Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0610/2021-2026
öffentlich
19.02.2024

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	29.02.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" - Annahme als Entwurf

Beschlussempfehlung:

Der Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 die Aufstellung und den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ beschlossen.

Die Metropark Hansalinie GmbH konnte kurz vor Abschluss der Bauleitplanverfahren für den ehemaligen Fliegerhorst zum Flug-, Logistik- und Gewerbepark ein angrenzendes Grundstück erwerben, welches nunmehr bauplanungsrechtlich aufgenommen werden soll. Diese Betriebsfläche von rund 8.000 m² soll zur Abrundung des Areals dem Gewerbepark zugeordnet werden. Im Parallelverfahren wird die 102. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durchgeführt, da diese Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Um eine größtmögliche Bebaubarkeit zu schaffen, soll ein großer Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109/I „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ sowie die Erweiterungsfläche südöstlich des Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ überplant werden. Die Art der Nutzung soll als eingeschränktes Industriegebiet (G1e) festgesetzt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ sieht keine Hindernisbegrenzungsflächen vor. Ebenfalls entfällt die festgesetzte „Privatstraße“ innerhalb des Plangebietes. Somit kann eine offene und attraktive Fläche für Gewerbeansiedlungen ermöglicht werden. Mit dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes soll keine Erschließung über die „Visbeker Straße“ (L 880) ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die

innere Erschließung des Metropolparks, welche in die „Vechtaer Straße“ (L 870) einmündet. Gegenüber dem Vorentwurf wird die Höhe baulicher Anlagen auf insgesamt 30 m reduziert.

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Im Plangebiet werden Emissionskontingente festgesetzt. Im Vergleich zum Vorentwurf ist der Bau einer Lärmschutzwand/-wall angrenzend der Gemeindestraße „Meyelheide“ aufgrund dieser Beurteilung nicht mehr erforderlich.

Im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. Natur- und artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft. In der Begründung, Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Beurteilung sind Maßnahmen beschrieben, welche nunmehr umgesetzt werden sollen.

Eine Eingriffsbilanzierung wurde in diesem Zusammenhang durchgeführt. Konkret ist vorgesehen, dass die Anstalt Niedersächsische Landesforsten (NLF), Braunschweig, im Auftrag der Flugplatz Ahlhorn GmbH, ehemals (als Vorhabenträger)/jetzt Metropolpark Hansalinie GmbH und im Einvernehmen mit dem Landkreis Oldenburg entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchführt. Ein entsprechender Rahmenvertrag zwischen Flugplatz Ahlhorn GmbH (jetzt Metropolpark Ahlhorn GmbH), Landkreis Oldenburg, NLF und der Gemeinde liegt vor.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde für den Lebensraum Feldlerche ein Konzept mit dem Oldenburgisch-ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg erarbeitet. Auf dem Gelände des OOWV, Biohof Bakenhus, Bakenhuser Esch, soll ein Lebensraum für die Feldlerche als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme geschaffen werden.

In der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 09.11.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Des Weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und gebeten, ihre Stellungnahme bis einschließlich 09.11.2023 abzugeben.

Private Anregungen wurden zu der Planung nicht vorgebracht.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0610/2021-2026 beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0610/2021-2026 beigefügt.

Herr Peter Stelzer, Büro regionalplan & uvp, planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, wird die Planung im Planungs- und Umweltausschuss vorstellen.

Der Bürgermeister empfiehlt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

2024-02-14 B-Plan 109I Großenkneten - ABW P1
2171_BP 109 I A_UTM-Phase II