

**SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

|   |            |                                       |
|---|------------|---------------------------------------|
| Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen                          | Datum      | Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) |
| FB 3 - Planung und Bauen<br>61-210-058 / 61-305-40 M-St | 09.02.2017 | 2012-098/6                            |

| ⇓ Beratungsfolge                 | ⇓ Sitzungstermin | ⇓ Abstimmungsergebnis |      |            |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|------|------------|
|                                  |                  | Ja                    | Nein | Enthaltung |
| Fraktion                         |                  |                       |      |            |
| Ausschuss für Planung und Umwelt | 21.02.2017       |                       |      |            |
| Verwaltungsausschuss             | 01.03.2017       |                       |      |            |

**Betreff:**

**58. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 40 von Friedeburg "Westliche Erweiterung Gewerbegebiet Rußland" - erneuter Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan**

**Schilderung der Sach- und Rechtslage:**

Es wird Bezug genommen auf die Sitzungsvorlagen vom 03.03.2014 (Drs.-Nr. 2012-097/2 und Drs.-Nr. 2012-098/2) sowie auf die Sitzungsvorlage vom 29.05.2015 (Drs.-Nr. 2012-098/5).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2014 den Beschluss für die Auslegung der Entwürfe zur 58. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 von Friedeburg „Westliche Erweiterung Gewerbegebiet Rußland“ gefasst. Ziel der Planung ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche am westlichen Ende des Rußlandweges. Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 26.08. bis zum 25.09.2014 öffentlich ausgelegt. Dabei sind drei Einwendungen von Bürgern eingegangen.

Des Weiteren wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 13.08.2014 über die Planungen informiert und um Stellungnahme bis zum 25.09.2014 gebeten. Von den TÖB sind insgesamt 22 Rückmeldungen eingegangen.

Unter den eingegangenen Rückmeldungen befand sich auch die des Landkreises Wittmund, dessen Untere Naturschutzbehörde (UNB) Bedenken hinsichtlich der Planung äußerte: Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sei es grundsätzlich verboten, im Außenbereich zu Gewässern mit einer Größe von über einem Hektar in einem Abstand bis 50 m bauliche Anlagen zu errichten. Der nördliche See, der sich neben dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befinde, habe eine Größe von ca. 1,6 ha. Auf Antrag könne eine Ausnahme zugelassen werden.

Der entsprechende Antrag wurde von der Gemeindeverwaltung gestellt und von der UNB unter der Voraussetzung genehmigt, dass die Baugrundstücke durch einen 1,80 m hohen Zaun (Stabgitterzaun oder ähnlich) zu der ehemaligen Bodenabbaustätte abgegrenzt werden. Die Errichtung des Zaunes müsse verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Da die Errichtung des Zaunes nur durch die Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden kann, dies aber die Grundzüge der Planung berührt, ist eine erneute Auslegung der Entwurfsunterlagen erforderlich. Das Verfahren soll gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Ein Ausschnitt aus dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Die Errichtung des Zaunes wird über eine textliche Festsetzung geregelt.

Bereits am 10.06.2015 wurde dieser Sachverhalt im Ausschuss für Planung und Umwelt beraten, am 17.06.2015 dann im Verwaltungsausschuss; der erneute Auslegungsbeschluss wurde seinerzeit allerdings nicht gefasst. Stattdessen wurde der Bürgermeister beauftragt, ein gemeinsames Gespräch mit den Anliegern des Rußlandweges und dem Vorhabenträger zu führen („Runder Tisch“), in dem dem Vorhabenträger nahe gelegt werden sollte, seine Planungen zur westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Rußland zurückzustellen bzw. seine Erweiterungsabsichten auf die südliche Fläche zu beschränken.

Dieser „Runde Tisch“ hat 2015 stattgefunden. Auch hat der Vorhabenträger zwischenzeitlich seine Planungen der Verwaltung gegenüber präzisiert und im Oktober 2016 Fotos von Bungalows und Doppelhaushälften übersandt; in deren Stil plant er die Betriebswohnungen im südlichen Plangebiet. Für die im nördlichen Plangebiet vorgesehene Betriebswohnung ist eine eingeschossige Bauweise in Holzrahmenbau geplant, die sich in das Landschaftsbild einfügen soll.

Der Vorhabenträger wird in der Sitzung seine Planungen näher erläutern.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine -

**Beschlussvorschlag:**

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg stimmt der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 40 von Friedeburg „Westliche Erweiterung Gewerbegebiet Rußland“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zu und beschließt, den geänderten Entwurf erneut öffentlich auszulegen.

Goetz

**Anlagenverzeichnis:**

Planausschnitt mit Zaunsignatur