



Beschlussvorlage

Nr. 2023/FB III/4020

**31. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 204
"Gewerbegebiet Westerscheps";
Erarbeitung der Vorentwürfe zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des
Baugesetzbuches (BauGB)**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.04.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.04.2023	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2300

Sachdarstellung:

In der Sitzung am 06.12.2022 hat der Verwaltungsausschuss nach vorheriger öffentlicher Beratung im Bauausschuss am 28.11.2022 beschlossen, für den Bereich „Enten-Wichmann“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und einen Bebauungsplan für die Ausweisung eines Gewerbegebietes aufzustellen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechende Vorentwürfe zu den Bauleitplänen zu erarbeiten.

Wie in den oben genannten Beratungen (2022/FB III/3932) bereits zum Ausdruck gekommen ist, ist Ziel der Planungen, für den gesamten großflächigen Standort des bislang dort betriebenen Betriebes „Enten-Wichmann“ sowie für den auch zukünftig dort agierenden Betrieb des Kraftfuttermittelwerkes eine wirtschaftliche wie auch städtebaulich zukunftsfähige Folgenutzung bzw. Weiternutzungsperspektive durch Festsetzung als eingeschränktes Industrie- bzw. Gewerbegebiet zu schaffen.

Hierbei ist aus Sicht der Gemeinde Edewecht insbesondere die Chance hervorzuheben, nach Beendigung der im gewerblichen Umfang betriebenen Tierhaltung einerseits unter Weiternutzung der guten Erschließungslage allgemeingewerbliche Nutzflächen zu entwickeln. Außerdem besteht jetzt für die Gemeinde aber auch für den Betriebsinhaber die Möglichkeit, sichere Planungsrahmenbedingungen für das Kraftfuttermittelwerk zu sichern, die auch betriebliche Entwicklungsoptionen umfasst.

Durch die Überführung der nördlichen Bereiche des ehemaligen Tierhaltungsbetriebes in eine Sondergebietsfläche für Freiflächenphotovoltaik kann außerdem eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt werden, ohne dass dort in wirtschaftlicher Hinsicht eine Brachfläche verbleibt.

Zuletzt bleibt noch festzustellen, dass durch die Ausweisung als lärmimmissionsrechtlich eingeschränkte Industrie-/Gewerbegebietsfläche zukünftig die Wiederaufnahme von Tierhaltungsanlagen mit den für diesen Bereich bisher bekannten und letztlich auch die Gemeinde städteplanerisch einschränkenden Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden kann.

Entsprechend des Auftrages aus dem Verwaltungsausschuss hat die Verwaltung in der Zwischenzeit mit den von der Planung erfassten Eigentümern die inhaltlichen Anforderungen einen Bebauungsplan im Detail erörtert. Hinzuweisen ist hierbei, dass der Eigentümer der unmittelbar an der Landesstraße liegenden Baumschulflächen ebenfalls um Aufnahme ins Plangebiet gebeten hat, so dass diese Flächen zusätzlich in die Erarbeitung eines Vorentwurfs einfließen konnten und der Geltungsbereich der Planung entsprechend erweitert wird.

Als Ergebnis des Abstimmungsprozesses konnten letztlich die als **Anlage Nr. 1 und 2** beigefügten Vorentwürfe von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan erarbeitet werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes stellt in lärmtechnischer und baulicher Hinsicht ein flexibles Gewerbeflächenangebot bereit, das angepasst an die benachbarten Nutzungen und das Landschaftsbild städtebaulich verträglich eingebunden ist.

Die intensivsten Nutzungen werden auf den Kernbereich des Gebietes um das Kraftfuttermittelwerk eingegrenzt. Im Bereich der Landesstraße und zu den westlich und östlich gelegenen Bestandsnutzungen besteht die Möglichkeit einer kleinteiligeren Gliederung, die auch betriebsbezogenes Wohnen für z. B. Handwerksbetriebe zulässt, die sich dort ansiedeln wollen. Dies korrespondiert auch mit der vorhandenen Nutzung des Betriebes Wichmann Digital einschließlich des dort bestehenden betriebsbezogenen Wohnens.

Die Grundzüge der Planungen können den **Anlagen Nr. 3 und 4** entnommen werden. In der Sitzung wird Frau Janina Lasar vom Planungsbüro Diekmann – Mosebach und Partner die Planung im Detail weitergehend erläutern.

Da das Plangebiet im Vergleich zur Beratung im Dezember 2022 erweitert wurde, ist aus verfahrenstechnischer Sicht der Aufstellungsbeschluss entsprechend zu modifizieren.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Hinsichtlich der Klimaauswirkungen wird auf die Ausführungen in der Beratungsvorlage 2022/FB III/3932 verwiesen.

Finanzierung:

Da durch hoheitliche Bauleitplanung ein Erschließungsvorhaben privater Vorhabenträger vorbereitet werden soll, wird über Städtebaulichen Vertrag eine Erstattung der gemeindlichen Kosten erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der Beratungsvorlage Nr. 2023/FB III/4020 ergebenden Bereich

- a) eine 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt

*und
b) der Bebauungsplan Nr. 204 „Gewerbeflächen Westerscheps“ aufgestellt werden.*

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der in der Sitzung des Bauausschusses am 18.04.2023 vorgelegten Vorentwürfe die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- Vorentwurf 31. FNP-Änderung 2013
- Vorentwurf B-Plan 204 „Gewerbegebiet Westerscheps“
- 31. FNP- Änderung 2013, Grundzüge der Planung
- B-Plan 204 „Gewerbegebiet Westerscheps“, Grundzüge der Planung