

Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3932

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen "Enten-Wichmann" in Westerscheps

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.11.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	06.12.2022	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Haase, Fenja 04405-916 2300
Knorr, Reiner 04405-916 2310

Sachdarstellung:

Von den Grundstückseigentümern einer Außenbereichsfläche in Westerscheps ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes an die Gemeindeverwaltung gerichtet worden. Der Antrag ist als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

Beschreibung der Fläche

Der Bereich, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt wird, liegt in Westerscheps und umfasst eine ca. 34,5 ha große Fläche im Außenbereich von der Einmündung der Tivoli Straße in die Landesstraße L 829 „Westerschepser Straße“ bis zur Straße „Heinje Tannen“ im Osten und „Zur Farm“ im Westen. Es handelt sich dabei um die Betriebsfläche des Entenmastbetriebs „Enten-Wichmann“, der dort über die letzten Jahrzehnte Tierhaltungsanlagen mit der entsprechenden umfassenden Flächeninanspruchnahme betrieben hat. Daneben hat sich auf dem Gelände in den letzten Jahrzehnten auch ein Futtermittelwerk entwickelt, das sich als gewerblich-industrielle Nutzung darstellt, die sich aus der sukzessiven Nutzungserweiterung aus der ursprünglich landwirtschaftlich-privilegierten „Keimzelle“ ohne bauleitplanerische Begleitung entwickeln konnte. Der schon weit zurückliegende Beginn dieser intensiven Nutzung ist auch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen: Im Flächennutzungsplan wurde der Bereich um das heutige Kraftfuttermittelwerk bereits als Industriefläche dargestellt. Diese Darstellung ist allerdings von der damaligen Genehmigung ausgenommen worden. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Planungsüberlegungen

Anlass der Planungsüberlegungen der Flächeneigentümer ist die geplante vollständige Aufgabe der Tierhaltungsanlagen und die an deren Stelle tretende Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, um Gewerbetreibenden eine Ansiedlung in Westerscheps zu ermöglichen. Auf dem nördlichen Teil der Fläche haben die Flächeneigentümer die Absicht, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen. Das im Plangebiet vorhandene Kraftfuttermittelwerk soll im Bestand erhalten bleiben und planungsrechtlich entsprechend abgesichert werden.

Einordnung in planerischer Hinsicht

Aus Sicht der Verwaltung bietet sich der Bereich Tivoli Straße/Heinje Tannen und zur Farm durchaus für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an. Die Flächen sind über die Landesstraße grundsätzlich gut erschlossen. Auch wenn die Vermarktung der Gewerbeflächen nicht durch die Gemeinde erfolgen würde, kann hierdurch ganz grundsätzlich der gewerbliche Ansatz im Westen des Gemeindegebiets gestärkt werden.

Die betroffenen Flächen wurden bisher äußerst intensiv landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet. Zu Bedenken ist hierbei auch, dass die umfassenden genehmigten und bestandsgeschützten Tierhaltungszahlen für die Fläche unumkehrbar entfallen würden. Neben dem Wegfall der Tierhaltungsanlagen an sich würden durch die Stilllegung somit die tatsächlichen und derzeit noch aus dem Bestandsschutz rechtlich zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Geruchsemissionen zukünftig vollständig entfallen. Außerdem könnte durch die Bauleitplanung der etablierte Krafffuttermittelbetrieb erstmals planerisch abgesichert werden.

Zur Erreichung des Ziels, im Zuge der Energiewende die Deckung des gemeindeweiten Stromenergiebedarfs vollständig aus erneuerbaren Energien zu erzielen, ist auch die Nutzung von Freiflächenphotovoltaikanlagen erforderlich. Auf die Beratungen zum „Gesamträumlichen Konzept Freilandphotovoltaik“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Neben den dort herausgearbeiteten vorrangig als geeignet herausgearbeiteten Clusterflächen können und sollen auch brachgefallene, vorher intensiv genutzte Flächen für diese Form der Energieversorgung erschlossen werden. In Kombination mit gewerblichen Nutzflächen vermindert dies die Inanspruchnahme unbelasteten Naturraums wie auch aktiv bewirtschafteter Landwirtschaftsflächen. In diesem konkreten Fall könnte eine Ausweisung des Sondergebiets „Freilandphotovoltaik“ auf der nördlichen Teilfläche zum einen nennenswert zur Erreichung der Energieziele beitragen. Zwar sind auf der ursprünglich sehr intensiv genutzten nördlichen Teilfläche bereits umfangreich Stallanlagen abgebrochen worden. Als bauliche Brache ist der Bereich aber noch intensiv von der vormaligen Nutzung gezeichnet. Durch eine Umwidmung zu einer Fläche für Freilandphotovoltaik könnte somit auch zu einer ökologischen Regeneration der Flächen beitragen.

Planungsrahmenbedingungen

Im Zuge eines möglichen förmlichen Aufstellungsverfahrens wären neben den natur- und artenschutzrechtlichen Prüfungen insbesondere auch hier die lärmtechnischen Anforderungen an die Flächenausweisung sowie die Anforderungen an die Oberflächenentwässerung im Detail zu prüfen. Nach Auskunft der Eigentümer könnten die entsprechenden Arbeiten von dort umgehend angestoßen werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entsprechen und für das Gebiet eine 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 204 „Gewerbeflächen Westerscheps“ aufzustellen.

Der mögliche Geltungsbereich der Bauleitplanung kann der als **Anlage Nr. 2** beigefügten Skizze entnommen werden.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Derzeit werden und wurden die Flächen intensiv landwirtschaftlich bzw. quasi in Form gewerblicher Tierhaltung genutzt. Damit verbunden waren und sind erhebliche Flächenversiegelungen wie auch der Ausstoß von klimaschädlichen Emissionen.

Durch die Planung erfolgt somit grundsätzlich keine Neuinanspruchnahme von Flächen. Für einen großen Teilbereich kann eine Versiegelung durch die Nutzung als Freiflächenphotovoltaik künftig dauerhaft vermieden werden. Die Erzeugung erneuerbarer Energie trägt zur Erreichung der Klima- und Energieziele bei, so dass insgesamt die verbleibenden Klimaauswirkungen der Planung verringert werden können.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens sind durch den Antragsteller zu tragen. Hierzu ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem neben der Übernahme der Planungskosten auch etwaige weitere Kosten wie z.B. die Übernahme von Erschließungskostenanteile zu regeln wären.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der Beratungsvorlage ergebenden Bereich

- a) eine 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und*
- b) der Bebauungsplan Nr. 204 „Gewerbeflächen Westerscheps“ aufgestellt werden.*

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Vorentwürfe zu erarbeiten und möglichst in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zur Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB zur Beratung vorzulegen.

Anlagen:

- Antrag
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2013
- Abgrenzung des Geltungsbereichs