



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/008/2021

öffentlich

**Datum:** 22.02.2021

**Produkt:** 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
04.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung
22.03.2021	Verwaltungsausschuss
23.03.2021	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 - Ortsteil Schäferhof-Kattriede - "In den Köhlerbergen"**

**hier:**

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Feststellungsbeschluss**

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine  Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- \_\_\_\_\_

**Beschlussvorschlag:**

1. Den eingegangenen Stellungnahmen wird – wie in Anlage 1 ausgeführt – stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Kattriede – „In den Köhlerbergen“ wird in der Fassung der Anlage 2 festgestellt. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Anlage 3 an dieser Beschlussfassung teilgenommen

## Sachdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 31.10.2011 den Grundsatzbeschluss gefasst, den Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks „Zu den Köhlerbergen 2“ zu ändern und dort einen Bebauungsplan aufzustellen [vgl. *Beschlussvorlage 6/092/2011*]. Seitdem wird sich von Investorensseite darum bemüht, die Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „In den Köhlerbergen“ durchzuführen und fertigzustellen. Dabei hat die Flächennutzungsplanänderung weniger Beteiligungsschritte aufgrund von Wiederholungen von Planungsschritten erfahren als der dazu gehörende Bebauungsplan Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „In den Köhlerbergen“, für welchen der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt am 10.09.2019 gefasst worden ist [vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/049/2019*]. In der selben Ratssitzung wurde der Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 gefasst [vgl. *Beschlussvorlage 6/014/2018/1*].

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „In den Köhlerbergen“ ist die Umwandlung von bisher gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen auf einem Konversionsgelände im Stadtgebiet.

Nach dem Feststellungsbeschluss wurde die Urschrift der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „In den Köhlerbergen“ ausfertigt und mit der Planungsakte an den Landkreis Nienburg/Weser zur Genehmigung übergeben.

Der Landkreis Nienburg/Weser hat mit Schreiben vom 02.04.2020 empfohlen, den Antrag auf Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans zurückzuziehen, da in der vorliegenden Änderung lediglich auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „In den Köhlerbergen“ verwiesen wurde.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „In den Köhlerbergen“ erfolgten im Parallelverfahren. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „In den Köhlerbergen“ eine detaillierte Darstellung der Umweltauswirkungen erfolgte und für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen betrachtet werden mussten, wurde in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 auf die detaillierte Darstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 130 „In den Köhlerbergen“ verwiesen. Die Entwurfsunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 130 „In den Köhlerbergen“ haben zudem parallel in der Zeit vom 11.12.2017 bis 26.01.2018 ausgelegen. Im gleichen Zeitraum erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gemäß dem Schreiben des Landkreises Nienburg/Weser ist dieses Vorgehen jedoch formalrechtlich nicht ausreichend hinsichtlich der Beachtung der Umweltbelange.

Gleichzeitig wurde seitens des Landkreises Nienburg/Weser angeregt, die in der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans angeführten nachrichtlichen Hinweise in die Planzeichnung zu übernehmen.

Um diesen formalen Fehler zu heilen, wurde der Genehmigungsantrag zurückgezogen, die Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Kattriede – „In den Köhlerbergen“ von dem zuständigen Planungsbüro um den fehlenden Umweltbericht ergänzt, und vom Rat der Stadt Nienburg/Weser am 29.09.2020 die erneute Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen [vgl. Beschlussvorlage Nr. 6/045/2020]. Die wiederholte Auslegung der Planentwurfsunterlagen wurde im Zeitraum vom 18.01.2021 bis zum 18.02.2021 durchgeführt, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde bereits vorher angeschrieben und hatten bis zum 18.02.2021 Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Dabei wurde bestimmt, dass lediglich zu den geänderten Planteilen eine Stellungnahme abgegeben werden darf. Es gingen aus der Öffentlichkeit keine Anregungen, Stellungnahmen oder Bedenken ein. Von vier Behörden wurden Stellungnahmen eingereicht, nämlich von der Netzauskunft PLEDOC, der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, dem Landkreis Nienburg/Weser und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover. Die beiden erstgenannten Träger öffentlicher Belange teilten lediglich mit, dass ihre Anlagen bzw. die Anlagen der von ihnen vertretenen Unternehmen nicht von der Planung berührt sind, der Landkreis Nienburg/Weser verwies auf die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet „Köhler Berge“, was jedoch auch bekannt war und bereits in früheren Planungsständen berücksichtigt worden war. Das Gewerbeaufsichtsamt hat aus Immissionsschutzgründen erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen, weil in der „Schalltechnischen Untersuchung“ die bestehenden Gewerbeflächen nördlich der B 215 „Berliner Ring“ in den Berechnungen nicht berücksichtigt werden. Dort seien bereits Gewerbe angesiedelt und es gibt keinen Grund, dass dort nicht für diese Flächen typische Schalleistungspegel in der Berechnung zu Grunde gelegt werden. Die „Schalltechnische Untersuchung“ sei somit fehlerhaft, weil sie nicht auf der sicheren Seite liege und deshalb ergänzt werden müsse. Hierzu ist anzumerken, dass das Gewerbeaufsichtsamt hier offensichtlich die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ anspricht, welches jedoch auf Seite 6 der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wird [vgl. *hierzu die Ausführungen in Anlage 1*]. Sämtliche Bereiche innerhalb des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 sind zudem mehr als 125 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 entfernt und durch Waldflächen von diesen getrennt. Diese liegen sämtlich im 109.416 m<sup>2</sup> großen Flurstück 6/22 der Flur 37 der Gemarkung Nienburg, welches sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindet. Dieses bildet zusammen mit anderen Flurstücken einen zusammenhängenden Waldkomplex, welcher sich von Nordwesten nach Nordosten um den Planungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 schmiegt. Da ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen – die sog. CEF-Maßnahmen [vgl. *hierzu auch Anlage 6*] – sich auf dieses Gebiet beziehen und hier im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 130 auch vertragliche Regelungen zwischen dem Bundesforstbetrieb Niedersachsen und dem Investor über die Durchführung bestehen, ist eine anderweitige Nutzung der – auch als gewerbliche Bauflächen dargestellten – Waldgebiete sehr unwahrscheinlich. Zudem liegen die in Rede stehenden Gewerbegebiete in Lee der vorherrschenden Windrichtungen in Nienburg. Es liegen planungsrechtlich abgesicherte Allgemeine Wohngebiete wesentlich näher und in ungünstigerer Ausrichtung zur vorherrschenden Windrichtung zu den vom Gewerbeaufsichtsamt angesprochenen Gewerbegebiet, so dass bereits für diese die entsprechenden Maßnahmen zur Einhaltung der nach TA Lärm gebotenen Richtwerte ergriffen werden müssten. Zudem enthält der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 130, dessen Satzungsbeschluss jedoch noch nicht bekannt gemacht worden ist, aufgrund der räumlichen Nähe zu den GI-Gebieten südlich der B 215 Festsetzungen

bezüglich des Immissionsschutzes, welche ihre Wirksamkeit auch in Bezug auf die Gewerbegebiete auf der Nordseite der B 215 entfalten [vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/045/2019, Anlage 6*]. Festsetzungen in dieser Hinsicht können ohnehin nur im Bebauungsplan und nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans getroffen werden. Abschließend lässt sich für den Flächennutzungsplan feststellen, dass eine Konstellation, in welcher ein Mischgebiet 125 m von einem Gewerbegebiet entfernt liegt, nicht ungewöhnlich ist und teilweise auch geringere Distanzen bis hin zur direkten Nachbarschaft beider Gebietskategorien erreicht werden. Da bei der Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen die teilweise näher am Plangebiet liegenden Immissionsquellen der Industriegebiete zu Grunde gelegt wurden, erscheinen die Aussagen des Schallgutachtens im Hinblick auf die Belastung des Gebiets und vor allem die zu ergreifenden Maßnahmen ausreichend zu sein.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den vom Büro Kirchner erarbeiteten Abwägungsvorschlägen zu folgen und den Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „In den Köhlerbergen“ zu fassen.

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge zu Anregungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
- Anlage 2: Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Kattriede – „In den Köhlerbergen“ (Zwei Fassungen: DIN A4 und Großformat, Großformat nur online einsehbar)
- Anlage 3: Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 – Ortsteil Schäferhof-Kattriede – „In den Köhlerbergen“
- Anlage 4: Bestandserfassung der Biotoptypen (Anlage 1 zum Begründungsentwurf)
- Anlage 5: Faunistische Untersuchung inkl. artenschutzrechtlicher Beurteilung (Anlage 2 zum Begründungsentwurf)
- Anlage 6: Planung einer CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (Anlage 3 zum Begründungsentwurf)
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung (Anlage 4 zum Begründungsentwurf)
- Anlage 8: Bodenuntersuchungen (Anlage 5 zum Begründungsentwurf)