

Begründung einschließlich Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 75, 3. Änderung
„Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“
Gemeinde Großenkneten

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
5.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	5
5.1	Planungsanlass / Planungsziele	5
5.2	Planinhalt	7
6.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	7
6.1	Natur und Landschaft	8
6.1.1	Gesetzliche Grundlagen.....	8
6.1.2	Abwägungsentscheidung	8
6.2	Immissionsschutz.....	9
6.3	Verkehr	9
6.4	Landwirtschaft	9
6.5	Forstwirtschaft	9
6.6	Bodendenkmalpflege	9
6.7	Altablagerungen.....	10
6.8	Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten.....	10
6.9	Ver- und Entsorgung.....	10

Anlage I: Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. PLANAUFSTELLUNG

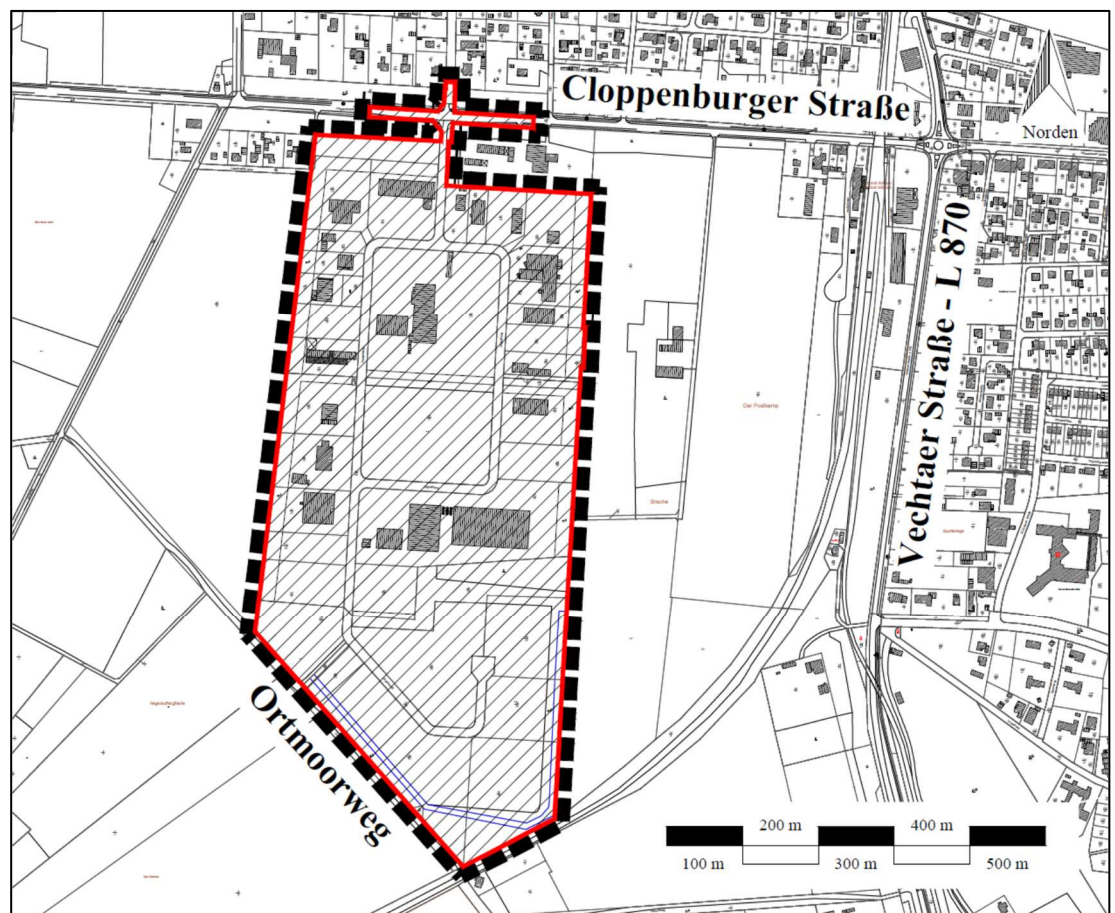
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75, 3. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ beinhaltet eine Ergänzung der textlichen (bauplanungsrechtlichen) Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung. Die Erstellung einer Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ liegt deutlich abgesetzt von dem zentralen Ortsbereich in Ahlhorn südlich der G 213 „Cloppenburg Straße“ westlich des Bahnhofs (vgl. Abbildung). Die 3. Änderung betrifft alle *Industriegebiete* (GI) innerhalb des Geltungsbereichs.



4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ wurde am 22.03.1995 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 04.04.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems in Kraft getreten. Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Im Zuge einer 1. Änderung, die seit dem 20.04.2007 rechtswirksam ist, erfolgte bereits eine Ergänzung der textlichen (bauplanungsrechtlichen) Festsetzung 1.1 (TF) zur Art der baulichen Nutzung. Im Einzelnen wurde die ursprünglich unter der Überschrift „Ausschluss von Vergnügungsstätten“ stehende TF 1.1 wie folgt gefasst:

1.1 Ausschluss von Nutzungen

- *Die in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie in Industriegebieten (GI¹, GI²) gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).*
- *In den Gewerbegebieten (GE) sowie in den Industriegebieten (GI¹, GI²) sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).*

Im Rahmen einer 2. Änderung, die am 19.04.2008 in Kraft getreten ist, wurde für das im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegende Flurstück 48/63 der Flur 30 (Gemarkung Großenkneten) der ursprünglich festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) von ursprünglich 45 dB(A) auf 55,5 dB(A) erhöht. TF 1.2 erhielt damit folgende Fassung:

1.2 Emissionsbeschränkung durch Emissionshöchstwerte (FSP)

1.2.1 *In dem Industriegebiet GI¹ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche nachstehende Schalleistungspegel nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)*

Baugebiet	Schallemissionen je m ² Grundstücksfläche (FSP)	
	tags	nachts
GI ¹	65,0 dB (A)	55,5 dB (A)

1.2.2 *Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit schallabschirmender Wirkung kann das sich daraus ergebende Abschirmmaß zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.*

Die anstehende dritte Änderung des Bebauungsplanes bleibt ohne Auswirkungen auf die beiden bereits abgeschlossenen Verfahren.

5. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 Planungsanlass / Planungsziele

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 20.10.2014 beschlossen, eine planungsrechtliche Steuerung von landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und von gewerblichen Tierhaltungsanlagen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter Beteiligung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 18.06.2015 die Aufstellung der fünf einfachen Bebauungspläne Nr. 119/1 – 119/5 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 04.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Ziel ist eine planungsrechtliche Steuerung für das gesamte Gemeindegebiet; dementsprechend decken die Bebauungspläne Nr. 119/1 – 119/5 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ zusammen den gesamten, als Standort für Tierhaltungsanlagen grundsätzlich in Frage kommenden Außenbereich nach § 35 BauGB der Gemeinde Großenkneten ab.

Die Bebauungspläne Nr. 119/1 – 119/5 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ sind mit Bekanntmachung am 12.09.2020 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 04.09.2018 hat das Niedersächsische Obergericht Lüneburg die Privilegierung von Tierhaltungsanlagen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB grundsätzlich in Frage gestellt, sofern in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten gewerbliche Anlagen zulässig sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat wiederum mit Urteil vom 01.11.2018 wesentliche Kernpunkte des OVG-Urteils klargestellt und damit revidiert.

Aufgrund der in der Folge unklaren Rechtslage wurde Herr Prof. Dr. Wilhelm Söfker durch den Landkreis Oldenburg mit der Erstellung eines rechtswissenschaftlichen Gutachtens zu den beiden Urteilen beauftragt.

In diesem Gutachten wird zunächst hervorgehoben, dass lediglich die Privilegierung von gewerblichen Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB an weitere Kriterien geknüpft wird. Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wären – ohne Steuerungsplanung - weiterhin im Außenbereich privilegiert zulässig.

Demgegenüber ist eine Tierhaltungsanlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB grundsätzlich in einem Industriegebiet zu errichten. Dies gilt jedoch nicht, wenn

- ein Verweis auf ein Baugrundstück im Industriegebiet nicht zumutbar ist oder
- notwendige Flächen nicht oder zu nicht angemessenen Konditionen verfügbar sind oder

- der Eigentümer erklärt, das unbebaute Grundstück nicht zum Zwecke der Errichtung einer Tierhaltungsanlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verkaufen zu wollen.

Sofern einer dieser Umstände zutrifft, sind auch gewerbliche Tierhaltungsanlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB weiterhin im Außenbereich zulässig. Die weitergehenden Kriterien stellen somit lediglich einen zusätzlichen Prüfungsschritt im Genehmigungsverfahren dar, schließen jedoch keineswegs die Ansiedlung derartiger Vorhaben im Außenbereich generell aus.

Aktuell stehen im Gemeindegebiet nur noch einzelne unbebaute Industrieflächen zur Verfügung, die – unabhängig von der Diskussion um Tierhaltungsanlagen - aus gemeindlicher Sicht aufgrund ihrer hochwertigen Eignung für die Ansiedlung von störungsintensiven Betrieben bzw. für die Erweiterung von flächenintensiven Betrieben vorgehalten werden sollen. Darüber hinaus besteht seitens der derzeitigen Flächeneigentümer keine Bereitschaft, Flächen zum Zwecke der Errichtung von Tierhaltungsanlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu veräußern.

Um einen flächenschonenden Umgang mit hochwertigen Industrieflächen sicherstellen zu können sowie um eine Nutzung durchsetzen zu können, die der eigentlich vorgesehenen Bestimmung entspricht, sollen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ alle Einrichtungen und Anlagen zum Halten und/oder zur Aufzucht von Tieren im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen sowie den Vorentwurf angenommen.

Mit Schreiben vom 22.10.2019 beantragt die Fraktion Kommunale Alternative, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ergänzen, dass der Bau und Betrieb von Schlachthöfen und Schlacht- und Zerlegebetrieben mit einer Kapazität von mehr als 10 Tonnen Lebendgewicht pro Tag ausgeschlossen wird.

In weiten Teilen der Öffentlichkeit wird der Neubau von Schlachthöfen abgelehnt. Dies ist auch eine Folge der Unterbringung der Beschäftigten aus der Fleischzerlegungsbranche, die häufig in prekären Wohnverhältnissen leben. Insbesondere im Ort Ahlhorn wurden in den letzten Jahren diverse ältere Bestandsimmobilien umgenutzt und in kleine Wohneinheiten aufgeteilt. Bei Überprüfungen dieser Unterkünfte wurden wiederholt massive bauliche und hygienische Mängel festgestellt. Hierdurch sind im Umfeld erhebliche Missstände mit negativen Auswirkungen auf die bestehende Nutzungs- und Baustruktur entstanden. Zudem sorgt besonders ein ständig wechselnder Personenkreis für soziale Konflikte.

Mit dem Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ sollen die sozialen Konflikte ausgeräumt werden. Die Programmziele bestehen darin, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen, die

Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken.

Begleitend soll über verbindliche Bauleitplanungen steuernd eingegriffen werden, um die bestehen Konflikte nicht weiter zu verschärfen. Ein Baustein dazu ist der generelle Ausschluss von industriellen Schlachtanlagen, die - neben den bereits beschriebenen sozialen und wohnwirtschaftlichen Konflikten – aufgrund des großen Wasserverbrauchs sowie der hoch belasteten Abwässer – erhebliche negative Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Um die Regelung hinreichend zu bestimmen, wird bei dem Ausschluss auf die Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) Bezug genommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nunmehr dahingehend erweitert werden, dass Anlagen zum Schlachten von Tieren (Nr. 7.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Durch diese Regelung sind nur noch Betriebe zulässig, die weniger als 0,5 Tonnen Lebendgewicht pro Tag (Geflügel) bzw. 4 Tonnen Lebendgewicht pro Tag (alle übrigen Tierarten) schlachten.

5.2 Planinhalt

Ziel der 3. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ ist der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie außerdem der Ausschluss von Anlagen zum Schlachten von Tieren. Diese Planungsziele werden durch Einfügung der folgenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erreicht:

- Einrichtungen und Anlagen zum Halten und/oder zur Aufzucht von Tieren sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Anlagen zum Schlachten von Tieren (Nr. 7.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ in der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung bleiben von der 3. Änderung unberührt.

6. STÄDTEBAULICHE BELANGE

Die Aufstellung von Bauleitplänen dient i. d. R. der Schaffung von Baurechten, die ohne diese Verfahren nicht vorhanden wären. Gegenstand der Begründung, in der gemäß § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen sind, ist damit regelmäßig eine Prüfung der Auswirkungen der durch die jeweilige Planung ermöglichten (Bau-)Vorhaben auf die jeweils berührten Belange. Vorliegend werden jedoch Baurechte nicht geschaffen, sondern für bestimmte Tierhaltungs- und Schlachtanlagen aufgehoben. Prüfgegenstand sind damit

die Auswirkungen, die aufgrund des Entfalls einer bisher zulässigen Nutzung zu erwarten sind.

6.1 Natur und Landschaft

6.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. In § 1a Abs. 3 BauGB ist festgelegt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher planbedingter Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mit Buchstabe „a“ bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist allerdings klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 bzw. der BauGB-Novelle 2007 am 01.01.2007 ist für alle Bauleitpläne, die nicht im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§13a/b BauGB) Verfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt aufgrund der Vorgaben des § 1 Abs. 8 BauGB auch bei einer Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden nach § 2a Nr. 2 BauGB in dem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6.1.2 Abwägungsentscheidung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ begründet keine Baurechte, sondern hebt diese für bestimmte Tierhaltungs- und Schlachthanlagen auf. Damit werden die Belange von Natur und Landschaft nicht (nachteilig) berührt.

Auch die Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 1 BNatSchG: „*Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.*“) liegen nicht vor.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gleichwohl eine Umweltprüfung durchzuführen, in der gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB „...*die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.*“

Da jedoch die anstehende Planung keine (zusätzlichen) Bauvorhaben ermöglicht bzw. Hindernisse für ihre Verwirklichung überwindet, ist im Ergebnis der Umweltprüfung festzustellen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ keine nachteiligen Umweltauswirkungen hat.

6.2 Immissionsschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ wirkt sich nicht (nachteilig) auf die immissionsschutzrechtlichen Belange aus.

6.3 Verkehr

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ wirkt sich nicht (nachteilig) auf die anliegenden klassifizierten Straßen aus.

6.4 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ nicht (nachteilig) berührt.

6.5 Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ nicht (nachteilig) berührt.

6.6 Bodendenkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ nicht (nachteilig) berührt.

Unabhängig davon gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 / 20 57 66-15) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg (Tel.: 0 44 31 - 85 386 oder 85 342) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.7 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen durch Schadstoffe sind nicht bekannt. Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

6.8 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.

6.9 Ver- und Entsorgung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“ wirkt sich nicht auf die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches aus.

Im Auftrage der Gemeinde Großenkneten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:
Großenkneten, den 15.04.2021 / 21.02.2022



Großenkneten, den

.....
(Bürgermeister)

Verfahrenshinweise:

- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom bis einschließlich
- Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Großenkneten, den

.....
(Bürgermeister)