

## Beschlussvorlage

Nr. 2026/FB III/4587

**46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördl. Oldenburger Straße,“; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung der Entwürfe zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	14.04.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	21.04.2026	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

**Beteiligungen:** Verwaltungsleitung

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405 916-2310

### Sachdarstellung:

Nach Vorberatung im Bauausschuss am 17.06.2025 wurde vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 200 beschlossen. Die hierzu in die Beteiligung gegebenen Vorentwürfe der Planzeichnungen sind (unmaßstäblich) als **Anlagen Nr. 1 und 2** nochmals beigefügt.

Der vorgenannte Beteiligungsschritt wurde in der Zeit vom 15.08.2025 bis 19.09.2025 durchgeführt.

Die zu den Planungen in dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind – gegenübergestellt mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen – der als **Anlage Nr. 3** beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Wie dort zu sehen ist, steht der weiteren Planung bei Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge nichts entgegen:

### Immissionsschutz

Hinzuweisen ist auf das zwischenzeitlich erstellte Schallgutachten, aus dem sich die festzusetzenden Lärmkontingente einerseits und die sich aus dem Verkehrslärm ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen andererseits ergeben. Diese sind festsetzungstechnisch in die Entwurfsunterlagen übernommen worden.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen kann nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer weiterhin auf die bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegenden Untersuchungsergebnisse

zurückgegriffen werden, wonach eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte im Plangebiet vorliegt.

#### Entwässerungskonzept

Fertiggestellt wurde außerdem das Oberflächenentwässerungskonzept. Dieses wird ebenfalls zum Bestandteil der nunmehr anstehenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

Zur Optimierung der Bauflächen wurde die Erschließungsplanung dahingehend angepasst, dass die Wendeanlage in Richtung der Regenrückhalteanlage ausgerichtet wird. Hierdurch ergibt sich eine Optimierung der nutzbaren gewerblichen Baufläche. Die dadurch veränderten Abmessungen der Regenrückhalteanlage wurde im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

#### Archäologische Belange

Aufgrund des Hinweises des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (NLD) auf den Verlauf einer frühgeschichtlichen Moorwegtrasse ist wird im Zuge der Planung der Erschließungsarbeiten eine archäologische Prospektion in Abstimmung mit dem NLD durchgeführt.

Hinzuweisen ist noch auf die geänderte Nummerierung der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Statt der (bereits durch ein früheres Berichtigungsverfahren belegten) 27. Änderung, wird das Verfahren als 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 weitergeführt.

Die sich hieraus insgesamt ergebenden Planentwürfe einschließlich des Schallgutachtens des Büros I + B-Akustik sowie des Entwässerungskonzeptes des Büros Thalen sind als **Anlagen Nr. 4 bis 11** beigefügt.

In der Sitzung werden die Abwägungsvorschläge sowie die Planentwürfe durch das beauftragte Planungsbüro Thalen, Frau B. A. Sylvia Röben, erläutert.

#### Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Gleichzeitig werden dort die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

#### Finanzierung:

Die Kosten für die Planungsleistungen sind im laufenden Ergebnishaushalt enthalten.

#### Beschlussvorschlag:

*Den in der Sitzung des Bauausschusses am 14.04.2026 vorgestellten Entwürfen*

- a) der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013*
- b) des Bebauungsplanes Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“*

*wird zugestimmt.*

*Zu den vorgenannten Entwürfen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.*

*Gleichzeitig wird die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.*

**Anlagen:**

- Vorentwurf 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013
- Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördl. der Oldenburger Straße
- Abwägungstabelle FNP frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Abwägungstabelle B-Plan frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Entwurf 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013
- Entwurf Begründung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördl. der Oldenburger Straße
- Entwurf Begründung B-Plan Nr. 200 „Gewerbe nördl. Oldenburger Straße
- Entwurf Umweltbericht 46. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 200
- Schallgutachten, I + B Akustik
- Entwässerungskonzept, Thalen