründet kein konkretes Vorhaben. Insofern sind Auswirkungen auf die Nahrungskette nicht erkennbar.

Die Einhaltung der immissionsrechtlichen Regelwerke wird bei der nachgeordneten konkreten Anlagenplanung sichergestellt.

Die Fällung der Bäume ist zur Erschließung des Feuerwehrstandortes und damit unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich. Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger durchgeführt.

Das Plangebiet ist nicht durch Freizeitwege erschlossen. Eine Bedeutung der Plangebietsfläche für die Erholungsnutzung liegt nicht vor.

Für den Querweg und den Fuhrkenschon Grenzweg ist allgemein von einer Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung der nächsten Wohnnutzungen, z.B. für Spaziergänge und Hundauslauf auszugehen. Eine besondere Bedeutung des Raumes für die Erholungsnutzung ist nicht erkennbar. Die Erholungsnutzung unterliegt nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Belange der Raumordnung

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Eine gewerbliche Entwicklung widerspricht dem Ziel der Raumordnung, da im RROP 1996 für den Landkreis Ammerland für das Grundzentrum Friedrichsfehn die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ vorgesehen ist. Die Ausweisung von Gewerbegebieten führt zudem zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität, insbesondere durch Gewerbebetriebe, die nach BImSchG genehmigungspflichtig sind,

Es bestehen Bedenken gegen die gemeindliche Abwägung, die der Siedlungsentwicklung Vorrang vor den Zielen der Raumordnung – Vorrang Grünlandbewirtschaftung- einräumt. In diesem Zusammenhang wird eine Umsiedlung des Betriebes Hilgen in ein Gewerbegebiet angeregt.

Abwägungsvorschlag

Der Schwerpunkt im Grundzentrum Friedrichsfehn liegt bei der Entwicklung von Wohnstätten. D.h. aber nicht, dass andere Nutzungen nicht zulässig sind. Die Entwicklung von kleineren Gewerbegebieten in Ortstrandlage oder auch in zentraler Lage steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang. Zudem ermöglicht die Verlagerung des Fuhr- und Busunternehmens die Entwicklung von Wohnstätten im Ortskern. Auch im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Mischgebieten potentiell Wohnstätten gesichert.

Aufgrund der o. g. Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den schutzwürdigen Nutzungen sowie der städtebaulich abgestuften Entwicklung (siehe Art der baulichen Nutzung und Standortbegründung) und der Einschränkungen der gewerblichen Nutzung (siehe Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz) sind keine relevanten Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität zu erwarten.

Alternative, vergleichbare Betriebsstandorte für den ortsansässigen Betrieb sind einerseits in den umliegenden Gewerbegebieten aufgrund ausgeschöpfter Kapazitäten nicht vorhanden und würden auch zu einer nicht zumutbaren Härte führen, da sich das Unternehmen an dem Standort im Plangebiet bereits etabliert hat. Die Gemeinde gibt hier der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den Zielen der Raumordnung, zumal bereits eine gewerbliche Vorbelastung auf der Grundlage rechtsverbindlicher Baugenehmigungen besteht. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept ist ein Teil der Fläche auch bereits für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. In einem Strukturkonzept wurde nachgewiesen, dass auch ein größerer Bereich für eine bauliche Entwicklung geeignet ist. Im Gemeindegebiet verbleiben ausreichend Flächen für die Grünlandbewirtschaftung.

Belange der Landwirtschaft

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

In der Begründung fehlen Hinweise auf einen tierhaltenden Betrieb an der Schoolstraat/Ecke Jeddeloher Damm. Es befindet sich ein tierhaltender Betrieb in der Nähe, die Rinderhaltung ist durch den Fuhr- und Steinbrechbetrieb Lärm- und Staubemissionen ausgesetzt.

Abwägungsvorschlag

Die Begründung wird um Aussagen zum tierhaltenden Betrieb ergänzt. Die Emissionskontingente sind so festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung, wo Wohnen zulässig ist (Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Wohnen im Außenbereich) eingehalten bzw. unterschritten werden. Zudem ist das Plangebiet nach Westen durch einen 25 m breiten Grünstreifen, nach Osten durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen und nach Norden durch eine 100 m breite Kompensationsfläche abgeschirmt. Aus Vorsorgegründen gegen eine Staubentwicklung erfolgt zudem eine Gliederung dahingehend, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden. Im Gewerbegebiet GE 3 sind Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden erst zulässig, wenn ein Wall in 5 m Höhe hergestellt ist. Damit dürfte auch für die landwirtschaftliche Viehhaltung der in rd. 500 m (Betrieb am Jeddeloher Damm) bzw. 900 m (Betrieb an der Schoolstraat) Entfernung zum Plangebiet liegenden Hofstellen ein ausreichender Lärm- und Staubschutz mit abgedeckt sein.

Auswirkungen auf Sachgüter

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Durch die Staub- und Lärmentwicklung der künftigen gewerblichen Nutzungen wird eine Wertminderung der Wohngrundstücke in den umliegenden Wohngrundstücken östlich des Fuhrkenschens Grenzwegs erwartet. Die gewerbliche Entwicklung wäre beim Erwerb der Grundstücke nicht absehbar gewesen.

Abwägungsvorschlag

Eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke im Osten kann nicht festgestellt werden. Im Osten grenzen die B-Pläne Nr. 180 und Nr. 107, Teilbereich A und B, an. Hier sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 195 schränken die vorgenannten Gebietsausnutzungen nicht ein.

Auch wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt. Die gewerblichen Bauflächen beginnen erst in einem Abstand von 90 m zu den Grundstücken der vorhandenen Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg.

Zudem ist durch das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE ein zusätzlicher Puffer von 100 m zu den Gewerbegebieten GE vorhanden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Störgrad entspricht damit einem Mischgebiet.

Belange der Wasserwirtschaft

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Es werden Auswirkungen auf die vorhandene Entwässerung durch die Mehrbelastung befürchtet.

Nachteile, insbesondere in finanzieller Hinsicht durch die Übernahme von Kosten für den Ausbau und die Unterhaltung des Grabens an der Ostseite des Grundstücks Jeddelloher Damm 64 wird nicht zugestimmt. Der Graben wird von einer Druckrohrleitung gekreuzt, diese ist auch nach dem Grabenausbau vor Frost zu schützen.

Abwägungsvorschlag

Die Umsetzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geht mit einer zusätzlichen Versiegelung bis 80 % einher. Es wurde daher ein Entwässerungskonzept vom Büro Börjes erstellt und mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt. Das Oberflächenwasser wird daher über ein Regenwasserkanalnetz gesammelt, in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken in der nordwestlichen Maßnahmenfläche geleitet und damit gedrosselt zum nächstgelegenen Vorfluter (Schlarenrolle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wird das Regenrückhaltebecken auf ein Rückhaltevolumen von ca. 2.000 m³ ausgelegt. Damit bleibt ein Spielraum erhalten, um bei Bedarf die Drosselung auf einen kleineren Wert als 10 l/s zu senken. Das Regenrückhaltebecken erhält einen Notüberlauf in einer Breite von 2 m, um die Schlarenrolle bei Starkregenereignissen zu entlasten. Der vorhandene Ringgraben an der Ostgrenze des Plangebietes ist auf einen Querschnitt von rd. 2,0 m² aufzuweiten. Mit den o.g. Maßnahmen kann die schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt werden.

Die sich aus dem Entwässerungskonzept ergebende erforderliche Ertüchtigung des Grabens an der westlichen Plangebietsgrenze wird, auch mit Blick auf Kosten und Unterhaltungspflichten im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern geregelt.

Belange der Versorgung

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Im Gewerbegebiet sind Mindestabstände zur Trassenführung einzuhalten.

Abwägungsvorschlag

Zum Umgang mit der Stellungnahme vom 09.07.2018 hat mit den Vertretern der TenneT TSO GmbH am 03.09.2018 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Hier wurde vereinbart, die überbaubare Fläche entlang der geplanten Leitungstrasse zurückzunehmen. Garagen und überdachte Stellplätze werden in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen. Zudem wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die das Gewerbegebiet GE 3 im Nordwesten zunächst auf eine Lagernutzung beschränkt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes bauliche Anlagen erst zulässig, wenn die Fläche nicht für eine Stromtrasse der TenneT TSO GmbH benötigt wird. Eine Nutzung als Lagerplatz ist zulässig. Für die Leitungstrasse wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zum Umgang mit der jetzigen Stellungnahme vom 26.02.2019 und mit den geplanten Änderungen des Entwurfs hat mit den Vertretern der TenneT TSO GmbH eine telefonische Abstimmung und eine Abstimmung per Email stattgefunden. Demnach bestehen zu der Entwurfsplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist jedoch an die nach Osten verschobene Leitung anzupassen. Der Schutzstreifen kann zu Lagerzwecken genutzt werden, eine Lagerhalde wird dort jedoch ausgeschlossen. Die Anlage eines Erdwalls auf der Leitungstrasse oder auf dem Schutzstreifen ist nicht zulässig.

Torfabbau

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Die geplante Nutzung widerspricht der Folgenutzung des Torfabbaus.

Abwägungsvorschlag

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist der planungsrechtliche Bestand als Kompensationsfläche für den Torfabbau berücksichtigt. Die Aussagen zu den externen Kompensationsmaßnahmen werden konkretisiert.

Zukünftige Ortsentwicklung

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Durch die gewerbliche Entwicklung wird die Wohnbauentwicklung eingeschränkt. Die Aussagen der Gemeinde von Bauplätzen in ruhiger und bevorzugter Wohnlage stehen im Widerspruch zur Planung der Brecheranlage. Die Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen ist nicht ausreichend.

Abwägungsvorschlag

Durch die Reduzierung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet GE 3 auf 65/50 dB(A) tags/nachts und den Verzicht auf die Zusatzkontingente ist eine zusätzliche Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg möglich. Zudem ermöglicht die Verlagerung des Fuhr- und Busunternehmens die Entwicklung von Wohnstätten im Ortskern. Im Plangebiet ist innerhalb der Mischgebiete eine Wohnbebauung zulässig.

Aufgrund der o. g. Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den schutzwürdigen Nutzungen, den vorsorglichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie der städtebauliche abgestuften Entwicklung (siehe Standortbegründung) sind keine relevanten Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität zu erwarten. Damit sind die Belange der Wohnbevölkerung in Kleefeld und Friedrichsfehn ist ausreichend berücksichtigt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung die nicht auf die Planung einer Brecheranlage gerichtet ist.

Verfahren

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Die Form der Auslegungsbekanntmachung wird beanstandet (kein Hinweis auf geplant Brecheranlage). Die Auslegung ist zu wiederholen.

Die Auslegungsunterlagen sind nicht ausreichend, da die Erweiterung Hilgen fehlt.

Die Stellungnahmen zur frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung haben keine Aussagekraft, da die Fachbehörden seinerzeit nicht über die Brecheranlage informiert wurden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu spät erfolgt.

Abwägungsvorschlag

Die Auslegungsunterlagen sind ausreichend, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Die Objektplanung Hilgen wurde zwar im Grundsatz in die Abwägung mit eingestellt, eine konkrete Objektplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Zulassungsverfahrens.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB nach den vorgegebenen Fristen.

Den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung lag das Lärmschutzgutachten mit genaueren Aussagen über die mögliche Nutzung des Grundstücks Hilgen bereits vor. Insofern haben die Stellungnahmen eine ausreichende Aussagekraft. Darüber hinaus konnten aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise für das weitere Planverfahren entnommen werden.

Die Auslegung wird aufgrund der geänderten Planinhalte wiederholt.

Sonstige

Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen

Es ist bedenklich, dass von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Linksabbiegespur Zusagen über die Ausweisung von GE Flächen gemacht wurden.

Abwägungsvorschlag

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Vorlage für die Fachausschusssitzung am 17.06.2019

Änderungen/ Ergänzungen der aufgrund von Anregungen des Rates der Bürger in der Fachausschusssitzung am 04.06.2019

Kompensationskonzept zur Eingriffsregelung

Nachweis geeigneter Kompensationsflächen

Der Ausgleich sollte bisher vollständig in dem der Gemeinde Edewecht zur Verfügung stehenden Flächenpool im Fintlandsmoor erfolgen. Nach den im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Hinweisen und den Ergebnissen der örtlichen Überprüfung sind nunmehr im Rahmen der Ausgleichsplanung zusätzlich Habitatfunktionen für Wiesenvögel zu berücksichtigen. Dies leistet der Flächenpool im Fintlandsmoor nicht. Insofern wurden weitere verfügbare Flächen in ihrer funktionalen Ausgleichseignung für Wiesenvögel geprüft.

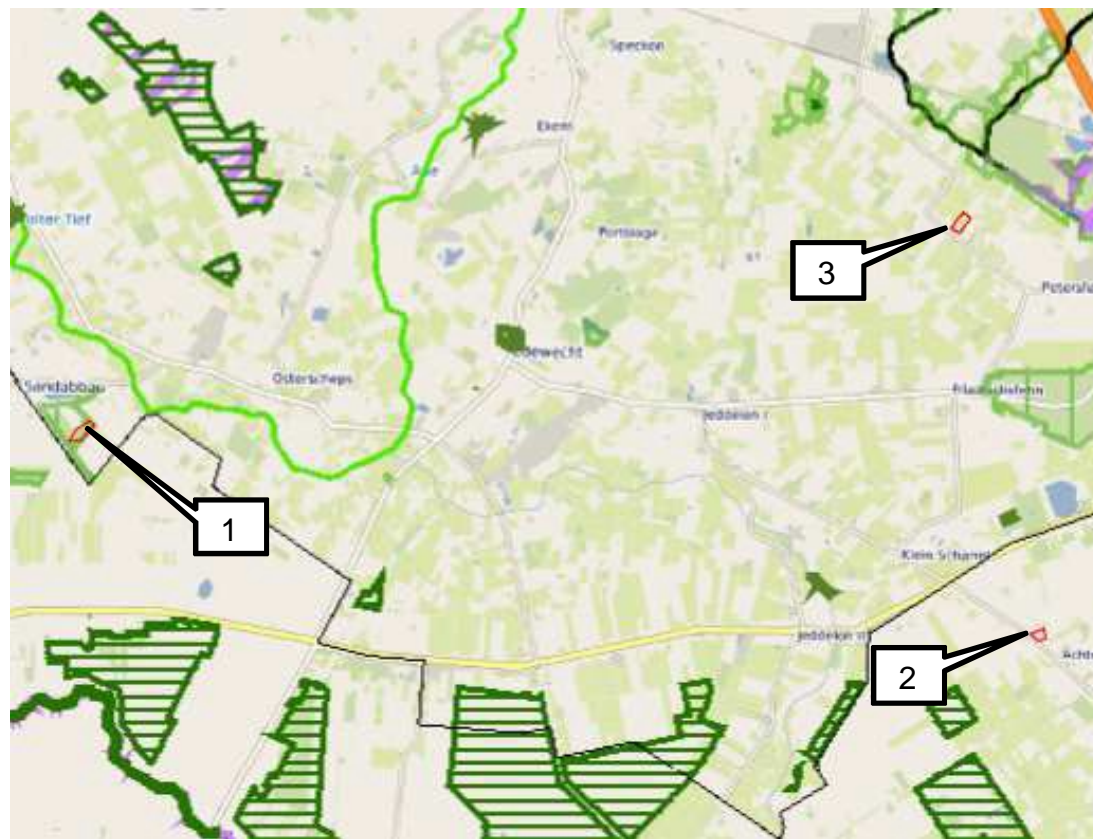


Abbildung: Lageübersicht der geprüften Flächen

Gemeinde Edewecht
B-Plan Nr. 195

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs

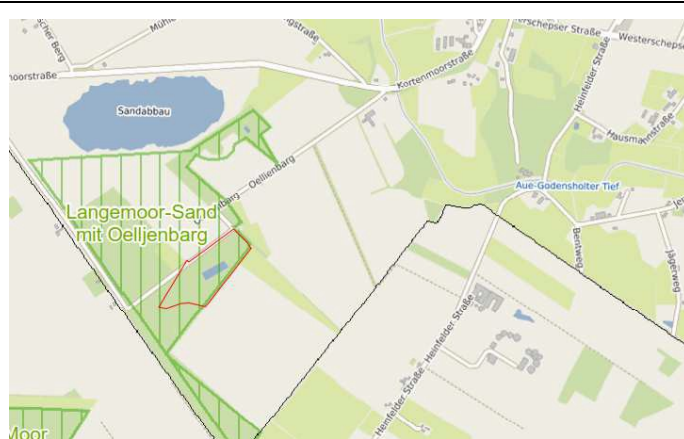


Abbildung: Fläche Nr. 1 Fläche südwestlich Osterscheps am Oelljenburg

Die Fläche ist derzeit mit Nadelbäumen bewaldet. Die Fläche erscheint grundsätzlich für Maßnahmen zum naturnahen Waldumbau geeignet. Ein funktionaler Ausgleich für Wiesenvögel ist auf der Fläche nicht erreichbar, so dass diese Fläche hier nicht als Ausgleichsfläche herangezogen wird.

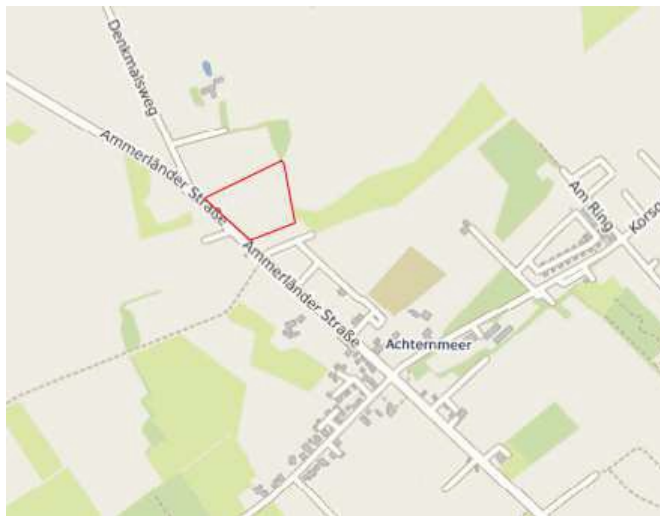


Abbildung: Fläche Nr. 2 in Achtermeer östlich Ammerländer Straße

Die Fläche liegt eingebettet zwischen der Ammerländer Straße, dem nordwestlichen Siedlungsrand von Achtermeer und umgebenden Gehölzstrukturen. (Siehe LGLN-Luftbild)

Die damit verbundenen Störfaktoren lassen eine Habitatentwicklung für Wiesenvögel nicht erkennen, so dass die Fläche nicht weiter als Ausgleichsfläche für die vorliegende Planung konkretisiert wird.



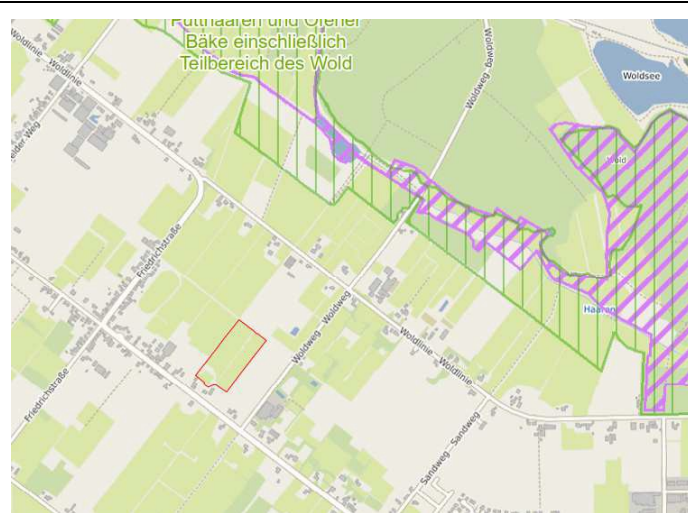


Abbildung: Fläche Nr. 3 in Petersfehn zwischen Mittellinie und Woldlinie Achtermeer

Die Flächen werden als Pferdeweide genutzt. Das Geländere relief ist leicht bewegt und die Vegetation verweist in kleineren Senkenbereichen auf zumindest temporäre Staunässe. Innerhalb der Flächen stehen einzelne Alteichen und ein Feldgehölz aus Birken. Die Gehölze schränken die Eignung als Lebensraum ein. Dennoch können sich randlich, auf Grund der besonderen Bodenverhältnisse und im Zusammenhang mit angrenzenden freien Flächen, Habitatqualitäten für Wiesenvögel anbieten, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen (Grünlandextensivierung zur Berücksichtigung von Vogelbrutzeiten) gefördert werden sollen. Insofern wird ein Flächenanteil von etwa 1 ha entsprechend extensiviert und dem Bebauungsplan Nr. 195 als Ausgleich zugeordnet.

Ersatzaufforstung im Plangebiet

Klärung der Frage, inwieweit Ersatzaufforstung und Hochmoorstandort vereinbar sind

Bei den im Plangebiet zur Waldentwicklung vorgesehenen Flächen handelt es sich um abgetorfte Flächen mit der Nachnutzung Extensivgrünland.

Der im Plangebiet anzutreffende Oberboden dokumentiert die nach dem Bodenabbau verbliebenen Abtorfungsreste. Die vormaligen Standortbedingungen eines Hochmoores liegen nicht mehr vor, eine erneute Hochmoorentwicklung war nicht geplant. Die örtlichen Wasser- verhältnisse sowie die festgeschriebene Grünlandnutzung gehen in der Regel mit weiteren Torfsetzungsprozessen bzw. einer Vererdung der Bodenverhältnisse einher.

Insofern trifft die Frage auf die derzeitigen örtlichen Bodenverhältnisse nicht zu, die Standort- bedingungen eines Hochmoores liegen nicht vor.

Ohne weitere Maßnahmen würden sich auf der Fläche nach einem gewissen Zeitraum, auch ohne aktive Pflanzmaßnahmen, Birken und andere Gehölzarten einstellen und eine Wald- entwicklung einleiten.

Insofern beschleunigt die geplante Aufforstung lediglich den zu erwartenden Waldentwick- lungsprozess, der sich ansonsten im Laufe der Zeit ohnehin einstellen würde.

Dieser Prozess ist auch auf angrenzenden Flächen gut zu erkennen. Insofern ist die Auffors- tung mit den örtlichen Standortbedingungen gut vereinbar.

Wiedervernässungsfläche westlich des Plangebietes

Prüfung der Relevanz von Stoffeinträgen aus dem Baugebiet in die westlich angrenzende Wiedervernässungsfläche sowie Beschreibung möglicher Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmöglichkeiten

Das Gewerbegebiet GE 3 darf vorerst nur als Lagerplatz genutzt werden. Eine Bebauung ist zulässig, wenn die Fläche nicht für eine Stromtrasse der Tennet TSO GmbH benötigt wird. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, sind im Gewerbegebiet jedoch alle Nutzungen möglich, die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig sind und zu den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gehören. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurde vorsorglich die Errichtung eines Schutzwalles nördlich und östlich des GE 3 festgesetzt, sofern hier eine Lagerhalde entstehen sollte. Dieser Wall soll vorrangig einen Sichtschutz erzielen und eine räumliche Abschirmung zu einer möglichen Haldennutzung im GE 3 sicherstellen.

Inwiefern der Bebauungsplan Emissionen begründet, lässt sich hier nicht näher bestimmen, da der Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet.

Die Beurteilung der Auswirkungen einer gewerblichen Anlage und ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen erfolgt erst im Genehmigungsverfahren, wenn ein konkretes Bauvorhaben vorliegt.

Dieses beinhaltet auch die Prüfung von Auswirkungen durch mögliche Stoffeinträge auf die Wiedervernässungsfläche. Soweit die Vernässung auf eine Hochmoorentwicklung abzielt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass z.B. Einträge von mineralischen Stäuben, zielgefährdend sind. Die Vermeidung von Auswirkungen kann durch verschiedene Maßnahmen wie Befeuchtung der Halde, Einhausung oder Überdachung oder Schutzwände/wälle erfolgen. Aufgrund der nicht vorhersehbaren Nutzung im GE3 ist die Sicherung von Maßnahmen zum Schutz der Wiedervernässungsfläche auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich, sondern kann auf der Zulassungsebene erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass zwischen der Wiedervernässungsfläche und dem GE 3 eine 25 m breite Grünfläche und eine 15 m breite nicht überbaubare und nicht als Halde nutzbare Fläche liegt. Somit besteht im Bebauungsplan eine 40 m breite Abstandsfläche. Zuzüglich einer ca. 10 m breiten Wegeparzelle westlich des Plangebietsrands beträgt der Abstand ca. 50 m.

Vorlage des Lärmschutzgutachtens mit Stand 12.06.2019

Das Lärmschutzgutachten wurde gegenüber dem Stand vom Januar 2019 in folgenden Punkten aktualisiert:

- Berücksichtigung neuer Planungsgrundlage für die Kontingentierung
- Ergänzung zwei weiterer Immissionsorte
- Korrektur des Schutzanspruchs von IP 8 von MI zu WA
- Änderung der Flächenschallquelle im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 107 A
- Verwendung neuer Straßenverkehrszählraten für die Straße Jeddelloher Damm
- Berücksichtigung neuer, maximal zulässiger Höchstgeschwindigkeiten auf der Straße Jeddelloher Damm
- ➔ **Neuberechnung der Verkehrsgeräuschemissionen auf dem Plangebiet**
- ➔ **Neuberechnung der Immissionskontingente an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes auf der Grundlage 65/50 dB(A) ohne Zusatzkontingente**
- ➔ **Anpassung der Vorschläge für textliche Festsetzungen**

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Ammerland

Stellungnahme zum B-Plan vom 07.03.2019

Naturschutz

Der Hinweis, dass die Anregungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Waldabstand

Die Grunddienstbarkeit wird dem Landkreis Ammerland – Untere Forstbehörde- vorgelegt.

Kompensation

Die Maßnahmenfläche im nördlichen Plangebiet hat eine Größe von 18.668 m². Davon nimmt einen Anteil die Tennet-Leitung ein. Ein weiterer Flächenanteil ist für das Regenrückhaltebecken vorzuhalten und es sind 5.200 m² aufzuforsten. Die folgende Abbildung verdeutlicht in der Übersicht eine geeignete Lagemöglichkeit zur Umsetzung der Waldkompensation.

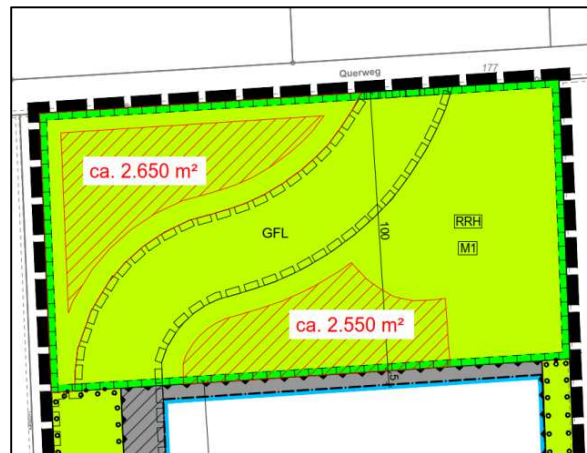


Abbildung: Lageübersicht der südlichen Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die Standorte der Ersatzanpflanzungen für die Einzelbäume werden mit der UNB abgestimmt.

Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Stellungnahme zum B-Plan vom 15.02.2019

Das Gutachten wird um weitere Immissionspunkte in der Nachbarschaft ergänzt.

Der Hinweis, dass keine weiteren Anregungen und Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Stellungnahme zum B-Plan vom 28.02.2019

Allgemeine Hinweise

Die einleitenden Hinweise zu den Inhalten der Planung und zur Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zur Planung

Die Kosten der Planung und Unterhaltung wurden der Landesbehörde übermittelt. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischenzeitlich geschlossen.

Der Hinweis zur Kostenübernahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsflächen und die Bauverbotszone werden an die aktuelle Fachplanung des Büro Börjes angepasst. In den nicht überbaubaren Flächen sind Hochbauten nicht zulässig. Zusätzlich sind durch eine textliche Festsetzung Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Der Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrslärm wird angepasst.

Ammerländer Wasseracht

Stellungnahme zum B-Plan vom 19.03.2019

Einzugsgebiet

Der Hinweis, dass das Plangebiet zum Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung Schlarenrolle (Wzg –Nr. 7.14) gehört, wird zur Kenntnis aufgenommen.

Oberflächenentwässerung

Der Hinweis, dass die schadlose Oberflächenentwässerung durch das Entwässerungskonzept vom Büro Börjes nachgewiesen wurde, der wasserrechtliche Antrag vorliegt und dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird entsprechend dem Entwässerungskonzept durchgeführt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Schlarenrolle wird zu gegebener Zeit überprüft.

Der Hinweis zu möglichen Schadensersatzansprüchen wird zur Kenntnis genommen.

OOWV

Stellungnahme zum B-Plan vom 19.03.2019

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 19.03.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die dort enthaltenen Hinweise wurden beachtet.

EWE Netz GmbH

Stellungnahme zum B-Plan vom 27.03.2019

Versorgung

Die Hinweise zur Versorgung und die Kontaktadresse wurden in die Begründung aufgenommen und werden in der der Erschließungsplanung beachtet.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme zum B-Plan vom 19.03.2019

Meldepflicht des Nds. Denkmalschutzgesetzes

Die Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden werden in die Planzeichnung aufgenommen.

**Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
(Kampfmittelbeseitigungsdienst)**

Stellungnahme vom 15.02.2018

Kampfmittelbelastung

Der Hinweis, dass vom Landesamt nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt, wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme vom 19.02.2019

Der Hinweis, dass bei der geplanten Bauhöhe keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesforsten

Stellungnahme zum B-Plan vom 01.03.2019

Waldflächen

Die Gemeinde räumt der gewerblichen Entwicklung und der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes den Vorrang vor dem Erhalt der Waldfläche ein. Für die Überplanung von Wald wird eine Ersatzaufforstung von 0,52 ha vorgesehen. Diese wird im Plangebiet kompensiert und durch eine zeichnerische und textliche Festsetzung gesichert.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 20.02.2019
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 27.02.2019
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.03.2019
-

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Ammerland

Stellungnahme zum B-Plan vom 07.03.2019

Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. Für die Lagerfläche im Nordwesten bleibt es bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Es handelt sich um einen Angebotsplan mit der Zielsetzung, an dem Standort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe unterzubringen. Dieses entspricht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht und ist ausdrückliche Zielsetzung der Gemeinde. Auch atypische Anlagen, die unter die Genehmigungspflicht der 4. BlmschV fallen, sind in einem Gewerbegebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Daher ist die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO, welches vorwiegend der Unterbringung von Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dient, nicht zwingend erforderlich und auch aus Gründen des Nachbarschutzes nicht gewollt.

Es wurde schalltechnisch geprüft und nachgewiesen, dass für eventuell auf der Fläche von der Firma Hilgen geplante BlmschV-Pflichtige Nutzungen gewerbegebietstypische Werte eingehalten werden können. Das Lärmkontingent im GE 3 wird daher reduziert und wie bereits im GE 1 und GE 2 mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von in 65/50 dB(A) pro m² tagsüber/nachts festgesetzt. Auf die Zusatzkontingente wird verzichtet.

Zur Sicherung eines vorsorglichen Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen dahingehend gegliedert, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden¹ nicht zulässig sind. Hierdurch soll zusätzlich zur Lärmkontingentierung sichergestellt werden, dass im Umfeld der schutzwürdigen Wohn- und Mischgebieten keine lärm- und staubintensiven – Nutzungen angesiedelt werden. Zielsetzung ist es, in diesem Abschnitt neben den bereits vorhandenen Nutzungen vorrangig Flächen für das aus dem Zentrum Friedrichsfehn auszusiedelnde Bus- und Fuhrunternehmen vorzuhalten. Zudem sollen sich hier auch kleinere Handwerksbetriebe neu ansiedeln können. Kleinere Lagerplätze (z.B. Paletten), die der Hauptbetriebsart untergeordnet sind und keinen Haldencharakter entfalten, fallen nicht unter die o.g. Einschränkung. Damit ist auch in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich.

Für das Gewerbegebiet GE 3 gilt keine grundsätzliche Einschränkung der Lagerflächen, hier sind offene Lagerhalden zulässig. Im konkreten Fall kann hier die Zwischenlagerung zum Zwecke des Weiterverkaufs von Sand, Kies und Mutterboden ohne weitergehenden Bearbeitungsschritte wie Sortieren und Sieben erfolgen, wenn es sich um sortenreine Bodenschätze handelt. Die Lagerung von Böden aus Baustellen kann jedoch auch weitere Behandlungsschritte erfordern, die aufgrund der zum Einsatz kommenden Techniken sowie

¹ Unter Halde versteht man eine künstliche, aber auch jede natürliche Anhäufung oder Aufschüttung von Material oberhalb der umgebenden Geländeoberfläche. Künstliche Halden können in der Abfallbeseitigung, bei Abbrucharbeiten oder in der Schüttgutlogistik entstehen (Quelle: Wikipedia)

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs

des Umfangs und der Dauer der Arbeitsvorgänge sowie zusätzlicher Verkehre Wirkung entfalten. Zur Sicherung des Immissionsschutzes soll das Gewerbegebiet GE 3 daher durch einen 5 m hohen Wall eingefasst werden, um einen Staub-, Lärm- und Sichtschutz zu den möglichen Lagerhalden zu sichern. In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Gewerbegebiet GE 3 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden daher erst zulässig, wenn der in der Planzeichnung als Fläche für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzte Wall in 5 m Höhe hergestellt ist. Eine zusätzliche Abschirmung erfolgt durch eine Anpflanzung am östlichen Rand des Gewerbegebietes. Sollte im Gewerbegebiet GE3 keine offenen Lagerhalden angelegt werden, ist der Wall nicht zwingend erforderlich.

Mögliche Ansiedlung einer Bauschutt- und Recyclinganlage

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, mit dem gezielt Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festsetzt.

Ob unabhängig hiervon Anlagen, die in einem Anlagenzulassungsverfahren (nach Baurecht oder Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) unterliegen hier genehmigt werden könnten, hängt u. a. von der Typisierung des Betriebes ab. Hierbei ist entscheidend, ob das Betreiben z.B. einer Brechanlage oder einer sonstigen emissionsträchtigen Nutzung als ein Gewerbebetrieb eingestuft werden kann, der das Wohnen nicht erheblich belästigt. In typischer Ausprägung gehören derartige Anlagen grundsätzlich, die in einem öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu genehmigen sind, in ein Industriegebiet. Je nach Gefährlichkeit, zu verarbeitender Mengen oder sonstiger beeinträchtigungsrelevanter Parameter kann auch eine Anlage vorliegen, die lediglich in einem nicht öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu genehmigen wäre. Solche Anlagen sollen mindestens in einem GE angesiedelt werden. In einem öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG müsste dann nachgewiesen werden, dass es sich bei einem solchen Betrieb um einen atypischen Fall handelt, den man im Einzelfall auch in einem GE zulassen könnte. In einem nachfolgenden Anlagenzulassungsverfahren wären dann auch die übrigen möglichen Störwirkungen der Anlage näher zu untersuchen (z.B. kurzzeitige Geräuschspitzen oder tieffrequenter Schall nach der TA Lärm, Staubimmissionen nach der TA Luft, Erschütterungen, Lichtimmissionen, anlagenbezogener Gewässerschutz).

Lärmschutzgutachten

Das Lärmschutzgutachten wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes angepasst.

Kapitel 4.1 der Begründung

Die Aussagen in Kapitel 4.1 werden entsprechend der reduzierten Emissionskontingente angepasst. Auch bei den Emissionskontingenten von 65/50 dB(A) tags/nachts erfolgt bei Zugrundelegung der gebietstypischen Werte von 60/60 dB(A) tags/nachts gemäß der DIN 18005, Teil 1, Kapitel 4.5.2 eine Einschränkung der Nachtwerte. Wenn man sog. „kötterschen“ Werte für ein Gewerbegebiet mit 62,5-67,5 /47,5-52,5 dB(A) tags/nachts zugrunde legen würde, entspricht die Festlegung von 65/50 dB(A) tags/nachts den gebietstypischen Werten. Nach geltender Rechtsprechung führt aber die Festlegung von Emissionskontingenten generell zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzung, die den Nachweis einer uneingeschränkten Gewerbefläche im Gemeindegebiet erfordert, worauf die Aussagen in Kapitel 4.1 abzielen.

Festsetzung der Nutzung im Gewerbegebiet GE 3

Für die Lagerfläche im Nordwesten bleibt es bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.

Potentielle Wohnnutzung

Der Hinweis zur möglichen Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet wird zur Kenntnis genommen. Durch die Reduzierung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet GE 3 auf 65/50 dB(A) tags/nachts und den Verzicht auf die Zusatzkontingente ist eine zusätzliche Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg möglich. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Verkehrslärm

Die Festsetzungen werden um die aktuelle DIN-Norm ergänzt.

Gewerbelärm

Das Gutachten ist um weitere Immissionspunkte in der Nachbarschaft ergänzt worden.

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden angepasst.

Planzeichenerklärung

Die Planzeichenerklärung wird ergänzt.

Naturschutz

Der Hinweis, dass die Anregungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Waldabstand

Die Grunddienstarbeit wird dem Landkreis Ammerland – Untere Forstbehörde- vorgelegt.

Kompensation

Die Maßnahmenfläche im nördlichen Plangebiet hat eine Größe von 18.668 m². Davon nimmt einen Anteil die Tennet-Leitung ein. Ein weiterer Flächenanteil ist für das Regenrückhaltebecken vorzuhalten und es sind 5.200 m² ha aufzuforsten. Die folgende Abbildung verdeutlicht in der Übersicht eine geeignete Lagemöglichkeit zur Umsetzung der Waldkompensation.

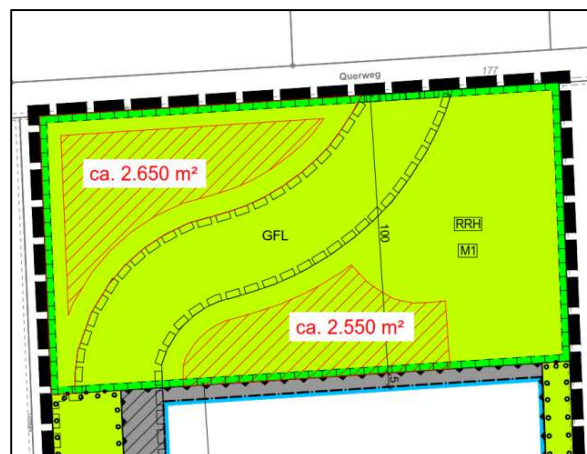


Abbildung: Lageübersicht der südlichen Maßnahmen für Natur und Landschaft

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Die Standorte der Ersatzanpflanzungen für die Einzelbäume werden mit der UNB abgestimmt.

Stellungnahmen

Die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet.

Landkreis Ammerland

Stellungnahme zum B-Plan vom 25.03.2019

Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

Das Lärmkontingent im GE 3 wurde reduziert und mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von in 65/50 dB(A) pro m² tagsüber/nachts festgesetzt. Auf die Zusatzkontingente wird verzichtet. Damit werden gewerbegebietstypische Werte (nach Kötter) erzielt und es verbleibt bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Der redaktionelle Hinweis erübrigt sich damit.

Der Hinweis, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer mobilen Brecheranlage beim Gewerbeaufsichtsamt liegt, wird zur Kenntnis genommen und ist der Gemeinde bewusst.

Landkreis Ammerland

Stellungnahme zum B-Plan vom 01.04.2019

Das Lärmkontingent im GE 3 wurde reduziert und mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von in 65/50 dB(A) pro m² tagsüber/nachts festgesetzt. Auf die Zusatzkontingente wird verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 25.03.2019 verwiesen.

Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Stellungnahme zum B-Plan vom 15.02.2019

Das Gutachten wird um weitere Immissionspunkte in der Nachbarschaft ergänzt.

Der Hinweis, dass keine weiteren Anregungen und Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Stellungnahme zum B-Plan vom 28.02.2019

Allgemeine Hinweise

Die einleitenden Hinweise zu den Inhalten der Planung und zur Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zur Planung

Die Kosten der Planung und Unterhaltung wurden der Landesbehörde übermittelt. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischenzeitlich geschlossen.

Der Hinweis zur Kostenübernahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Die Verkehrsflächen und die Bauverbotszone werden an die aktuelle Fachplanung des Büro Börjes angepasst. In den nicht überbaubaren Flächen sind Hochbauten nicht zulässig. Zusätzlich sind durch eine textliche Festsetzung Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Der Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrslärm wird angepasst.

Ammerländer Wasseracht

Stellungnahme zum B-Plan vom 19.03.2019

Einzugsgebiet

Der Hinweis, dass das Plangebiet zum Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung Schlarenrolle (Wzg –Nr. 7.14) gehört, wird zur Kenntnis aufgenommen.

Oberflächenentwässerung

Der Hinweis, dass die schadlose Oberflächenentwässerung durch das Entwässerungskonzept vom Büro Börjes nachgewiesen wurde, der wasserrechtliche Antrag vorliegt und dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird entsprechend dem Entwässerungskonzept durchgeführt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Schlarenrolle wird zu gegebener Zeit überprüft.

Der Hinweis zu möglichen Schadensersatzansprüchen wird zur Kenntnis genommen.

OOWV

Stellungnahme zum B-Plan vom 19.03.2019

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 19.03.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die dort enthaltenden Hinweise wurden beachtet.

Die Versorgungsleitung wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Hinweise zu den Sicherheitsabständen wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Die allgemeinen Hinweise zum Ausbau von Versorgungsanlagen wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Abstimmung aller Versorgungsträger wird beachtet.

Die Hinweise zum Trinkwasserbedarf wurden in die Begründung aufgenommen und in der der Erschließungsplanung beachtet.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden in die Begründung aufgenommen und in der der Erschließungsplanung beachtet.

In der Erschließungsplanung wird ein Deckenhöhenplan erstellt.

Die Hinweise zur Kostenregelung werden zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen und die dazugehörigen Hinweise wurden beachtet.

EWE Wasser GmbH

Stellungnahme zum B-Plan vom 12.03.2019

Abwasserentsorgung

Das Schreiben vom 11.07.2018 wird beachtet. Die Hinweise zur Abwasserentsorgung in die Begründung aufgenommen und in der der Erschließungsplanung beachtet.

EWE Netz GmbH

Stellungnahme zum B-Plan vom 27.03.2019

Versorgung

Die Hinweise zur Versorgung und die Kontaktadresse wurden in die Begründung aufgenommen und werden in der der Erschließungsplanung beachtet.

Deutsche Telekom GmbH

Stellungnahme zum B-Plan vom 15.03.2019

Versorgung

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Telekommunikationsgesetz ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Tennet TSO GmbH

Stellungnahme vom 26.02.2018

380 KV-Leitung

Zum Umgang mit der Stellungnahme vom 09.07.2018 hat mit den Vertretern der TenneT TSO GmbH am 03.09.2018 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Hier wurde vereinbart, die überbaubare Fläche entlang der geplanten Leitungstrasse zurückzunehmen. Garagen und überdachte Stellplätze werden in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen. Zudem wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die das Gewerbegebiet GE 3 im Nordwesten zunächst auf eine Lagernutzung beschränkt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes bauliche Anlagen erst zulässig, wenn die Fläche nicht für eine Stromtrasse der TenneT TSO GmbH benötigt wird. Eine Nutzung als Lagerplatz ist zulässig. Für die Leitungstrasse wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zum Umgang mit der jetzigen Stellungnahme vom 26.02.2019 und mit den geplanten Änderungen des Entwurfs hat mit den Vertretern der TenneT TSO GmbH eine telefonische Abstimmung und eine Abstimmung per Email stattgefunden. Demnach bestehen zu der Entwurfsplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist jedoch an die nach Osten verschobene Leitung anzupassen. Der Schutzstreifen kann zu Lagerzwecken genutzt werden, eine Lagerhalde wird dort jedoch ausgeschlossen.

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Die Anlage eines Erdwalls auf der Leitungstrasse oder auf dem Schutzstreifen ist nicht zulässig. Der optional geplante Wall mit 5m Höhe ist so zu erstellen, dass weder Bodenmaterial vom Wall auf die Kabeltrasse niedergehen (z.B. Starkregen) kann, noch darf es zu einem seitlichen Bodendruck auf die äußeren Schutzrohre der Kabel durch die angrenzende Auflast kommen. Eine durch den Wall seitlich angrenzende Auflast könnte sonst den Abstand der Schutzrohre/Kabel zueinander reduzieren und somit den Betrieb des Erdkabels beeinträchtigen. Sollte Bodenmaterial des Walls auf die Kabeltrasse niedergehen, wäre ein zügiges Erreichen der Kabel im Haveriefall nicht gewährleistet, zudem könnte die Wärmeableitung beeinträchtigt werden. Sollten ggf. Lärmschutzwände geplant werden, sind diese mit der Tennet abzustimmen.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme zum B-Plan vom 19.03.2019

Meldepflicht des Nds. Denkmalschutzgesetzes

Die Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden werden in die Planzeichnung aufgenommen.

**Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
(Kampfmittelbeseitigungsdienst)**
Stellungnahme vom 15.02.2018

Kampfmittelbelastung

Der Hinweis, dass vom Landesamt nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt, wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Stellungnahme vom 19.02.2019

Der Hinweis, dass bei der geplanten Bauhöhe keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesforsten
Stellungnahme zum B-Plan vom 01.03.2019

Waldflächen

Die Gemeinde räumt der gewerblichen Entwicklung und der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes den Vorrang vor dem Erhalt der Waldfläche ein. Für die Überplanung von Wald wird eine Ersatzaufforstung von 0,52 ha vorgesehen. Diese wird im Plangebiet kompensiert und durch eine zeichnerische und textliche Festsetzung gesichert.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 20.02.2019
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 27.02.2019
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.03.2019
-

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Naturschutzverbände, 2 Schreiben

BUND Kreisgruppe Ammerland, Schreiben vom 28.08.2019

Auswirkungen auf die westliche Wiedervernässungsfläche und auf sonstige Gewässer der Umgebung

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es wird ein unzureichender Schutz des westlich gelegenen Wiedervernässungsflächen vor mineralischen Staubeinträgen aus dem Plangebiet moniert. Der 50 m breite Streifen zwischen Lagerflächen/Gewerbegebietsflächen und Kompensationsfläche bietet keinen ausreichenden Abstand, um die Verdriftung in die Wiedervernässungsflächen bei windreichen Ostwindlagen sicher ausschließen zu können. Weiterhin sei die Unbedenklichkeit der qualitativen Auswirkungen auf die umliegenden Oberflächengewässer nachzuweisen

Abwägungsvorschlag

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Es werden keine Baurechte für konkrete, z.B. emittierende Vorhaben, geschaffen.

Die Zulässigkeit konkreter Bauvorhaben bedarf auf nachgeordneter Ebene weitergehender Genehmigungen nach dem Baurecht oder nach dem Bundesimmissionsschutzrecht.

Soweit dann emittierende Betriebsabläufe im Plangebiet verwirklicht werden sollen, sind entsprechende Genehmigungen nach dem Immissionsschutzgesetz erforderlich. Im Rahmen dieser Genehmigungen werden auch die möglichen stofflichen Abläufe (Input- und Output) geprüft und erforderlichenfalls mit Auflagen versehen, um sicher zu stellen, dass die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerke eingehalten werden.

Je nach Vorhabentyp und den zu erwartenden Emissionen kann dann auch die Prüfung angrenzender Lebensräume im Hinblick auf „Critical Loads“ (ökologisch kritische Belastungsgrenzen) relevant sein. Eine Genehmigung ist nur dann möglich, wenn erhebliche Schäden an Pflanzen und Ökosystemen ausgeschlossen sind.

Insofern kann der Bebauungsplan mit hinreichender Sicherheit davon ausgehen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Aspekte der Umsetzung des Gewerbegebietes dauerhaft entgegenstehen. Ein weitergehender Prüfanspruch zur Unbedenklichkeit ist für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan rechtlich nicht ableitbar.

Die konkreten Prüfungen erfolgen im System der räumlichen Planung zielführend abgeschichtet für das nachgeordnet konkret beantragte Vorhaben und nicht generell und entsprechend unbestimmt auf der Angebotsebene des vorliegenden Bebauungsplanes.

Kompensation Torfabbau/Abbaugenehmigung

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Nach Ansicht des BUND sind die Kompensationsansprüche bzw. der Umsetzungserfolg der Kompensationsansprüche weiterhin nicht geklärt, sodass die Flächen durch den Bebauungsplan nicht überplant werden können.

Abwägungsvorschlag

Der Einwand ist unzutreffend. Die Kompensationsansprüche gehen aus den Genehmigungen der jeweiligen Eingriffsvorhaben hervor.

Inwiefern bisherige Kompensationsansprüche tatsächlich umgesetzt wurden, ist für die Bewertung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehenden Eingriffs irrelevant, denn der Bebauungsplan geht unabhängig vom tatsächlichen Umsetzungserfolg der Kompensationsansprüche von der Überplanung funktionierender Ausgleichsfunktionen aus. Die im Plangebiet bestehenden Ausgleichsflächen werden bei der Ermittlung des Bestandsflächenwertes dem Kompensationsziel entsprechend rechnerisch hoch bewertet.

Bestandserfassung und Eingriffsbewertung der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Flächen

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Für eine korrekte Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft und auf den Artenschutz, insbesondere im Hinblick auf Stoffeinträge in die Umgebung, werden vertiefende Erfassungen von Flora und Fauna, auch der angrenzenden Flächen für erforderlich gehalten.

Abwägungsvorschlag

Der Bebauungsplan schafft kein unmittelbares Baurecht für ein konkretes Vorhaben. Dafür sind Genehmigungen nach dem Baurecht oder nach dem Bundesimmissionsschutzrecht einzuholen.

Dabei sind die konkrete Objektplanung einschließlich der Eingangsstoffe auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu beurteilen und die schutzwürdigen Nutzungen ggf. durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung zu sichern. Etwaige nachteilige Wirkungen von Luftschadstoffen auf Ökosysteme und empfindliche Pflanzen müssen im Genehmigungsverfahren zum Anlagenbau in immissions- und naturschutzrechtlichen Verfahren geprüft und bewertet werden. Eine Genehmigung ist nur dann möglich, wenn erhebliche Schäden an Pflanzen und Ökosystemen ausgeschlossen sind.

Je nach Vorhabentyp und den zu erwartenden Emissionen kann dann auch die Prüfung angrenzender Lebensräume, z.B. im Hinblick auf „Critical Loads“ (s.o.) relevant sein.

Bewertung GIM und Extensiv-Grünland

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Im Hinblick auf das kartierte GIM (Intensivgrünland auf Hochmoor) im Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche wird die Frage gestellt, wonach bilanziert wurde.

Abwägungsvorschlag

Aus der Abbildung Biotoptypen und Planungsbestand gehen sowohl die Realnutzung als auch die Ausgleichsauflagen (Kompensationsfläche Grünland) hervor.

Lediglich ein geringer Flächenanteil von GIM (Realnutzung) ist nicht auch bereits als Kompensation Nachnutzung Extensivgrünland überlagert. Bei der Bilanzierung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den vorliegenden Bebauungsplan (s. Kap. 2.3.2) ist entsprechend der größere Flächenanteil als Kompensation Nachnutzung Extensivgrünland und der deutlich geringere und nicht bereits als Ausgleich zugeordnete Bereich als GIM bewertet worden.

Ausgleichseignung der externen Ausgleichsfläche

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Ausgleichsfläche an der Woltlinie ist zur Förderung von Habitatqualitäten für Wiesenvögel nicht geeignet.

Abwägungsvorschlag

Durch den Verzicht auf maschinelle Bearbeitung und durch geringen Tierbesatz werden mögliche Gelege bodenbrütender Vögel geschont.

Die späte Flächenbearbeitung und mögliche extensive Beweidung lässt die Entwicklung von ausgeprägten Blühhorizonten und damit eine vielfältige Insektenwelt zu. Weiterhin unterstützt eine extensive Pferdehaltung den Insektenreichtum. Dadurch wird das Nahrungsangebot für darauf angewiesene Vogelarten optimiert.

Auch wenn die Habitatqualitäten für Wiesenvögel durch die Nähe zur Siedlung und zu Gehölzen eingeschränkt sind, dürften auch Wiesenvögel, zumindest in den östlichen randlichen Bereichen der Ausgleichsfläche, davon profitieren.

Insofern hält die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung zur Eingriffsregelung an den Ausgleichsflächen fest, zumal entgegenstehende fachbehördliche Stellungnahmen nicht vorliegen.

Aus der Planung ergeben sich keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen zum Wiesenvogelschutz.

BNA Bundesverband für fachgerechten Natur- Tier- und Artenschutz e.v. Schreiben vom 13.08.2019

Artenschutz

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es wird auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG § 44 für besonders und streng geschützte Arten hingewiesen.

Es wird im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes kritisiert, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen keinen vollständigen Ausgleich für den Kiebitz gewährleisten.

Es fehlt die artenschutzrechtliche Betrachtung im Hinblick auf im Bebauungsplan vorkommende streng geschützte Amphibien und Reptilien. Im Hinblick auf Emissionen sind auch die möglichen Vorkommen streng geschützter Tier und Pflanzenarten angrenzender Gebiete in den bebauungsplanunterlagen darzulegen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zur Beachtung besonders geschützte Arten ist nicht ganz zutreffend. Wie im Umweltbericht zum Artenschutz ausgeführt, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhaben (hier z.B. des Bebauungsplanes), für besonders geschützte Arten ein Verstoß gegen die Zugriffs-, besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Insofern fokussiert der Bebauungsplan auf streng geschützte Arten.

Das artenschutzrechtliche Tötungsverbot gegenüber dem Kiebitz wird durch Beachtung der Vogelbrutzeiten eingehalten.

Es lassen sich keine artenschutzrechtlich relevanten Störungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population ableiten.

Im Hinblick auf den Verlust der Lebensstätte für das im Plangebiet festgestellte Einzelvorkommen des Kiebitzes wird davon ausgegangen, dass auf Grund der ähnlich offen ausgestatteten Lebensräume in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten für das Einzelpaar eines Kiebitzes bestehen, dies auch vor dem Hintergrund, dass für die Umgebung des Plangebietes keine Hinweise auf eine besonders hohe Revierdichte des Kiebitzes vorliegt. Damit ist erkennbar, dass in der Umgebung Ausweichmöglichkeiten für ein Kiebitzbrutpaar mit seinen artspezifischen Revieransprüchen vorliegen und die ökologische Funktion für das im Plangebiet festgestellte Einzelvorkommen des Kiebitzes in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Insofern wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand begründet und unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind keine weiteren Maßnahmen für den Kiebitz erforderlich.

Jedoch werden im Rahmen der Eingriffsregelung bei den Maßnahmen in der Ausgleichsfläche in Petersfehn zwischen Mittellinie und Woltlinie durch die Grünlandextensivierung Habitatqualitäten für Vögel gefördert. Auch wenn die Habitatqualitäten für Wiesenvögel durch die Nähe zur Siedlung und zu Gehölzen eingeschränkt sind, dürften zumindest in den östlichen randlichen Bereichen der Ausgleichsfläche auch Wiesenvögel davon profitieren.

Insofern hält die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung zur Eingriffsregelung an den Ausgleichsflächen fest. Aus dem Artenschutzrecht lassen sich keine weitergehenden Anforderungen für Maßnahmen zum Wiesenvogelschutz ableiten

Im Umweltbericht ist ausgeführt, dass streng geschützte Amphibienarten und sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten (z.B. aus der Artengruppe der Reptilien oder Pflanzenarten) nicht zu erwarten sind. Entsprechende Hinweise dazu lassen sich dem Verzeichnis des NLWKN der in Niedersachsen besonders geschützten oder streng geschützten Arten entnehmen.

Im Hinblick auf Einträge in die angrenzenden Flächen sei darauf verwiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan. Es werden keine Baurechte für konkrete, z.B. emittierende Vorhaben, geschaffen. Die Zulässigkeit konkreter Bauvorhaben bedarf auf nachgeordneter Ebene weitergehender Genehmigungen nach dem Baurecht oder nach dem Bundesimmissionsschutzrecht. Soweit dann emittierende Betriebsabläufe im Plangebiet verwirklicht werden sollen, sind entsprechende Genehmigungen nach dem Immissionsschutzgesetz erforderlich. Im Rahmen dieser Genehmigungen werden auch die möglichen stofflichen Abläufe (Input- und Output) geprüft und erforderlichenfalls mit Nebenbestimmungen versehen, um sicher zu stellen, dass die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerke eingehalten werden. Je nach Vorhabentyp und den zu erwartenden Emissionen kann dann auch die Prüfung angrenzender Lebensräume und konkreter Arten im Hinblick auf „Critical Loads“ (ökologisch kritische Belastungsgrenzen) relevant sein. Eine Genehmigung ist nur dann nur möglich, wenn erhebliche Schäden an Pflanzen und Ökosystemen ausgeschlossen sind.

Weitergehende Ausführungen zum Thema sind in der Begründung nicht erforderlich.

Private Einwender, 8 Schreiben , davon 2 durch Vertretung eines Fachanwalts

In zwei Stellungnahmen wird Bezug auf die Stellungnahmen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes genommen.

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt zusammengefasst nach Themenbereichen.

Planerfordernis

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Angebotsplanung wird angezweifelt. Es wird behauptet, dass die Planung ausschließlich für die Firma Hilgen durchgeführt wird.

Gewerbliche Mischgebietsflächen werden nicht gebraucht, sind vom Eigentümer nicht gewollt und auch nicht bestandsorientiert wie in der Begründung beschrieben.

Abwägungsvorschlag

Die Gemeinde sieht die gewerbliche Entwicklung an dem Standort als ausreichend begründet und bleibt daher bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Es handelt sich um eine Angebotsplanung mit der Zielsetzung, an dem Standort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe bzw. im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht störende Gewerbebetriebe unterzubringen. Dieses entspricht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht und ist ausdrückliche Zielsetzung der Gemeinde. Ein Planerfordernis ist gegeben, um den Bestand und die Entwicklung eines auch hinsichtlich der Mitarbeiterzahl bedeutenden, seit nahezu einhundert Jahren vor Ort wirtschaftenden Gewerbebetriebes zu sichern und weitere Flächen für Kleingewerbe, auch im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung, zu schaffen. Damit möchte die Gemeinde Arbeitsplätze im Anschluss an den Wohnstandort Friedrichsfehn sichern und schaffen und die Umsiedlung des örtlichen Unternehmens aus dem Zentrum Friedrichsfehn ermöglichen, um dort höherwertige grundzentrale Nutzungen wie z. B. entsprechend der raumordnerischen

Vorgabe für das Grundzentrum Friedrichsfehn die Schaffung von Wohnstätten, zu ermöglichen. Die bislang auf Grundlage des § 35 BauGB vollzogene betriebliche Entwicklung kann hierdurch außerdem erstmals in städtebaulicher Hinsicht beordnet werden. Zur Umsetzung der allgemeinen Planungsziele soll die bauleitplanerische Absicherung einer gewerblichen Entwicklung nordwestlich des Kreisverkehrs entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht für den westlichen Ortseingang von Friedrichsfehn in Kleefeld erfolgen. Demnach ist vorgesehen, westlich des Fuhrkenschen Grenzwegs und nördlich der L 828 gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Die Fläche ist nach dem Entwicklungskonzept grundsätzlich für eine weitere spezifische gewerbliche Entwicklung geeignet.

Mit der planungsrechtlichen Absicherung des derzeit in der Realisierungsphase befindlichen Feuerwehrstandortes wurde durch den Bebauungsplan Nr. 191 und die 11. FNP-Änderung zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes der erste Schritt vorbereitet. Die planungsrechtliche Absicherung des Feuerwehrstandortes erfolgte vor dem Hintergrund der Umsetzung eines gesamträumlichen Konzeptes. Hier wurde bereits die planungsrechtliche Absicherung des Betriebes Hilgen als ortsbezogenes Gewerbegebiet mit einbezogen. Der Betrieb hat dort in den vergangenen Jahren das Fuhrunternehmen an einen Betriebsstandort abseits des Stammbetriebes im Ortszentrum von Friedrichsfehn etabliert.

Der Fuhrunternehmer hat die Absicht auf seinem im westlichen Plangebiet gelegenen Grundstück das jetzige Bus- und Fuhrunternehmen aus dem Ortszentrum von Friedrichsfehn umzusiedeln. Die Umsiedlung eröffnet für die freiwerdenden Flächen in der Ortsmitte Chancen für eine höherwertige Entwicklung im Grundzentrum Friedrichsfehn, dem im RROP die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugeordnet ist. Des Weiteren möchte sich der Betriebsinhaber im Plangebiet mit einem weiteren Betriebszweig etablieren.

Die Firma möchte sich im Geschäftsfeld des Bodenaustausches und der Bodenaufbereitung zukunftssicher aufstellen. Die stetig steigenden Anforderungen in verwertungs- und abfallrechtlicher Hinsicht führen dazu, dass auch für unbelastete Böden Zwischenlager vorgehalten werden müssen. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastung an dem Standort und den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie der gesicherten Erschließung ist die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort sinnvoll und städtebaulich begründet. Alternative, vergleichbare Betriebsstandorte sind nicht vorhanden. Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 186 östlich von Edewecht sind bis auf eine kleine Fläche, die größtmäßig für den Betrieb Hilgen nicht geeignet ist, bereits alle Flächen vergeben. Das Grundstück von Hilgen im GE- Gebiet am westlichen Ortsrand Edewecht stellt ebenfalls keine Alternative dar. Dort befindet sich eine kleinere Stellplatzfläche für Busse (insbesondere Schulbusse) und eine Tankstelle und ist damit belegt. Das Grundstück hat auch nur eine Größe von rd. 4.800 m² und ist daher nicht für die geplanten Vorhaben geeignet. Eine Betriebsverlagerung als Alternative würde zu einer nicht zumutbaren Härte führen, da sich das Unternehmen an dem Standort im Plangebiet bereits durch einen erheblichen gewerblichen Flächenanteil, der sich auf der Grundlage von Baugenehmigungen entwickelt hat, verfestigt hat. Durch die Planungsabsichten der Firma Hilgen ergibt sich eine konkrete Möglichkeit, entsprechend des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diesen Bereich bauleitplanerisch zu erfassen und hierbei eine nachhaltige Erschließung des Gebietes über eine per Linksabbiegespur an die Landesstraße angebundene Gemeindestraße zu erreichen. Hierdurch ist neben der Erschließung der Betriebsfläche der Fa. Hilgen auch eine flexible und

von weiteren Genehmigungen der NLStbV unabhängige Erschließung weiterer Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet und auf dem Feuerwehrgelände möglich. Für die mit dem Feuerwehrgerätehaus verbundene Dorfgemeinschaftseinrichtung wurde seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Anbindung mit verkehrslenkenden Maßnahmen gefordert.

Um vor dem Hintergrund der Ausnutzung der neu geschaffenen verkehrlichen Infrastruktur eine ausreichende Entwicklungsfläche für die geplanten Betriebszweige der Firma Hilgen zu sichern sowie zur Sicherung von Kompensations- und Entwässerungsmaßnahmen wird ergänzend zu den Darstellungen im städtebaulichen Entwicklungskonzept das gesamte westliche Flurstück bauleitplanerisch gesichert. Die Bauleitplanung erfolgt als Angebotsplan und beinhaltet neben der Fläche Hilgen auch weitere Flächen, wo eine gewerbliche Entwicklung und Mischnutzung möglich ist. Insofern erfolgt die Bauleitplanung nicht ausschließlich für die Firma Hilgen.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da in den geplanten Mischgebieten bereits Wohnanteile vorhanden sind, wird zur Steuerung der gewerblichen Nutzung festgesetzt, dass in den Erdgeschossen die Wohnnutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die für die Mischnutzung erforderlichen gewerblichen Anteile auch umgesetzt werden. In den Obergeschossen, die bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m errichtet werden können, ist eine Wohnnutzung jedoch zulässig. Insofern ist die Umsetzung des Gebietscharakters sichergestellt. Es handelt sich somit nicht um ein gewerbliches Mischgebiet.

Entwicklungskonzept

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

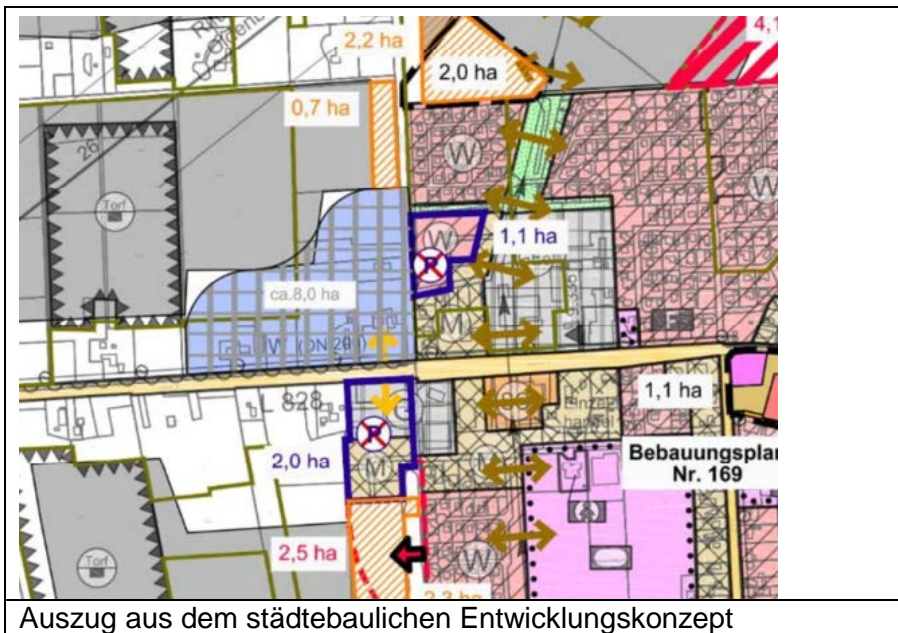
Die Planung steht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Edewecht und dem Dorfentwicklungsplan Edewecht-Ost entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die Dorfentwicklungsplanung für die Dorfregion Edewecht- Ost befindet sich noch in der Erarbeitung. In der bisherigen Bearbeitung wurde unter dem Themenschwerpunkt „Siedlungsentwicklung“ die Abbildung aus dem Entwicklungskonzept Edewecht für den Ortsteil Friedrichsfehn dargestellt und folgende Zielsetzung formuliert:

- Neuausweisung im Bereich Fuhrkenscher Grenzweg/ Jeddelloher Damm ca. 8,0 ha,
- Verkehrliche Anbindung über den Fuhrkenscher Grenzweg
- Entwicklungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Betrieb (Führunternehmen)
- Fläche für Neuansiedlungen (Kleingewerbe und aussiedlungswillige Betriebe)
- Weiterentwicklung der gewerblichen Ansätze südlich des Kreisels

Im Entwicklungskonzept (siehe nachfolgende Abbildung) ist eine gewerbliche Baufläche von 8 ha vorgesehen. Mit einer Flächengröße von 80.185 m² entspricht die Ausweisung des Gewerbegebietes den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes. Auch die mit der Bauleitplanung verbundenen Ziele zur Entwicklung des vorhandenen Betriebes und zur Neuansiedlung von Gewerbe entsprechen dem Zielkonzept.



Das vom Rat beschlossene Entwicklungskonzept stellt auf Rahmenplanebene die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung dar, muss aber nicht parzellenscharf umgesetzt werden. Daher wurden zur Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet und als Abstufung zu den benachbarten Wohnnutzungen unmittelbar am Fuhrkenschen Grenzweg Mischgebiete festgesetzt bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Dieses entspricht auch den Festsetzungen für einen Teilbereich auf der Ostseite des Fuhrkenschen Grenzwegs.

Städtebauliches Konzept

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Der Planung fehlt ein städtebauliches Konzept.

Abwägungsvorschlag

Die Planung wurde aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für Friedrichsfehn entwickelt und in einem Strukturkonzept konkretisiert. Insofern liegt der Planung ein städtebauliches Konzept (siehe nachfolgende Abbildung) zugrunde. In dem städtebaulichen Konzept sind die Aufteilung der Flächen im Plangebiet und die Erschließung dargestellt. Die bauliche Entwicklung des östlichen Abschnitts wird durch eine vorhandene Waldfläche begrenzt. Der westliche Abschnitt hält in Richtung Norden einen Abstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Außenbereich ein und berücksichtigt damit den Trennungsgrundsatz. Die Abstandsfläche soll zu Kompensationszwecken sowie für die Regenrückhaltung genutzt werden. Am westlichen Rand ist eine Grünfläche vorgesehen, um eine Leitungstrasse der Tennet aufzunehmen. Die gewerblichen Bauflächen orientieren sich nach Westen und die gemischten Bauflächen nach Osten. Der Standort der Feuerwehr liegt im Süden. Die gewerbliche Baufläche hält zur Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg einen Abstand von 90 m ein und berücksichtigt mit dem dazwischenliegenden Mischgebiet ebenfalls den Trennungsgrundsatz.



Trennungsgrundsatz

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Der Trennungsgrundsatz ist nicht ausreichend berücksichtigt, die Abstände zwischen den konkurrierenden Nutzungen sind zu gering, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Schüttgüter verladen werden sollen. Zur Definition von Abständen soll der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen herangezogen werden.

Die Aussagen zum einem möglichen Wohngebiet am Fuhrkenschen Grenzweg sind nicht korrekt, da das Trennungsgebot nicht eingehalten wird.

Abwägungsvorschlag

Die gewerblichen Bauflächen beginnen erst in einem Abstand von 90 m zu den Grundstücken der vorhandenen Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg. Zudem ist durch das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE ein zusätzlicher Puffer von 100 m zu den Gewerbegebieten GE vorhanden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Störgrad entspricht damit einem Mischgebiet. Damit ist auch zu den im Plangebiet gelegenen Mischgebieten ein ausreichender Puffer gesichert. Im Übrigen entspricht das Nebeneinander von Mischgebieten und Gewerbegebieten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zur nördlichen Wohnbebauung im Außenbereich wird ein Abstand von 100 m durch Festsetzung einer Grünfläche gesichert. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist damit ausreichend

berücksichtigt. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch auf der Südseite der L 828 durch den Gewerbepark Friedrichsfehn eine gewerbliche Entwicklung vorhanden ist.

Die Anwendung des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen ist hier nicht zielführend, da dieser sich auf konkrete Vorhaben bezieht. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um eine Angebotsplanung für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Das mögliche Wohngebiet am Fuhrkenschen Grenzweg wird nicht unmittelbar an das Gewerbegebiet anschließen, sondern Abstände einhalten. Im Nordosten ist eine Grünfläche mit Kompensations- und Rückhaltemaßnahmen vorgesehen, so dass nur ein Teil der möglichen Wohnbaufläche parallel zum Gewerbegebiet verläuft. Wie aus dem Entwicklungskonzept und dem Lärmschutzgutachten (Abbildung 9) zu ersehen, ist nur eine Bauzeile vorgesehen, sodass zum Gewerbegebiet ein Schutzabstand eingehalten wird. Zudem ist durch die festgesetzte Anpflanzung östlich des Gewerbegebietes ein Sichtschutz gegeben. Nach Süden ist ein Abstand durch die im Plangebiet festgesetzte Waldfläche gesichert. Im Rahmen einer möglichen Bauleitplanung für das Wohngebiet ist für die heranrückende Wohnbebauung eine gesonderte Abwägung erforderlich. In diesem Zusammenhang kann ein eigener Sichtschutz am Rand des Wohngebietes vorgesehen werden.

Mischgebiet

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es bestehen Bedenken gegen den Ausschluss der Wohnnutzung auf Erdgeschossenebene in den Mischgebieten. Hier durchdurch wird in das Eigentumsrecht eingegriffen. Der Wert der Grundstücke wird erheblich gemindert. Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund der derzeitigen Wohnnutzung aufzuheben. Es wird die Festsetzung eines urbanen Gebietes angeregt. Die Verlagerung der Lagerflächen in Richtung des Mischgebietes wird gerügt.

Abwägungsvorschlag

Nach Art 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) für die Bundesrepublik Deutschland werden das Eigentum und das Erbrecht gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Insofern kann der Grundstückseigentümer nicht nach Belieben mit seinem Eigentum verfahren. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Es wird festgesetzt, dass in den Erdgeschossen die Wohnnutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die für die Mischnutzung erforderlichen gewerblichen Anteile auch umgesetzt werden.

Die Nutzungsbeschränkung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen und dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). *Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vergl. Rechtsprechung BverwG 4 BN 33.04, Beschluss vom 10.11.2004).*

Die besonderen städtebaulichen Gründe werden wie folgt dargelegt: Entsprechend dem Entwicklungskonzept für den Ortsteil Friedrichsfehn soll nordwestlich des Knotenpunktes Jeddeloher Damm/Fuhrkenscher Grenzweg eine gewerbliche Entwicklung erfolgen. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt dahingehend, dass ca. 8 ha Gewerbegebiet (davon 0,75 ha eingeschränkt) und 1,6 ha Mischgebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung des Mischgebietes berücksichtigt die bisher vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und ermöglicht auch künftig einen Wohnanteil. Zum anderen sichert die Festsetzung des Mischgebietes einen Puffer zwischen dem Gewerbegebieten und den durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsflächen östlich des Fuhrkenschen Grenzweges. Die Gemeinde legt jedoch ein hohes Gewicht darauf, dass auf den jeweiligen Grundstücken im Mischgebiet entsprechend dem Entwicklungskonzept auch das Ortsbild prägende gewerbliche Anteile umgesetzt werden. Daher sollen in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen wie Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Ziel der Planung ist es, das südöstlich und südwestlich des Kreisels prägende Erscheinungsbild mit gewerblicher und geschäftlicher Nutzung fortzuführen. Südöstlich gilt der Bebauungsplan Nr. 128 einschließlich Änderungen mit der Festsetzung von Gewerbegebieten Sondergebiet, aus der sich eine gewerbliche Nutzung und ein Nahversorgungszentrum entwickelt haben. Im südwestlich des Kreisverkehrs gelegenen Bebauungsplan Nr. 166 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dass mit entsprechenden Nutzungen entwickelt wurde. Das dortige Mischgebiet hat sich so entwickelt, dass die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und die Wohnnutzung im Obergeschoss angeordnet ist. Diese Nutzungsgliederung möchte die Gemeinde auch nördlich des Kreisverkehrs im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 fortführen und planerisch steuern. Zielsetzung ist, dass auf jedem Grundstück des Mischgebietes eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entsteht. Da das klassische Wohn- und Geschäftsgebäude aufgrund der Kundenorientierung seinen gewerblich-geschäftlichen Anteil im Erdgeschoss und seinen Wohnanteil in den Obergeschossen untergebracht hat, soll diese Mischung Maßstab für die vertikale Gliederung in der Festsetzung dieses Bebauungsplanes sein. Ohne die vertikale Gliederung steht zu befürchten, dass innerhalb gewerblich geprägter Bereiche einzelne reine Wohngebäude entstehen. Durch die bauleitplanerische Steuerung soll dahingewirkt werden, dass sich die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss kunden- und werbewirksam sowie die Wohnnutzung in den Obergeschossen entsprechend der Wohnbedürfnisse entfallen kann. Die für die Gebietsprägung erforderlichen Wohnnutzungen können in den Obergeschossen eingerichtet werden, da die zulässige Gebäudehöhe von 8 m zwei Vollgeschosse und Wohnungen in den Obergeschossen zulässt. Mit der vertikalen Gliederung möchte die Gemeinde zugleich den Mietwohnungsbau fördern und den Wohnbedarf nach kleineren Wohnungen entgegenkommen.

Das östliche Mischgebiet ist über den Fuhrkenschen Grenzweg erschlossen. Für das westliche Mischgebiet wird über das eingeschränkte Gewerbegebiet ein Geh-, fahr- und Leitungsrecht aufgenommen, dass die Anbindung über die Planstraße sicherstellt, falls der Bestandschutz der vorhandenen Zufahrt entfallen sollte.

Der Abschnitt mit der möglichen Nutzung als Lagerhalde ist im Vergleich zum ersten Entwurf näher an das Mischgebiet herangerückt. In der erneuten Entwurfsfassung ist die Nutzung als Lagerhalde jedoch an eine 5 m hohe Einwallung gebunden. Zudem sind in den übrigen Gewerbeflächen offene Lagerhalden nicht zulässig, so dass sich die Situation gegenüber dem ersten Entwurf verbessert. Im Übrigen befindet sich zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet noch ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Puffer. Dieses Gewerbegebiet

ist dahingehend eingeschränkt, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind und ein geringeres Emissionskontingent festgesetzt ist.

Die Mischgebiete wurden im Schallgutachten als schutzwürdige Nutzungen berücksichtigt. Gegenüber Gewerbelärm gelten Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm 60/45 dB(A) tags/nachts. Diese werden eingehalten bzw. unterschritten. Die Schutzansprüche haben sich durch die Festsetzung des Mischgebietes nicht geändert. Ebenso war auch dem Grundstück Hilgen bisher auch schon eine gewerbliche Nutzung vorhanden, so dass sich gegenüber der jetzigen Situation keine grundsätzliche Verschlechterung ergibt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzungen auf dem Grundstück Hilgen bisher auf der Grundlage von § 35 BauGB betrieben wurden und durch diese Bauleitplanung für das gesamte Betriebsgrundstück erstmalig eine steuernde und gesamträumlich regelnde Wirkung erzielt wird, die künftige Einzelfallplanungen nach § 35 BauGB entbehrlich machen. Damit entspricht die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Umsiedlung Busunternehmen

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Umsiedlung wird begrüßt, sollte jedoch zeitlich genauer eingegrenzt werden.

Die Gemeinde hat keine Vorkehrungen getroffen, um die Umsiedlung sicherzustellen, die verkehrliche Entlastung des Ortskerns ist damit in Frage gestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Möglichkeit einer vollständigen Betriebsverlagerung, die durch die Planung ermöglicht wird, stellt einen Aspekt neben weiteren Punkten, wie die Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes mit Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft und der Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen wie im Städtebaulichen Entwicklungskonzept als Ziel formuliert, dar. Zwingende Voraussetzung für das Bestehen eines Planungserfordernisses ist sie dagegen nicht. Es wird hier bewusst eine Angebotsplanung und keine vorhabenbezogene Planung aufgelegt. Diese Planung schafft erstmals die Grundlage für eine Verlagerung des Betriebes ohne verbindliche Abläufe zu bestimmen.

Angebotsplan und Vorhabenbindung / Konfliktbewältigung/-verlagerung

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es besteht Klärungsbedarf, ob in einem Gewerbegebiet nur nicht erheblich störende Betriebe zulässig sind.

In der Abwägung wird einerseits auf den Angebotsplan verwiesen, andererseits werden Festsetzungen für das Vorhaben Hilgen getroffen. Es handelt sich um eine verkappte vorhabenbezogene Planung. Die Festsetzung der 5 m hohen Einwallung verdeutlicht, dass dort ein konkretes Vorhaben geplant ist, wie ein Recyclinghof oder eine Brecheranlage. Die Aussage, dass eine solche Anlage nicht geplant ist, ist aufgrund der Angebotsplanung nicht verlässlich. Es wird angenommen, dass der Zuschnitt des Plangebietes so gewählt wurde, dass die Errichtung einer mobilen Steinbrecheranlage möglich ist. Es besteht Klärungsbedarf, wie lange eine mögliche Steinbrucharanlage oder Trommelsiebanlage pro Tag betrieben werden kann und wieviel Tage im Jahr diese laufen soll. Es fehlt eine Prognose der zu erwartenden Immissionen durch den Betrieb Hilgen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss störender Nutzungen wie Recyclinghof, Steinbrucharanlage oder Trommelsiebanlage. Es wird angeregt, die Lagerung von Bauschutt durch Festsetzungen auszuschließen, auch vor dem Hintergrund von Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der Höhe der Ablagerungen. Es sollte festgesetzt werden, dass lediglich die Verlagerung und Verarbeitung von unbelasteten Böden zulässig ist.

Die Konfliktbewältigung wird auf die Angebotsplanung verschoben und damit verschleppt. Die Interessenkonflikte können in den nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht gelöst werden. Durch die Verlagerung kommt es zu einer Verkürzung des effektiven Rechtsschutzes.

Abwägungsvorschlag

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO können für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung und/oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wurde das Plangebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert, um im Hinblick auf die umliegende schutzwürdige Bebauung abgestufte Emissionskontingente zur Steuerung der Lärmemissionen festzusetzen. Die Schallkontingentierung stellt sicher, dass gewerbegebietstypische Werte ausgenutzt werden können und dass die Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Nutzung im Umfeld des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten werden.

Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens oder in einem Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, da atypische Anlagen, die unter die Genehmigungspflicht der 4. BImSchV fallen, in einem Gewerbegebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind. Die Atypik besteht darin, dass es sich trotz der BImSchV -Pflicht um nicht erheblich belästigende Betriebe handelt, die gemäß § 8 BauNVO zulässig sind. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um einen Angebotsplan.

Für den Angebotsplan ist die Emissionskontingentierung zur Steuerung der Lärmentwicklung im Grundsatz ausreichend. Dieses schließt aber nicht aus, im Rahmen der Abwägung zusätzliche Maßnahmen zur Vorsorge zu treffen. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen der vorhandenen Wohn- und Mischgebietsbebauung und dem heranrückenden Gewerbe soll ein vorsorglicher Immissionsschutz betrieben werden. Daher wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen dahingehend gegliedert, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden nicht zulässig sind. Hierdurch soll zusätzlich zur Lärmkontingentierung sichergestellt werden, dass im Umfeld der schutzwürdigen Wohn- und Mischgebieten keine lärm- und staubintensiven – Nutzungen angesiedelt werden. Zielsetzung

ist es, in diesem Abschnitt neben den bereits vorhandenen Nutzungen vorrangig Flächen für das aus dem Zentrum Friedrichsfehn auszusiedelnde Bus- und Fuhrunternehmen vorzuhalten. Zudem sollen sich hier auch kleinere Handwerksbetriebe neu ansiedeln können. Kleinere Lagerplätze (z.B. Paletten), die der Hauptbetriebsart untergeordnet sind und keinen Haldencharakter entfalten, fallen nicht unter die o.g. Einschränkung. Damit ist auch in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich.

Für das Gewerbegebiet GE 3 gilt keine grundsätzliche Einschränkung der Lagerflächen, hier sind offene Lagerhalden zulässig. Im konkreten Fall kann hier die Zwischenlagerung zum Zwecke des Weiterverkaufs von Sand, Kies und Mutterboden ohne weitergehenden Bearbeitungsschritte wie Sortieren und Sieben erfolgen, wenn es sich um sortenreine Bodenschätze handelt. Die Lagerung von Böden aus Baustellen kann jedoch auch weitere Behandlungsschritte erfordern, die aufgrund der zum Einsatz kommenden Techniken sowie des Umfangs und der Dauer der Arbeitsvorgänge sowie zusätzlicher Verkehre Wirkung entfalten. Zur Sicherung des vorsorglichen Immissionsschutzes soll das Gewerbegebiet GE 3 daher durch einen 5 m hohen Wall eingefasst werden, um einen Staub-, Lärm- und Sichtschutz zu den möglichen Lagerhalden zu sichern. In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Gewerbegebiet GE 3 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden daher erst zulässig, wenn der in der Planzeichnung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Wall in 5 m Höhe hergestellt ist. Sollte im Gewerbegebiet GE 3 keine offenen Lagerhalden angelegt werden, ist der Wall nicht zwingend erforderlich. Eine grundsätzliche Abschirmung des Gewerbegebietes in Richtung Fuhrkenschers Grenzweg erfolgt durch eine Anpflanzung am östlichen Rand des Gewerbegebietes. Hierdurch wird ein Sichtschutz hergestellt.

Die o.g. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 des BauGB und der BauNVO dokumentieren die Angebotsplanung unter Berücksichtigung bereits bekannter Ansiedlungen bzw. Bauvorhaben. Eine Vorhabenbindung besteht jedoch nicht.

Der Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen, aus den betrieblichen Bedürfnissen von Hilgen und der Tennet, den Kompensationsansprüchen, dem Entwässerungskonzept und den Schutzabständen zu schutzwürdigen Nutzungen. Die Aufteilung der Flächen ist im Strukturkonzept dargestellt.

Der Betrieb einer Steinbrecheranlage ist von der Firma nicht beabsichtigt. Unabhängig hiervon ist die Zulässigkeit einer Brechanlage wie auch anderer emissionsträchtiger Anlagen in einem Gewerbegebiet von der Typisierung des Betriebes ab. Hierbei ist entscheidend, ob das Vorhaben als ein Gewerbebetrieb eingestuft werden kann, der das Wohnen nicht erheblich belästigt. Grundsätzlich gehören Bauschuttbrecheranlagen, die in einem öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu genehmigen sind, in ein Industriegebiet. Je nach Gefährlichkeit und Menge der Bauschuttabfälle kann auch eine Anlage vorliegen, die lediglich in einem nicht öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zu genehmigen wäre. Solche Anlagen sollen mindestens in einem GE angesiedelt werden. In einem öffentlichen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG müsste dann nachgewiesen werden, dass es sich bei einem solchen Betrieb um einen atypischen Fall handelt, den man im Einzelfall auch in einem GE zulassen könnte. In einem nachfolgenden Anlagenzulassungsverfahren wären dann auch die übrigen möglichen Störwirkungen der Anlage näher zu untersuchen (z.B. kurzzeitige Geräuschspitzen oder tieffrequenter Schall nach der TA Lärm, Staubimmissionen nach der TA Luft, Erschütterungen, Lichtimmissionen, anlagenbezogener Gewässerschutz).

Aufgrund der o. g. Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den schutzwürdigen Nutzungen, den vorsorglichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie der städtebauliche abgestuften Entwicklung (siehe Standortbegründung) und den nachgelagerten Prüfverfahren sind keine relevanten Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Zusätzliche Festsetzungen zum Ausschluss von Betrieben und Anlagen sind daher nicht erforderlich.

Bezüglich des Rechtsschutzes ist darauf hinzuweisen, dass auch in den nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigungsverfahren, BlmschG-Verfahren) die Rechte der betroffenen geltend gemacht werden können.

Schallgutachten

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahmen

Das Lärmschutzgutachten spricht von Vorhabenplanung, während in der Begründung von Angebotsplanung gesprochen wird.

Es wird auf widersprüchliche Aussagen in Kapitel 8 des Gutachtens hingewiesen.

Es besteht Klärungsbedarf bezüglich der in das Gutachten eingestellten Verkehrsdaten und der Emissionskontingentierung.

Es wird behauptet, die Berechnung erfolgt zugunsten von Hilgen.

Es wird kritisiert, dass die Vorbelastung durch den Betrieb Hilgen nicht in das Gutachten eingestellt wurde.

Es wird angeregt, das Gewerbegebiet stärker zu gliedern oder das Lärmkontingent um 5 db(A) zu reduzieren.

Abwägungsvorschlag

Die Begrifflichkeit „Vorhaben“ bezieht sich auf künftige mögliche Bauvorhaben und ist baurechtlicher Begriff. Von einer Vorhabenplanung ist jedoch nicht die Rede.

Das Gutachten wird in Kapitel 8 redaktionell angepasst.

Zu den einzelnen das Gutachten betreffenden Punkten wird wie folgt Stellung genommen:

- Bei der Hochrechnung werden die Steigungswerte 0,48% pro Jahr für Pkw und 1,66% pro Jahr für Schwerlastverkehr für jedes einzelne Jahr berücksichtigt, demnach ergeben sich unter Berücksichtigung der „Zinseszinsrechnung“ nach 20 Jahren die angegebenen Prozentsätze des BMVI-Dokumentes.
- Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ermöglicht zwar die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Wie dem Schallschutzgutachten zu entnehmen ist, wurde jedoch aus Gründen der Vorsorge auf die Festsetzung von Zusatzkontingenten verzichtet.
- Der anlagenbezogene Schalleistungspegel ist flächenbezogen und wird somit pro m² berücksichtigt. Das heißt, dass die exakte Mitte für jeden einzelnen m² der vorhandenen Quellen mit dem verfügbaren Kontingent berücksichtigt wird. Somit wird sichergestellt, dass die Tätigkeiten eben nicht punktuell berücksichtigt werden, sondern gleichmäßig auf der Fläche verteilt.

Die Berechnung ist auf gewerbegebietstypische Emissionskontingente abgestellt.

Die Ermittlung der Vorbelastung für das Grundstück Hilgen ist für die Bauleitplanung nicht erforderlich, da es sich um eine Angebotsplanung mit Emissionskontingentierung handelt. Die Einhaltung der Kontingente ist im Zulassungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung feststeht, nachzuweisen. Dabei ist auch die Vorbelastung durch den vorhandenen Betrieb zu berücksichtigen. Bei konkreten gewerblichen Objektplanungen können zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Emissionskontingente gefordert sein. Dieses kann z. B. eine Auflage in der Baugenehmigung sein.

Eine Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt durch Abgrenzung von Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten mit entsprechenden Emissionskontingenten sowie durch die Einschränkung der Lagernutzung. Eine weitergehende Gliederung ist nicht erforderlich. Zudem wird im GE 3 in Abhängigkeit von der Nutzung ein 5 m hoher Wall zum vorsorglichen Immissionsschutz festgesetzt. Eine Reduzierung der Emissionskontingente um 5 dB(A) ist nicht mit den gewerbegebietstypischen Nutzungen zu vereinbaren. Den Anregungen zur weiteren Gliederung des Gewerbegebietes oder Reduzierung der Lärmkontingente wird daher nicht gefolgt.

Verkehrslärm/Auswirkungen durch zusätzliche Verkehre

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es wird auf die hohe Verkehrsbelastung auf dem Jeddeloher Damm und die Vorbelastung durch Firma Sommerfeld hingewiesen.

Die hohe Verkehrsbelastung steht der zusätzlichen Ausweisung von Gewerbeansiedlungen entgegen.

Es werden zusätzliche Lkw-Verkehre und eine erhöhte Belastung durch Verkehrslärm befürchtet.

Abwägungsvorschlag

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 828, die die Grundzentren Edewecht und Friedrichsfehn über die Ortsteile Jeddelloh I und Kleefeld verbindet. In allen Ortslagen ist die L 828 angebaut. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ist somit in den Ortslagen durchgängig vorhanden. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 zum Schallschutz im Städtebau gibt Hinweise, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte sich oft nicht einhalten lassen. Die Vorbelastung ist kein grundsätzliches Argument gegen eine Bebauung, bedarf jedoch einer besonderen Abwägung.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Gemeinde ist sich der Vorbelastung bewusst und siedelt daher unmittelbar an der Ortsdurchfahrt i.d.R. keine reine oder allgemeine Wohnnutzung an, sondern weniger schutzwürdige Nutzungen wie Gewerbegebiete oder Mischgebiete. Auf aktiven Schallschutz wird aufgrund der örtlichen Situation mit beidseitig straßenseitig ausgerichteter

Bebauung an der L 828 verzichtet. Eine Abschottung der Bebauung durch Wände oder Wälle wird nicht für umsetzbar gehalten, da die gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten aus Werbegründen – wie auch in den anderen Teilen des Gemeindegebietes - eine Sichtbeziehung zur Ortsdurchfahrt brauchen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden, Maßnahmen für Schlafräume und für Außenwohnbereiche festgesetzt. Zudem wurden die überbaubaren Flächen soweit zurückgenommen, dass der am stärksten belastete Lärmpegelbereich V außerhalb der überbaubaren Flächen liegt. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm steht der Entwicklung im Plangebiet somit nicht entgegen.

Der im Plangebiet zu erwartende LKW-Verkehr aus den Gewerbegebieten und uneingeschränkten Gewerbegebieten wird über die Planstraße auf die L 828 angebunden und darüber geordnet abgeführt. Die Leichtigkeit des Verkehrs wird durch die Einrichtung von Linksabbiegespuren gesichert. Diese geordnete Erschließung vermeidet Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern. Der Jeddelloher Damm und die Friedrichsfeher Straße als qualifizierte Landesstraßen (L 828) mit überörtlicher Funktion sind für die Aufnahme größerer Verkehrsmengen vorgesehen und geeignet. Zudem wird das Ortszentrum durch die Verlagerung des Busunternehmens in das Plangebiet langfristig entlastet.

Am Jeddelloher Damm besteht eine Vorbelastung von 10.359 Fahrten pro Tag, davon ca. 8 % Schwerlastverkehr. Im Schallgutachten wurde eine Prognose für einen Zeitraum von 15 Jahren berücksichtigt und ein Verkehrsaufkommen von ca. 11.300 Fahrten und eine Anteil von Schwerlastverkehr von 9,4 % berücksichtigt. Damit ist ein erhöhter Anteil an Schwerlastverkehr bei den Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet bereits berücksichtigt.

Eine besondere Regelung gilt gemäß TA – Lärm für Verkehrsgeräusche, die im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen stehen. Fahrzeuggeräusche, die vom Betriebsgrundstück ausgehen, werden den Anlagengeräuschen zugerechnet. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen werden gesondert nach dem Berechnungsverfahren der RLS-90 ermittelt. Sie sollen in der Nähe des Betriebsgrundstücks (bis zu 500 m Abstand) durch organisatorische Maßnahmen gemindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel tags oder nachts um mindestens 3 dB erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden.

Die Auswirkungen durch betriebsbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen sind im Zusammenhang mit der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren zu nachzuweisen.

Verarbeitung Bodenmaterial / Staubentwicklung

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es fehlt eine Berücksichtigung der Staubimmissionen, die durch die Aufbereitung von Böden und den Lagerhalden entstehen.

Es besteht Klärungsbedarf, welche Böden verarbeitet werden sollen. Es sollten bestimmte Arten von Böden ausgeschlossen werden, um Auswirkungen zu vermeiden.

Die Abschirmung durch einen Wall ist nicht ausreichend. Die Festsetzung für die Einwallung ist zu unbestimmt. Der Standort des Walles wird in Frage gestellt. Angeregt wird eine Einwallung des nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietes soweit die Firma Hilgen betroffen ist. Hierdurch soll die westliche Moorfläche und die Wohngebiete vor Immissionen geschützt werden. Zudem sollte die Höhe der Halden begrenzt werden.

Abwägungsvorschlag

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist für die Bauleitplanung eine Staubprognose entbehrlich. Aus Vorsorgegründen gegen eine Staubeentwicklung erfolgt jedoch eine Gliederung dahingehend, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden. Im Gewerbegebiet GE 3 sind Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden erst zulässig, wenn ein Wall von 5 m Höhe hergestellt ist. Damit ist gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen ein vorsorglicher Lärm- und Staubschutz sichergestellt. Eine weitergehende Prüfebene ist das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG, das bei bestimmten Anlagen zum Tragen kommen kann.

Der Betrieb hat die Absicht, sich im Geschäftsfeld des Bodenaustausches und der Bodenaufbereitung zukunftsicher aufzustellen. Aufgrund der Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den schutzwürdigen Nutzungen, den vorsorglichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie der städtebaulich abgestuften Entwicklung und den nachgelagerten Prüfverfahren sind keine relevanten Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Zusätzliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Böden sind daher nicht erforderlich.

Über § 1 Abs. 9 BauNVO kann zwar eine über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Feingliederung eines Baugebiets durch den Ausschluss von Unterarten von Nutzungen grundsätzlich erfolgen. Es können somit bestimmte Anlagentypen ausgeschlossen werden. Diese Anlagentypen müssen abstrakt bestimmbar sein. Sie müssen somit gemessen an objektiv bestimmbar Kriterien als Anlagentyp ausreichend von übrigen Typen von Anlagen abgrenzbar sein. Dies kann durch gängige Gattungsbezeichnungen oder ähnlich typisierende Beschreibungen erfolgen. Über § 1 Abs. 9 BauNVO ist gleichzeitig aber die Planung konkreter einzelner Projekte nicht gestattet. Das bedeutet nach Auffassung der Gemeinde im Umkehrschluss, dass auch der Ausschluss konkreter einzelner Projekte nicht gestattet sein kann. Zum einen ergibt sich für die Gemeinde daraus die Befürchtung, durch den Ausschluss dieses Anlagentyps die Bauleitplanung unnötig angreifbar zu machen und zum anderen wird nach Auffassung der Gemeinde durch die Fokussierung auf den Begriff z.B. der Bauschuttrecyclinganlage in der Sache nichts gewonnen, da die bei der Bürgerinitiative mit dem Begriff der Bauschuttrecyclinganlage vermuteten Beeinträchtigungen in objektiver Hinsicht genauso durch eine Vielzahl ähnlicher Anlagen erzeugt werden könnten und damit der Ausschluss dieses konkreten Anlagentyps ins Leere läuft und deshalb im Ergebnis auch nicht gerechtfertigt wäre.

Auch aus diesem Grunde sieht die Gemeinde nicht die besonderen städtebaulichen Gründe, die einen Ausschluss rechtfertigen würden. Mit dem Bebauungsplan wird eine Angebotsplanung unterbreitet, die grundsätzlich das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Friedrichsfehn stärken soll. Sicherlich ist es so, dass innerhalb des Plangebiets derzeit bereits ein auch flächenintensiver Betrieb (Bus- und Fuhrunternehmen, Auskofferungs-Bodenaustauscharbeiten) ansässig ist, der sich auf Grundlage des Bebauungsplanes weiterhin zukunftsfähig entwickeln können soll. Mehr als die Hälfte des Plangebiets steht aber einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung zur Verfügung. Durch die Gliederung des

Baugebiets und die Festsetzung von Lärmkontingenten sieht die Gemeinde die Belange des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend geregelt an. Weitergehende Aspekte des Immissionsschutzes wie etwaige Staubimmissionen aus zukünftigen Anlagen dürfen hierbei nach Auffassung der Gemeinde auf die Zulassungsebene verlagert werden. Besondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss eines Anlagentyps rechtfertigen, werden von der Gemeinde daher nicht gesehen. In einem vom OVG Rheinland-Pfalz entschiedenen Fall Urteil vom 12.05.2016 (Az.: 1 C 10876/15) wurde geurteilt, dass eine zu spezifische Festsetzung (Ausschluss von hier Wechselwerbeanlagen), gegen den bauplanungsrechtlichen Typenzwang verstößt, da es sich hierbei nicht um einen eigenständigen, klar abgrenzbaren Anlagentyp handelt. Denn nach dem Wortlaut des § 1 Abs. 9 BauGB darf nur nach bestimmten Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen differenziert werden. Aus diesem Grunde muss der Bebauungsplan nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes erkennen lassen, dass mit den Festsetzungen ein bestimmter Typ von baulichen oder sonstigen Anlagen erfasst wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, Az.: 4 C 77/84, Rn. 22) Vorliegend geht es aber weniger um einen Typ von Anlagen, sondern schon um eine speziell befürchtete Technik. Diese kann nicht generell ausgeschlossen werden.

Festsetzung Wall

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Abschirmung durch einen Wall ist nicht ausreichend. Die Festsetzung für die Einwallung ist zu unbestimmt. Der Standort des Walles wird in Frage gestellt. Angeregt wird eine Einwallung des nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietes soweit die Firma Hilgen betroffen ist. Hierdurch soll die westliche Moorfläche und die Wohngebiete vor Immissionen geschützt werden. Zudem sollte die Höhe der Halden begrenzt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung des Walles erfolgt als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Damit wird ist die Festsetzung entsprechend der angestrebten Schutzfunktion näher bestimmt.

Die Anregung, weitere Wallanlagen festzusetzen, wird nicht berücksichtigt. In Richtung Westen befindet sich die zukünftige Leitungstrasse der Tennet mit entsprechenden Schutz- und Arbeitsbereichen für die Bauphase. Die Anlage eines Erdwalls auf der Leitungstrasse oder auf dem Schutzstreifen ist nicht zulässig. In Richtung Süden befindet sich eine Bauverbotszone. Hier sind Aufschüttungen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. Zudem ist eine straßenseitige Abschirmung aus Gründen des Ortsbildes nicht gewollt.

Die Anregung, den optional festgelegten Wall an den östlichen Rand zu verlegen, wird nicht berücksichtigt. Ein zusätzlicher Wall entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich und wird daher nicht festgesetzt. Er ist darüber hinaus nicht praktikabel, da durch einen Wall in Höhe von 5 m eine erhebliche Fläche des Baugebiets „verbraucht“ würde. Aus Sichtschutzgründen verfehlt ein derartiger Wall ebenfalls sein Ziel, weil die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 10 m

zulässig sein soll. Aufgrund einer fehlenden konkret zuzuordnenden Lärmquelle ist auch keine relevante Lärmschutzwirkung erkennbar, so dass insgesamt die Festsetzung eines derart großflächigen Bauwerks nicht gerechtfertigt erscheint. Ziel der Gemeinde für den östlichen Rand ist vorrangig der Sichtschutz. Der Bebauungsplan sieht daher einen Pflanzstreifen mit einer Breite von 10 m vor. Durch diese Pflanzverpflichtung ist ein effektiver Sichtschutz bzw. eine Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft gewährleistet. Die Anpflanzungen erzielen einen ausreichenden und dichten Sichtschutz, der langfristig die Höhe sein wird als ein 5 m hoher Wall. Eine Verwallung ist auch aus dem Grunde nicht möglich, da das Entwässerungskonzept hier einen randlichen Graben vorsieht. Für die optional noch mögliche heranrückende Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg kann ein eigener Sichtschutz hergestellt werden.

Aufgrund des Fehlens eines planerischen Erfordernisses soll deshalb kein Wall entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt werden.

Begrenzung der Betriebszeiten

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es wird eine Begrenzung der Betriebszeiten auf dem Gelände Hilgen angeregt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Arbeiten von 6 bis 22 Uhr dort möglich sind, während die Anwohner sich bei Gartenarbeiten (z.B. Rasenmähen bis 20 Uhr) an andere Zeiten zu halten haben. Die Lärmvorschriften zum Schutz der Bürger und der Umwelt werden so ausgelegt, dass dieser Bebauungsplan nicht in einem Wohngebiet erstellt werden darf.

Abwägungsvorschlag

Für eine Festsetzung von konkreten Betriebszeiten innerhalb des Plangebietes sieht die Gemeinde keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan eine Angebotsplanung. Die Schutzansprüche in lärmtechnischer Hinsicht werden durch die Festsetzung konkreter Lärmkontingente für tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) auf Planungsebene gewährleistet, so dass auch in tatsächlicher Hinsicht kein weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht.

Die Beurteilungszeiträume für Gewerbelärm sind in der TA Lärm vorgegeben. (Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr). Daher sind diese Vorgaben für die Anwendung der Emissionskontingente tags und nachts relevant. Eine Beschränkung der Betriebszeiten ist somit nicht erforderlich. Der Standort des Gewerbegebietes im Umfeld der Mischgebiete und Wohngebiete ist aufgrund der Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den schutzwürdigen Nutzungen, den vorsorglichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie der städtebaulich abgestuften Entwicklung und den nachgelagerten Prüfverfahren möglich.

Für die privaten geräuschintensiven Gartenarbeiten gilt die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV). Diese regelt die Betriebsmöglichkeiten von im Anhang der Verordnung genannten Geräten im Freien und die damit verbundenen umweltbelastenden Geräuschemissionen. Hiernach dürfen bestimmte Geräte und Maschinen nach dem Anhang (hierzu gehört auch der Rasenmäher) an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr nicht betrieben werden. Für durchdringend laute Geräte und Maschinen gelten weitere Einschränkungen.

Linksabbiegespur

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Linksabbiegespur und die Planstraße sind für die Feuerwehr nicht erforderlich, sondern dienen ausschließlich der Erschließung des Grundstücks der Firma Hilgen. Das Erfordernis nach der Linksabbiegespur resultiert ausschließlich aus der Planrealisierung.

Es wird auf unzulässige Koppelgeschäfte und unzulässige Vereinbarungen mit der Firma Hilgen verwiesen.

Die Vereinbarung der Gemeinde mit der Firma Hilgen zu den Erschließungskosten der Linksabbiegespur soll offen gelegt werden.

Abwägungsvorschlag

Der Bedarf nach einer Linksabbiegespur ergibt sich aus der zusätzlichen Anbindung von Baugrundstücken nördlich der Landesstraße L 828. Diese bauliche Entwicklung ist aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept abgeleitet. Aufgrund der Lage an der Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt unterliegen die Grundstücke an der L 828 einem Anbauverbot gem. § 24 NStrG. Daher kann das Plangebiet nicht direkt über eine Zufahrt zur Landesstraße erschlossen werden. Zur Erschließung des Gewerbegebietes wird daher eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer neuen Gemeindegasse festgesetzt, über die der Feuerwehrstandort sowie die Gewerbegebiete mit der L 828 verbunden sind. Zur Sicherung der verkehrlichen Leichtigkeit sind Linksabbiegerspuren erforderlich. Hierdurch ist neben der Erschließung der Betriebsfläche der Fa. Hilgen auch eine flexible und von weiteren Genehmigungen der NLStbV unabhängige Erschließung weiterer Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet und auf dem Feuerwehrgelände möglich. Für die mit dem Feuerwehrgerätehaus verbundene Dorfgemeinschaftseinrichtung wurde seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Anbindung mit verkehrslenkenden Maßnahmen gefordert.

Durch die Bauleitplanung ist die gesicherte Erschließung des gesamten Baugebietes zu regeln. Es entspricht hierbei der üblichen Praxis, bei der Überplanung privater Flächen, diesbezüglich über Erschließungsvereinbarungen die relevanten Aspekte zu regeln. Da in diesem Fall die Erschließung des Gebietes über eine klassifizierte Straße erfolgt, ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung ohne Alternative. Dieses Erfordernis betrifft im Übrigen sämtliche Flächen, die durch die Bauleitplanung mit Bauflächen ausgestattet werden sollen, somit auch die östlich der Feuerwehr gelegenen Flächen. Mit dem dortigen Eigentümer ist dementsprechend ebenso der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung durchzuführen. Eine Aufforderung hierzu ist bereits ergangen.

Zur Offenlegung der Vereinbarung ist mitzuteilen, dass die entstehenden Kosten verursachergerecht je zur Hälfte von der Gemeinde und dem Gewerbebetrieb Hilgen getragen werden.

Auftragsvergabe Feuerwehr – Verflechtung mit Firma Hilgen

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Der Auftrag für Auskofferungsarbeiten der Feuerwehr wurde ohne öffentliche Ausschreibung an die Firma Hilgen vergeben.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis ist nicht relevant, gleichwohl wird bestätigt, dass die Vergabe der Arbeiten in Abstimmung mit dem zuständigen Rechnungsprüfungsamt erfolgt ist.

Wertminderung / Auswirkungen auf Wohn- und Lebensqualität, Eigentum

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Durch Lärm- und Staubimmissionen ist eine Wertminderung der Grundstücke zu erwarten, insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Das Gewerbegebiet führt zu einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität und zu einer Verletzung des Grundrechts auf Eigentum. Für den Wertverlust wird eine Entschädigung verlangt.

Der Verkauf und Umzug der Wohngrundstücke ist durch teilweise durch eine Wohnbindung erschwert.

Die landwirtschaftlichen Flächen Hilgen werden durch die Umwandlung im Wert steigen. Bei der Umwandlung von Weideland zu Wohnbauland hingegen erfolgt die Veräußerung durch die Gemeinde. Der Mehrwert des Gewerbegebietes geht daher zu Lasten der Steuerzahler.

Abwägungsvorschlag

Aufgrund der Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den schutzwürdigen Nutzungen, den vorsorglichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie der städtebaulich abgestuften Entwicklung und den nachgelagerten Prüfverfahren sind keine relevanten Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Auch wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt. Die gewerblichen Bauflächen beginnen erst in einem Abstand von 90 m zu den Grundstücken der vorhandenen Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg. Zudem ist durch das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE ein zusätzlicher Puffer von 100 m zu den Gewerbegebieten GE vorhanden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Störgrad entspricht damit einem Mischgebiet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gewahrt werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität ist mit der Umsetzung des Plangebietes nicht verbunden.

Im Osten grenzen die B-Pläne Nr. 180 und Nr. 107, Teilbereich A und B, an. Hier sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 195 schränken die vorgenannten Gebietsausnutzungen nicht ein. Eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke im Osten kann nicht festgestellt werden. Ein Entschädigungsanspruch ist daraus nicht abzuleiten.

Der Hinweis auf die Wohnbindung wird zur Kenntnis genommen.

Nach Art 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) für die Bundesrepublik Deutschland werden das Eigentum und das Erbrecht gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Das Eigentumsrecht wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Folgenutzung Torfabbau/Raumordnung

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Planung widerspricht dem Kompensationsziel bzw. der Folgenutzung für den Torfabbau und damit der Raumordnung.

Abwägungsvorschlag

Für den Torfabbau erfolgte eine Genehmigung mit Datum bis zum 31.12.2004. Der Torf wurde zwischenzeitlich abgebaut und wirtschaftlich verwertet. Als Folgenutzung wurde eine extensive Landwirtschaft festgelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind der planungsrechtliche Bestand (Extensivgrünland) berücksichtigt und der Ausgleichsbedarf entsprechend hoch ermittelt. Der Ausgleichsnachweis wird im Fintlandsmoor erbracht.

Ausgleichsanforderung für den Kiebitz

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Fläche in Petersfehn zwischen Mittellinie und Woltlinie ist als Ausgleich für den Kiebitz nicht geeignet.

Abwägungsvorschlag

Da unter Beachtung der Vogelbrutzeiten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gegenüber dem Kiebitz begründet wird, sind auch keine weiteren artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen) für den Kiebitz erforderlich.

Jedoch werden im Rahmen der Eingriffsregelung bei den Maßnahmen in der Ausgleichsfläche in Petersfehn zwischen Mittellinie und Woltlinie durch die Grünlandextensivierung Habitatqualitäten für Vögel gefördert. Auch wenn die Habitatqualitäten für Wiesenvögel durch die Nähe zur Siedlung und zu Gehölzen eingeschränkt sind, dürften zumindest in den östlichen randlichen Bereichen der Ausgleichsfläche auch Wiesenvögel davon profitieren.

Insofern hält die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung zur Eingriffsregelung an den Ausgleichsflächen fest. Aus dem Artenschutzrecht lassen sich keine weitergehenden Anforderungen für Ausgleichsmaßnahmen zum Wiesenvogelschutz ableiten

Unzureichende Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es fehlt eine Überprüfung des Plangebietes und des Umfeldes auf artenschutzrechtlich relevanten Amphibien (Kammolch, Moorfrosch, Feuersalamander) und eine vollständige ornithologische Untersuchung gefordert.

Abwägungsvorschlag

Artenschutzrechtlich relevante Amphibien werden im Plangebiet nicht erwartet. Nach dem Torfabbau, vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzungen und auf Grund fehlenden geeignet ausgeprägter Gewässer ist ein Vorkommen des Moorfrosches nicht zu erwarten.

Das vorhandene Boden- und Gewässermilieu bietet auch für Kammmolch und Feuersalamander keine geeignete Habitatgrundlage.

Soweit für das Plangebiet konkrete Bauvorhaben bzw. Betriebsabläufe beantragt werden, die mit möglichen Stoffeinträgen in angrenzende Lebensräume verbunden sein können, sind die Verträglichkeit und die dafür erforderlichen Untersuchungen in den entsprechenden nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Hinblick auf die vorkommende Vogelwelt sind bei der Umsetzung von Vorhaben bei der Baufeldfreimachung die Vogelbrutzeiten zu beachten. Für den möglichen Verlust von Brutvogellebensstätten werden Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang gesehen. Weiterhin wird in den externen Ausgleichsflächen das Habitatangebot, u.a. auch für Brutvögel, optimiert.

Insofern wird den Anforderungen der Eingriffsregelung nach den Abwägungsergebnissen der Gemeinde entsprochen und die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden eingehalten. Auf eine neue ornithologische Untersuchung wird verzichtet.

Auswirkungen aus Luftqualität

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Es werden Auswirkungen durch die Verlagerung des Schwerlastverkehrs auf die Luftqualität befürchtet.

Abwägungsvorschlag

Die Auswirkungen von Schwerlastverkehr auf die Luftqualität obliegen den Regelwerken der eingesetzten Maschinenteknik:
Insofern geht die Bauleitplanung von der Umweltverträglichkeit der in der Bauphase und Betriebsphase möglicher Bau- und Betriebsvorhaben eingesetzten Verkehrstechnik aus. Weitergehende Details obliegen der nachgeordneten Genehmigungsplanung.

Tennet-Leitung

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Aussagen zur Umsetzung der Leitungstrasse sind nicht korrekt. Die Streckenführung ist noch nicht geklärt.

Abwägungsvorschlag

Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser Ems hat am 22. Oktober 2018 das Raumordnungsverfahren für die Planung der 380-kV-Leitung Conneforde - Cloppenburg sowie der Suchräume für Umspannwerke und Konverter im Raum Cloppenburg der TenneT TSO GmbH abgeschlossen. Dabei wurde die Trassenvariante in Friedrichsfehn – welche als

Erdkabel durch das Plangebiet verlaufen soll, bestätigt. Damit ist die Trassenführung aus raumordnerischer Sicht abgeschlossen. Einzelheiten der Trassenführung werden im Planfeststellungsverfahren geregelt, das durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr durchgeführt wird. Mit dem Betreiber der Leitung (TenneT TSO GmbH) wurden eine Abstimmung mit dem Betreiber durchgeführt und entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Leitungstrasse vereinbart. Die Bauleitplanung ist damit mit den raumordnerischen Belangen vereinbar.

Abwägungsgebot

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die öffentlichen und privaten Belange sind nicht ausreichend abgewogen. Die Interessen und Schutzansprüche der Bürger sind nicht ausreichend berücksichtigt. Weder den Bürger noch der Firma Hilgen ist mit der konfliktbehafteten Planung geholfen.

Die Planung ist nicht mit den Belangen der Raumordnung zu vereinbaren.

Die Planung ist nicht mit den Belangen des Umweltschutzes zu vereinbaren.

Die Planung ist nicht mit der Fürsorgepflicht zu vereinbaren, da die Bürger in einen ruhigen Ort gelockt werden, um ihnen dann ein undurchdachtes Vorhaben zuzumuten.

Zur Konfliktbewältigung wird ein gemeinsames Gespräch mit allen Betroffenen angeregt.

Abwägungsvorschlag

Die Gemeinde hat zur Berücksichtigung der privaten Belange eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durchgeführt. Die Gemeinde hat zur sachgerechten Abwägung ein Lärmschutzgutachten und ein Entwässerungskonzept erstellen lassen. Dabei ist festzustellen, dass es durch die Bauleitplanung zu keiner unzulässigen Verschlechterung für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen kommt. Zudem wurde ein Umweltbericht erstellt und die Eingriffsregelung nachgewiesen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde bei ihrer Ermessungsentscheidung auch die Belange der Wirtschaft in die Abwägung einzustellen hat. Die Gemeinde räumt dem Fortbestand des Betriebes Friedrichsfehn und der Sicherung der Arbeitsplätze ein hohes Gewicht ein.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich die gewerbliche Belastung an dem Standort erhöht wird und eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt. Es sind jedoch keine unzulässigen Immissionen zu erwarten. Die Gemeinde räumt daher vor dem Hintergrund der betrieblichen Entwicklung und der aktuellen Gegebenheiten den Belangen der Wirtschaft ein höheres Gewicht ein als den privaten Belangen und den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Friedrichsfehn ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Im Vergleich zu den ländlichen Räumen außerhalb der Ordnungsräume hat ein Grundzentrum bestimmte Funktionen zu erfüllen. Das Grundzentrum dient der Grundversorgung der Einwohner aus dem Ort und aus dem Umland. Es sollte eine Vielfalt an zentralen Einrichtungen aufweisen wie z.B. Schulen, Sportanlagen, ärztliche Versorgung, Einzelhandel, Arbeitsplätze und Verwaltungseinrichtungen. Die Sicherung von Arbeitsplätzen entspricht somit der grundzentralen Funktion, auch wenn der Schwerpunkt im Grundzentrum Friedrichsfehn bei der Entwicklung von Wohnstätten liegt. Die Entwicklung von

kleineren Gewerbegebieten in Ortstrandlage oder auch in zentraler Lage steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang. Zudem ermöglicht die Verlagerung des Fuhr- und Busunternehmens die Entwicklung von Wohnstätten im Ortskern. Auch im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Mischgebieten potentiell Wohnstätten gesichert. Die Planung steht daher mit den Belangen der Raumordnung in Einklang.

Auslegungsbekanntmachung

Zusammenfassung des Inhaltes der Stellungnahme

Die Bekanntmachung ist unwirksam, da der Hinweis auf nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen nicht korrekt ist.

Abwägungsvorschlag

Die Einlassung geht vollkommen fehl, da hier der Aspekt der Präklusion mit dem Abwägungsvorgang gemäß Baugesetzbuch unzulässiger Weise verknüpft wird. Dies wird allein dadurch deutlich, dass die Auslegungsbekanntmachung in ihrem durch den Eingabeführer kritisierten Passus exakt den von den Gemeinden verpflichtend geforderten Gesetzeswortlaut wiedergibt (§ 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB).

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Ammerland

Stellungnahme zum B-Plan vom 21.08.2019

Immissionsschutz- Schallgutachten

Die Hinweise zum Lärmschutzgutachten und zu den Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird in Bezug auf die im Gutachten festgestellten Überschreitungen für die Gewerbe- und Mischgebiete angepasst.

Der Hinweis, dass zwei zusätzliche Wohnhäuser am Jeddelloher Damm in das Gutachten eingestellt wurden, wird zur Kenntnis genommen. Die Ermittlung der Vorbelastung aus dem B-Plänen Nr. 166 und Nr. 128 wird nicht für erforderlich gehalten, da dort keine lärmintensiven Nutzungen angesiedelt und keine Emissionskontingente festgesetzt sind.

Geruchsimmissionen

Der Hinweis, dass keine relevanten Geruchsimmissionen im Plangebiet vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Standort des Walles

Die Anregung, den optional festgelegten Wall an den östlichen Rand zu verlegen, wird nicht berücksichtigt. Ein zusätzlicher Wall entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich und wird daher nicht festgesetzt. Er ist darüber hinaus nicht praktikabel, da durch einen Wall in Höhe von 5 m eine erhebliche Fläche des Baugebiets „verbraucht“ würde. Aus Sichtschutzgründen verfehlt ein derartiger Wall ebenfalls sein Ziel, weil die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 10 m zulässig sein soll. Aufgrund einer fehlenden konkret zuzuordnenden Lärmquelle ist auch keine relevante Lärmschutzwirkung erkennbar, so dass insgesamt die Festsetzung eines derart großflächigen Bauwerks nicht gerechtfertigt erscheint. Ziel der Gemeinde für den östlichen Rand ist vorrangig der Sichtschutz. Der Bebauungsplan sieht daher einen Pflanzstreifen mit einer Breite von 10 m vor. Durch diese Pflanzverpflichtung ist ein effektiver Sichtschutz bzw. eine Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft gewährleistet. Die Anpflanzungen erzielen einen ausreichenden und dichten Sichtschutz, der langfristig die höher sein wird als ein 5 m hoher Wall. Eine Verwallung ist auch aus dem Grunde nicht möglich, da das Entwässerungskonzept hier einen randlichen Graben vorsieht. Für die optional noch mögliche heranrückende Wohnbebauung am Fuhrkenschen Grenzweg kann ein eigener Sichtschutz hergestellt werden.

Aufgrund des Fehlens eines planerischen Erfordernisses soll deshalb kein Wall entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt werden.

Festsetzung des Walles

Die Anregung, den vorsorglich festgelegten Wall beim GE 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen, wird gefolgt. Die Festsetzungen und die Begründung werden angepasst.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung wird um folgende Zulässigkeit von Ausnahmen ergänzt.

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Gliederung der Mischgebiete

Der Hinweis wird beachtet, die Rechtsgrundlage wird korrigiert. Die Begründung wird wie folgt ergänzt.

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Es wird festgesetzt, dass in den Erdgeschossen die Wohnnutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die für die Mischnutzung erforderlichen gewerblichen Anteile auch umgesetzt werden.

Die Nutzungsbeschränkung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen und dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). *Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vergl. Rechtsprechung BverwG 4 BN 33.04, Beschluss vom 10.11.2004).*

Die besonderen städtebaulichen Gründe werden wie folgt dargelegt: Entsprechend dem Entwicklungskonzept für den Ortsteil Friedrichsfehn soll nordwestlich des Knotenpunktes Jeddeloher Damm/Fuhrkenscher Grenzweg eine gewerbliche Entwicklung erfolgen. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt dahingehend, dass ca. 8 ha Gewerbegebiet (davon 0,75 ha eingeschränkt) und 1,6 ha Mischgebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung des Mischgebietes berücksichtigt die bisher vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und ermöglicht auch künftig einen Wohnanteil. Zum anderen sichert die Festsetzung des Mischgebietes einen Puffer zwischen dem Gewerbegebieten und den durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsflächen östlich des Fuhrkenschen Grenzweges. Die Gemeinde legt jedoch ein hohes Gewicht darauf, dass auf den jeweiligen Grundstücken im Mischgebiet entsprechend dem Entwicklungskonzept auch das Ortsbild prägende gewerbliche Anteile umgesetzt werden. Daher sollen in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen wie Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Ziel der Planung ist es, das südöstlich und südwestlich des Kreisels prägende Erscheinungsbild mit gewerblicher und geschäftlicher Nutzung fortzuführen. Südöstlich gilt der Bebauungsplan Nr. 128 einschließlich Änderungen mit der Festsetzung von Gewerbegebieten Sondergebiet, aus der sich eine gewerbliche Nutzung und ein Nahversorgungszentrum entwickelt haben. Im südwestlich des Kreisverkehrs gelegenen Bebauungsplan Nr. 166 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dass mit entsprechenden Nutzungen entwickelt wurde. Das dortige Mischgebiet hat sich so entwickelt, dass die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und die Wohnnutzung im Obergeschoss angeordnet ist. Diese Nutzungsgliederung möchte die Gemeinde auch nördlich des Kreisverkehrs im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 fortführen und planerisch steuern. Zielsetzung ist, dass auf jedem Grundstück des Mischgebietes eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entsteht. Da das klassische Wohn- und Geschäftsgebäude aufgrund der Kundenorientierung seinen gewerblich-geschäftlichen Anteil im Erdgeschoss und seinen Wohnanteil in den Obergeschossen untergebracht hat, soll diese Mischung Maßstab für die vertikale Gliederung in der Festsetzung dieses Bebauungsplanes sein. Durch die bauleitplanerische Steuerung soll dahingewirkt werden, dass sich die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss kunden- und werbewirksam sowie die Wohnnutzung in den Obergeschossen entsprechend der Wohnbedürfnisse entfallen kann. Die für die Gebietsprägung erforderlichen Wohnnutzungen können in den Obergeschossen eingerichtet werden, da die zulässige Gebäudehöhe von 8 m zwei Vollgeschosse und Wohnungen in den Obergeschossen zulässt. Mit der vertikalen Gliederung möchte die Gemeinde zugleich den Mietwohnungsbau fördern und den Wohnbedarf nach kleineren Wohnungen entgegenkommen.

Das östliche Mischgebiet ist über den Fuhrkenschen Grenzweg erschlossen. Für das westliche Mischgebiet wird über das eingeschränkte Gewerbegebiet ein Geh-, fahr- und Leitungsrecht aufgenommen, dass die Anbindung über die Planstraße sicherstellt, falls der Bestandschutz der vorhandenen Zufahrt entfallen sollte.

Maß der baulichen Nutzung

Die Begründung wird um die Ausnahmen zur Überschreitung der Gebäudehöhe ergänzt. Die Höhe der Überschreitung wird nicht festgelegt, da es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, die jeweils der Prüfung des Einzelfalls bedarf.

Lagerplatz

Die überbaubare Fläche wird erweitert und die textliche Festsetzung wie folgt geändert:

In der besonders kennzeichneten überbaubaren Fläche sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Eine Nutzung als Lagerplatz ist zulässig, ausgenommen sind Lagerplätze in Form von Halden.

Darstellung der textlichen Festsetzungen

Die Darstellung der textlichen Festsetzungen wird überprüft.

Untere Naturschutzbehörde

Die extensive Grünlandnutzung wird durch eine grundbuchrechtliche Eintragung abgesichert. Für die extensive Grünlandnutzung werden Nutzungsaufgaben entsprechend den Anforderungen des Landkreises in die Grundbucheintragung aufgenommen.

Landkreis Ammerland

Stellungnahme zur FNP-Änderung vom 21.08.2019

Immissionsschutz

Es wird auf die Abwägung zum B-Plan 195 verwiesen.

Stellungnahme zum B-Plan 195

Es wird auf die Abwägung zum B-Plan 195 verwiesen.

Verfahrensvermerke

Die Hinweise werden beachtet, die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 20.08.2019

Der Hinweis, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Stellungnahme zum B-Plan vom 20.08.2019

Allgemeine Hinweise

Die einleitenden Hinweise zu den Inhalten der Planung und zur Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zur Planung

Die Hinweise zum Radweg und zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Kostenübernahme und zum Nutzungsvertrag im Falle des Austauschs der Rohrleitung wird zur Kenntnis genommen.

Ammerländer Wasseracht

Stellungnahme zum B-Plan vom 06.06.2019

Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 19.03.2019 zu folgenden Punkten wird beachtet.

Einzugsgebiet

Gemeinde Edewecht
17. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 195

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Der Hinweis, dass das Plangebiet zum Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung Schlarenrolle (Wzg –Nr. 7.14) gehört, wird zur Kenntnis aufgenommen.

Oberflächenentwässerung

Der Hinweis, dass die schadlose Oberflächenentwässerung durch das Entwässerungskonzept vom Büro Börjes nachgewiesen wurde, der wasserrechtliche Antrag vorliegt und dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird entsprechend dem Entwässerungskonzept durchgeführt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Schlarenrolle wird zu gegebener Zeit überprüft.

Der Hinweis zu möglichen Schadensersatzansprüchen wird zur Kenntnis genommen.

Tennet TSO GmbH

Stellungnahme vom 26.02.2018

Lage Rückhaltebecken

Die Lage des Rückhaltebeckens wird in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Tennet festgelegt.

Geh-, Fahr –und Leitungsrecht

Die textliche Festsetzung 6 für die Fläche für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird wie folgt ergänzt:

- *Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Tennet belasteten Fläche sind tiefwurzelnde Gehölze, die sich bei einer Sukzession einstellen, regelmäßig zu entfernen.*