

**Beschlussvorlage**  
**Vorlage Nr.: BV/0665/2021-2026**  
**öffentlich**  
**17.05.2024**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Planungs- und Umweltausschuss	30.05.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	06.06.2024	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt:**

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

**Beschlussempfehlung:**

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

**Die erneute eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die erneute eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Metropark Hansalinie GmbH konnte kurz vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens 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 m<sup>2</sup> soll zur Abrundung des Areals dem Gewerbepark zugeordnet werden. Im Parallelverfahren wird die 102. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung 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 „Gewerbegebiet Ahlhorn“ überplant werden. Die Art der Nutzung soll als eingeschränktes Industriegebiet (G1e) festgesetzt werden.

Die Endfassung 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“ (L880) ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die innere Erschließung des Metroparkes, welche in die „Vehtaer Straße“ (L870) einmündet.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 den Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ als Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich 25.04.2024. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Die im Verfahren von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung inkl. Umweltbericht der Beschlussvorlage Nr. BV/0665/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Dipl.-Geograf Peter Stelzer, Büro regionalplan & uvp, planungsbüro peter stelzer GmbH, vorgetragen und erläutert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen insbesondere die des Landkreises Oldenburg führten dazu den Entwurf der Planzeichnung noch einmal zu überarbeiten. Die Belange von Wald wurden dahingehend berücksichtigt, dass der Abstand in der Planzeichnung entsprechend angepasst wurde.

In der Planzeichnung wurden Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Des Weiteren wurden Teile der textlichen Festsetzungen gestrichen bzw. angepasst.

Die Änderung der Planzeichnung, die in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses erläutert wird, führt dazu, dass der Entwurf erneut angenommen und eine erneute öffentliche Auslegung zu erfolgen hat.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Die erneute eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.

**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Abwägungsempfehlungen**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Begründung inkl. Umweltbericht**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Biotoptypenkarte**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Brachestreifen Feldlerchenkonzept**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Entwässerungskonzept**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Entwicklungskonzept Feldlerche Bakenhus**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Planzeichnung**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - Schalltechnisches Gutachten**  
**B-Plan Nr. 109IA Gewerbepark Ahlhorn - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**