

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
18/293

Status:

öffentlich

29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 294 "westlich Dornumer Straße"

- Aufhebung des Feststellungs- und Satzungsbeschluss sowie des Abwägungsbeschlusses zur 3. Auslegung der Bauleitpläne,
- erneuter Abwägungsbeschluss zur 3. Auslegung der Bauleitpläne,
- Änderung der Geltungsbereiche der Bauleitpläne,
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 "Holzhandlung Schaper"

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst	29.01.2019	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Diese Vorlage ist von der haushaltswirtschaftlichen Sperre nicht betroffen da die Planung bereits vor dem Erlass der Haushaltssperre begonnen worden ist.

Es fallen interne Personal- und Sachkosten für die Änderung der Planunterlagen der Bauleitpläne und die Durchführung der Planverfahren an.

Externe Kosten fallen für die Ergänzung der Umweltberichte und des Schallgutachtens zur Plangebietserweiterung sowie die Beschaffung der offiziellen Planunterlage für den Bebauungsplan an.

Die Haushaltsmittel sind im Produktbudget 2101 Bauleitplanung und räumliche Planung für den Haushalt 2019 enthalten.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufhebung

- des Feststellungsbeschlusses zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans,
- des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 294 „westlich Dornumer Straße“,
- der gemeinsamen Abwägung der Stellungnahmen zur 3. Auslegung der Bauleitpläne ,

2. die erneute Abwägung der gemeinsamen Stellungnahmen zur 3. Auslegung der Bauleitpläne,
3. die Änderung der Geltungsbereiche für die Bauleitpläne,
4. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Holzhandlung Schaper“ und die 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Bisheriger Planungsverlauf und Zielsetzung der erneuten Auslegung

Die Planunterlagen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 „westlich Dornumer Straße“ haben bereits dreimal ausgelegen. Anlass für die 2. Auslegung war eine Einkürzung der Geltungsbereiche der Bauleitpläne. Gründe hierfür waren die fehlende Genehmigungsfähigkeit von gemischten Bauflächen in Gemengelagen von Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, die das Wohnen mehr als unwesentlich stören sowie nicht abzustimmende Bodennutzungswünsche der Grundeigentümer.

Eine 3. Auslegung wurde erforderlich weil die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nicht mit den Unterlagen zu 2. Auslegung ausgelegt wurden. Dieser Verfahrensmangel stand nach aktueller Rechtsprechung einer Genehmigung der Planunterlagen entgegen.

Mit dieser Vorlage wird die 4. Auslegung der Planunterlagen vorbereitet. Diese wird erforderlich, da die im Bebauungsplan (Stand 3. Auslegung) festgesetzten Schallschutzvorgaben für die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld einer vorhandenen Holzhandlung mit angegliedertem Sägewerk dessen Betrieb und Entwicklung gefährden könnten. Der Planung mangelt es somit an einer ausreichenden Konfliktbewältigung im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Bauleitplanung ist damit nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der erneuten Auslegung soll außerdem eine Plangebietserweiterung zugunsten des Baus einer Quarantänestation für Zuchtvieh und Regenrückhalteanlagen erfolgen.

Aufhebung Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss und Abwägungsbeschluss 3. Auslegung

Die untere Landesplanungsbehörde hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund einer nicht ausreichenden Konfliktlösung des Lärmschutzes in einer Gemengelage von vorhandenen Wohnhäusern und einer Holzhandlung mit angegliedertem Sägewerk nicht genehmigt. Die Bauleitplanung ist daraufhin erneut zu überarbeiten.

Die Konfliktlösung erfordert eine detaillierte Bestandsaufnahme ggf. mit entsprechenden örtlichen Schallmessungen und kann den Bau von Schallschutzvorrichtungen oder wahlweise die Aufgabe der Wohnnutzungen oder auch zeitliche Betriebseinschränkungen beim Betrieb des Sägewerkes nach sich ziehen. Weiterhin ist zu bedenken, dass die konfliktträchtigen Nutzungen unter Bestandsschutz stehen und bislang keine Beschwerden über gegenseitige Beeinträchtigungen vorliegen. Zurzeit sind keine genehmigungspflichtigen Um- oder Ausbautätigkeiten bezüglich des Sägewerkes oder der Wohnnutzungen bekannt. Aus diesen Gründen sollen die Wohngrundstücke, das Betriebsgelände der Holzhandlung und des Sägewerkes sowie vorhandene Sportanlagen (Fußballanlage auf Grundstücken des Eigentümers der Holzhandlung) aus der Bauleitplanung (29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 294) herausgenommen

werden. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wird entsprechend eingekürzt. Die Regelung des Schallschutzes bleibt weiteren Planungen im Rahmen von genehmigungspflichtigen Änderungen der unter Bestandsschutz stehenden Nutzungen vorbehalten.

Dieses Vorgehen erfordert die Aufhebung des Feststellungsbeschluss der 29 Flächennutzungsplanänderung, des Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 und des Abwägungsbeschlusses zur 3. Auslegung der Bauleitplanunterlagen. Die Bauleitplanunterlagen werden überarbeitet und erneut zur Beschlussfassung für eine 4. Auslegung vorgelegt.

Erneute Abwägung der Stellungnahmen zur 3. Auslegung

Die Abwägung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes wurde entsprechend des weiteren Vorgehens bezüglich des Lärmkonfliktes zwischen Holzhandlung und Wohnbebauung geändert.

Die Abwägung der geänderten Stellungnahmen zur 3. Auslegung der Bauleitplanunterlagen soll erneut beschlossen werden damit der Rechtsstand der Planreife der Planunterlagen für die Betriebsgrundstücke im Plangebiet erhalten bleibt. Außerdem erleichtert eine erneute Beschlussfassung zum Abwägungsvorschlag die Abwicklung des Plangenehmigungsverfahrens.

Änderung der Geltungsbereiche für die Bauleitpläne

Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes werden um die Grundstücksflächen der Holzhandlung incl. Sägewerk, Sportanlagen und Wohngrundstücken zuzüglich eines Wohngrundstücks nördlich der Holzhandlung eingekürzt.

Eine Erweiterung der Geltungsbereiche erfolgt in westlicher Richtung zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet und der Straße „Zu den Norderstücken“ im nördlichen Plangebiet (siehe Planbeilage). Die Erweiterungsflächen im nördlichen Geltungsbereich sollen gewerblich genutzt werden. Hier soll eine Quarantäneanlage für Zuchtvieh errichtet werden. Die Erweiterungsflächen im südlichen Geltungsbereich werden für den Bau von Regenrückhalteanlagen benötigt.

Aufhebung Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294

Unmittelbar nach der Beschlussfassung zur Inkraftsetzung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 hat der Eigentümer und Betreiber der Holzhandlung im Plangebiet einen Antrag auf eine Betriebserweiterung gestellt. Dafür wurde die (inzwischen erfolgte) Verlegung von Sportanlagen erforderlich. Im Bebauungsplan wären eine Änderung der Art der Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Bereiche sowie die Regelung des Lärmschutzes erforderlich geworden. Der gültige Flächennutzungsplan sollte im Wege der 14. Berichtigung gemäß § 13a, Abs.2, Nr.2 Baugesetzbuch angepasst werden.

Die Absicht zur Betriebserweiterung und Bebauungsplanänderung wurde seit 2012 nicht weiter verfolgt.

Da das Betriebsgelände der Holzhandlung nicht mehr im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 liegt und der Bebauungsplan zudem nicht rechtskräftig geworden ist fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 und 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2012 (Vorlage 12/156) ist somit aufzuheben.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag 3. Auslegung der 29. Änderung des F-Planes und des B-Planes Nr. 294, Stand Dez. 2018
2. Geltungsbereich 29. F-Planänderung, 16.06.2011
3. Geltungsbereich 29. F-Planänderung, Januar 2019
4. Planungskonzept 29. F-Planänderung, Januar 2019
5. Geltungsbereich B-Plan 294, 16.06.2011
6. Geltungsbereich B-Plan 294, Januar 2019
7. Planungskonzept B-Plan 294, Januar 2019

gez. Windhorst