

61. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Ostiem"

Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 21.06.2004 bis 23.07.2004

Öffentliche Auslegung vom 02.08.2004 bis 03.09.2004

Inhalt

Private Anregungen/Bürger

- 1 Bernd Grahlmann, Grahlmann GmbH (Stellungnahme vom 02.09.2004)

Träger öffentlicher Belange

Anregungen

- 2 Bezirksregierung Weser-Ems (Stellungnahme vom 03.09.2004)

Hinweise

- 3 GEW Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven (Stellungnahme vom 13.07.2004)
- 4 Sielacht Rüstringen (Stellungnahme vom 23.08.2004)
- 5 Wehrbereichsverwaltung Nord (Stellungnahme vom 14.07.2004)

Ohne Anregungen und Hinweise

- 6 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 12.07.2004 bzw. 24.08.2004)
- 7 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (Stellungnahme vom 19.07.2004)
- 8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 30.08.2004)

Private Anregungen/Bürger

1 Bernd Grahlmann, Grahlmann GmbH (Stellungnahme vom 02.09.2004)

- 1.1 Der Einwender vertritt die Auffassung, dass die Bezirksregierung im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren zur 47. FNP-Änderung eine klare östliche Abgrenzung des darzustellenden Gewerbegebietes vorgegeben habe, um eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des „Schwarzen Brackes“ zu vermeiden. Der später in Kraft gesetzte B-Plan Nr. 95 überschreitet diese Grenze sowohl hinsichtlich des Gewerbegebietes als auch Wegeflächen und Bepflanzungen, dass er als nicht aus dem FNP entwickelt zu betrachten sein dürfte.

Abwägungsvorschlag

Aus dem oben Ausgeführten kann die Anregung abgeleitet werden, bei der vorliegenden FNP-Änderung die o.a. „Östliche Grenze“ aufzugreifen bzw. „einzuhalten“.

Der Anregung wird jedoch nicht gefolgt.

Im Punkt 3.3 des Erläuterungsberichtes wird ausführlich auf den Sachverhalt eingegangen. Hier wird ausgeführt, dass trotz der geringen Erweiterung des Gewerbegebietes um 0,7 ha doch zu überprüfen ist, ob hierdurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ein nicht mehr hinnehmbares Ausmaß erreicht. Es wird zu dem Ergebnis gekommen, dass die Beeinträchtigungen auf ein erträgliches Ausmaß reduziert werden können, wenn in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung abgestaffelte Gebäudehöhen zum Tragen kommen. Bekanntermaßen ist in der parallel aufgestellten B-Plan-Änderung auf eine ursprünglich beabsichtigte Anhebung der maximalen Gebäudehöhe verzichtet worden – und zwar genau aus dem Grund, eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

- 1.2 Der Einwender erkennt für denselben Landschaftsraum einen Widerspruch zwischen der Auffassung der Gemeinde auf der einen Seite, dass das Landschaftsbild durch die vorhandenen „Störungen“ Eisenbahn, Bundesstraße, Sandentnahme und Windpark „stark überprägt“ sei und auf der anderen Seite i.V.m. Ergänzungswünschen im Windpark, dass „die Belastbarkeit der Landschaft als weitgehend ausgeschöpft“ zu bewerten sei.

Abwägungsvorschlag

Aus dem oben Ausgeführten kann die Anregung abgeleitet werden, auf eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu verzichten.

Der Anregung wird jedoch nicht gefolgt.

Die Argumentation zielt im Kern darauf ab, die Errichtung weiterer Windenergieanlagen im vorhandenen Windpark nach genau denselben Kriterien bewerten zu wollen wie die Erweiterung des Gewerbegebietes. Genau diese „Gleichstellung“ wird als nicht zulässig betrachtet. Von der weiteren „Massierung“ im Windpark geht eine wesentlich gravierendere „Fernwirkung“ aus als von der Erweiterung des Gewerbegebietes. Im Gewerbegebiet beträgt die Höhe der Gebäude nach der vorliegenden Änderung des B-Plans 95 maximal 13,00 m, während für die WEA eine Nabenhöhe von 55,0 m festgesetzt wurde.

- 1.3 Der Einwender vertritt die Auffassung, dass in vorliegendem Fall das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt sei, da zuerst der B-Plan als Satzung beschlossen wurde und sodann der FNP geändert wurde.

Abwägungsvorschlag

Bei oberflächlicher Betrachtung mag dieser Eindruck entstehen. Tatsächlich ist die „Planungsgeschichte“ anders einzuschätzen. Die Gemeinde ging bei Einleitung des Änderungsverfahrens davon aus, dass die Darstellungen des wirksamen FNP eine ausreichende Basis für die zu entwickelnde Änderung seien. Diese Auffassung ist auch grundsätzlich nachvollziehbar, da eine „Flächenabweichung“ von 0,7 ha prinzipiell keine Verletzung des Entwicklungsgebotes bedeutet. Dennoch ist in vorliegendem Fall der Sachverhalt unterschätzt worden, dass die Erweiterung – und sei sie noch so geringfügig – in einen sensiblen Landschaftsraum „vorstößt“, welches bereits im Zusammenhang mit der 47. FNP-Änderung schon kontrovers diskutiert wurde. Während jedoch die 47. FNP-Änderung eine ca. 9,5 ha große GE-Erweiterung nach Osten vorsah, sind hiervon in der vorliegenden 61. Änderung nur 0,7 ha verblieben. Hierdurch und die Tatsache, dass in der verbindlichen Bauleitplanung ausreichende Gebäudehöhenbeschränkungen festgesetzt werden, sind die Belange des Landschaftsbildes gewahrt (vgl. hierzu auch o.a. Pkt 1.1). Da der B-Plan erst rechtswirksam werden kann, wenn die FNP-Änderung genehmigt ist, bleibt das Entwicklungsgebot beachtet.

- 1.4 Der Einwender weist auf Anregungen hin, die er im Zusammenhang mit der 47. Änderung des FNP und der 1. Änderung des BP 95 geäußert hat, hin. Außerdem verweist er auf sein Angebot, der Fa. Nordfrost ein Grundstück aus seinem Eigentum zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsvorschlag

Es verbleibt bei der im Zusammenhang mit den o.a. V erfahren beschlossenen Abwägung. Die der Firma Nordfrost angebotenen Grundstücke sind für das anhängige Vorhaben nicht geeignet. Für diese Grundstücke sind B-Pläne weder vorhanden und derzeit auch nicht beabsichtigt.

Träger öffentlicher Belange

2 Bezirksregierung Weser-Ems (Stellungnahme vom 03.09.2004)

- 2.1 Die Bezirksregierung verweist auf die seit dem Inkrafttreten des sogen. BauROG 1998 geänderte Rechtslage¹ hin, dass nunmehr Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 sich mit Flächen für die Landwirtschaft, Wald und Wasserflächen überlagert werden dürfen. Dies sei immer dann sachgerecht, wenn die (vormalige) wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen sei.

Abwägungsvorschlag

Die entsprechenden Darstellungen im Plan werden geändert:

- Aus „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird „Fläche für die Landwirtschaft überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.
- Aus „Wasserfläche“ wird „Wasserfläche überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Diese Entscheidung ist sachgerecht, weil in den Bereichen sowohl die Landwirtschaft – wenn auch in extensiver Form – fortgeführt wird und die Wasserfläche ihre wesentliche Funktion in der Oberflächenwasserabführung hat und gleichsam „nebenher“ so naturnah hergestellt wird, dass sie gleichzeitig eine Funktion als Lebensraum für entsprechende Pflanzen und Tiere wahrnimmt.

Die Ausführungen im Erläuterungsbericht werden dementsprechend angepasst

Die Überschrift des entsprechenden Kapitels im Erläuterungsbericht lautet jetzt:

Belange von Natur und Landschaft und Kompensation (Fläche für die Landwirtschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Die zu ändernden Textpassagen lauten jetzt (Auszüge):

Die Landwirtschaftsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen nehmen den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches ein. (...)

¹ In diesem Zusammenhang wird auf die Bundestags-Drucksache 13/6392 hingewiesen, die diesem Abwägungsvorschlag auszugsweise als Anlage beigelegt ist

Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet (...)

- 2.2 Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass ein Rückhaltebecken nur durch eine naturnahe Gestaltung in sich kompensiert werden kann, jedoch darüber hinaus eine Kompensation für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch einen Eingriff i.d.R. nicht aufnehmen kann.

Abwägungsvorschlag

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans 95 wurde ein „Fachbeitrag Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 95“ erarbeitet, der zum Ergebnis kommt, dass der Eingriff durch die festgesetzten „Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mehr als kompensiert wird. Insoweit stützt sich auch diese FNP-Änderung auf das Ergebnis des Fachbeitrages. Allerdings wird im Fachbeitrag das „Regenrückhaltebecken“ als Ausgleichsmaßnahme herangezogen. Dieses sollte nicht erfolgen, da mit Ausnahme der Festsetzung von Flachwasserzonen und Initialpflanzungen weitergehende hochwertige Maßnahmen nicht festgesetzt werden. Insoweit ist in der Tat davon auszugehen, dass das „Rückhaltebecken nur durch eine naturnahe Gestaltung in sich kompensiert werden kann“. Hierdurch verringert sich der „Kompensationsüberschuss“ geringfügig. Der im Pkt. 3.2 des Erläuterungsberichtes aufgeführte Schlusssatz: „Insoweit soll der Wasserfläche eine Ausgleichsbedeutung im Sinne der Eingriffsregelung zukommen“ wird geändert in :“Insoweit kommt der Wasserfläche eine Ausgleichsbedeutung im Sinne der Eingriffsregelung zu, die in etwa den Eingriff ausgleicht, der mit der Schaffung derselben Wasserfläche verbunden ist“.

- 3 **GEW Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven (Stellungnahme vom 13.07.2004)**

- 3.1 Es wird auf die Grundwasserstandmessstelle auf dem Flurstück 85/6, Flur 20 hingewiesen. Es wird um Sicherstellung des Bestands der Messeinrichtung gebeten.

Abwägungsvorschlag

Der Standort soll nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Andere Konflikte bestehen nicht. Die Grundwasserstandmessstelle kann somit am jetzigen Standort verbleiben.

4 Sielacht Rüstringen (Stellungnahme vom 23.08.2004)

- 4.1 Es wird auf das im Plangebiet verlaufende Gewässer 3. Ordnung Nr. 43 a hingewiesen, für das beidseitig je ein 10 m breiter Räumuferstreifen freizuhalten ist.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden satzungsgemäße Festsetzungen getroffen.

5 Wehrbereichsverwaltung Nord (Stellungnahme vom 14.07.2004)

- 5.1 Es wird auf die bestehende Bauhöhenbeschränkung im Bauschutzbereich des NATO-Flugplatzes Jever hingewiesen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Aufstellen von Baukränen ist gesondert zu beantragen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden in den Erläuterungsbericht aufgenommen (max. Bauhöhe 75 m üB. NN).

6 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 12.07.2004 bzw. 24.08.2004)

- 6.1 Es werden weder Anregungen noch Hinweise gegeben.

7 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (Stellungnahme vom 19.07.2004)

- 7.1 Es werden weder Anregungen noch Hinweise gegeben.

8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 30.08.2004)

- 8.1 Es werden weder Anregungen noch Hinweise gegeben.