

## **Stadt Friesoythe**

Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorger Gehlenberg“

### **Abwägung**

Öffentliche Auslegung vom 26.05.2009 bis 26.06.2009

Parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Fristsetzung bis 26.06.2009

Inhalt

Bürger

- [1 Handels- und Gewerbeverein Gehlenberg – Neuvrees – Neulorup e.V. \(Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 17.06.2009\)](#)
- [2 Thekla Möller, Mühlenstraße 9 \(Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 04.06.2009\)](#)
- [3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH \(1 Stellungnahme zum B-Plan und 1 zur FNP-Änderung vom 09.06.2009\)](#)
- [4 Landkreis Cloppenburg \(1 Stellungnahme zum B-Plan und 1 zur FNP-Änderung vom 02.06.2009\)](#)
- [5 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer \(Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 09.06.2009\)](#)
- [6 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg \(Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 15.06.2009\)](#)
- [7 Wasserverband Hümmling \(1 Stellungnahme zum B-Plan und 1 zur FNP-Änderung vom 02.05.2009\)](#)
- [8 Landwirtschaftskammer Oldenburg, Bezirksstelle Oldenburg-Süd \(Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 26.05.2009\)](#)

## **Bürger**

### **1 Handels- und Gewerbeverein Gehlenberg – Neuvrees – Neulorup e.V. (Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 17.06.2009)**

Es wird auf ein Schreiben vom 20.02.2009 Bezug genommen. Die vorliegenden Planungen werden begrüßt und unterstützt.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

### **2 Thekla Möller, Mühlenstraße 9 (Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 04.06.2009)**

Die Einwänderin macht geltend, dass die Planungen ihre Rechte verletzen. Sie ist Eigentümerin des Betriebes auf der nördlichen Seite der Mühlenstraße, der einen Ferkelstall mit 360 genehmigten Plätzen umfasst. Des Weiteren sind noch andere Stallungen auf dem Hof vorhanden. Es wird die Auffassung vertreten, dass der Abstand, der zu den Stallbauten einzuhalten ist, in vorliegendem Fall nicht eingehalten wird. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Landkreis Cloppenburg seine Beurteilung von Geruchsausbreitungen geändert hat, sind keine ausreichenden Abstände eingehalten. Die Abstände betragen derzeit lediglich 50 m. Diese Abstände seien zu gering. Des Weiteren wird eine Zunahme des Verkehrs befürchtet. Dieses sei mit einer erheblichen Lärmbelastung verbunden. Auch in dieser Hinsicht sei die Einwänderin in ihren Rechten verletzt. Nach Auffassung der Einwänderin sei die Planung aus diesen Gründen rechtswidrig. Es wird gebeten, die Einwänderungen zu berücksichtigen.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Für den Betrieb der Einwänderin besteht aus baurechtlicher Sicht Bestandsschutz. Unabhängig von der vorliegenden Planung erlauben aber sowohl der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung als auch die geruchliche Vorbelastung keine Erweiterung der vorhandenen Stallanlagen.**

**Im gesamten Ortsteil Gehlenberg kann kein Alternativstandort nachgewiesen werden, an dem die geruchlichen Vorbelastungen günstiger und die städtebaulichen Mindestvoraussetzungen gegeben sind (Nähe zum Versorgungsbereich, integrierte Lage u.ä.). Dieses hätte zur Folge, dass im gesamten Ortsteil Gehlenberg ein notwendiger Einzelhandelsbetrieb nicht hätte errichtet werden können. Insoweit hat die Abwägung ergeben, dass der vorliegende Standort trotz unzureichender Abstände ausgewählt wurde, um die Nahversorgung sicherzustellen.**

**Um unzulässige Belästigungen und Gefährdungen auszuschließen, wurde im B-Plan der Einbau von Filteranlagen festgesetzt.**

**Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen dürfen das Wohnen nur „nicht wesentlich stören“ und sind somit auch in Misch- und Dorfgebieten zuläs-**

**sig. Das „landwirtschaftliche“ Wohnen genießt denselben Schutzanspruch und wird daher durch die festgesetzten Nutzungen nicht unzulässig gestört.**

### **Behörden**

**3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (1 Stellungnahme zum B-Plan und 1 zur FNP-Änderung vom 09.06.2009)**

Hinweis auf Stellungnahme vom 12.01.2009

Gegen die vorliegende Planung werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**4 Landkreis Cloppenburg (1 Stellungnahme zum B-Plan und 1 zur FNP-Änderung vom 02.06.2009)**

### **43. Änderung des Flächennutzungsplans**

- 4.1 Von dem Bürger sei nicht zu erkennen, warum für die Ansiedlung eines Nahversorgers nicht die Ausweisung eines Mischgebietes ausreiche, sondern die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich sei.

#### **Abwägungsvorschlag**

**In der Begründung wird der Pkt. 1.1 „Planungsanlass umformuliert: „Der ausgewählte Standort ist im wirksamen FNP der Stadt Friesoythe als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Während der Vorentwurf der 43. FNP-Änderung diesen Bereich nicht berührt hatte (der parallel aufgestellte B-Plan sollte „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festsetzen), soll nunmehr nach Vorlegung des Geruchsimmissionskatasters der Kanon der zulässigen Nutzungen so weit eingeschränkt werden, dass von den einzelnen Zulässigkeitskatalogen der Baugebiete der §§ 2 bis 10 der BauNVO in einer Form abgewichen wird, die die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich macht.“**

- 4.2 Aus der Begründung muss zu erkennen sein, welche Geruchsbelastung das Plangebiet überdeckt und dieser Umstand bei der Festsetzung des Sondergebietes besondere Maßnahmen zur Geruchsminimierung innerhalb der zulässigen Gebäude erfordert.

### **Abwägungsvorschlag**

**In die Begründung wird ein Pkt. 2 eingeführt:**

„Insbesondere im Umfeld der Ortschaft Gehlenberg ist eine hohe Dichte von Intensiv-Tierhaltungsanlagen zu verzeichnen. Hierdurch werden die insbesondere für Wohngebiete zulässigen Höchstbelastungen deutlich überschritten. Sogar die Werte für Dorfgebiete werden überschritten. Um sich hierüber im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Friesoythe Klarheit zu schaffen, wurde beim TÜV Nord Umweltschutz ein Gutachten zur Erstellung eines Geruchs-Immissionskatasters in Auftrag gegeben, welches auf der auch in Niedersachsen per Erlass eingeführten Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2006) basiert. Am 29.02.2008 bzw. 10.09.2008 wurde eine überarbeitete Richtlinie vorgelegt, die zwar vom Land noch nicht erlassen wurde, aber seitens der betroffenen Landkreise für die Beurteilung der Immissionsituation als auch der konkreten Bauvorhaben zugrundegelegt wird. U.a. neu an der GIRL 2008 ist die Einführung einer belästigungsrelevanten Kenngröße (IGb) für die tierartenspezifische Geruchsqualität (Geflügel = 1,5, Schweine = 0,75 und Rinder = 0,5), mit der die Gesamtbelastung IG zu multiplizieren ist. Außerdem darf die Außenbereichs-Wohnnutzung größeren Geruchsbelastungen ausgesetzt sein als bisher.

Auf Grundlage der „neuen“ GIRL wurde das Immissionskataster im Mai 2009 überarbeitet. Da nach wie vor ist eine erhebliche Überschreitung der zulässigen Werte zu konstatieren ist, müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen getroffen werden, die eine unzulässige Gefährdung oder Belästigung der im Änderungsbereich lebenden und arbeitenden Menschen ausschließen. Eine entsprechende Regelung wurde im parallel aufgestellten B-Plan in Form der Festsetzung von Filteranlagen und eines Verbotes von dauerhaften Arbeitsplätzen im Freibereich getroffen.“

### **B-Plan Nr. 120**

- 4.3 Es wird mitgeteilt, dass ein mittlerweile erstelltes Geruchsgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die zunächst angenommenen Werte deutlich überschritten werden. Dies führt zu weiteren Nutzungseinschränkungen und zur Festsetzung eines Sondergebietes mit entsprechenden immissionsreduzierenden Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Weder aus dem Bebauungsplan noch aus der Begründung ist zu erkennen, welche Geruchsbelastungen das Plangebiet überlagern. Die Planung ist für die Öffentlichkeit somit nicht ausreichend nachvollziehbar. Grundzüge des Gutachtens sind in der Begründung darzulegen.

### **Abwägungsvorschlag**

**In die Begründung wird ein Pkt. 2 eingeführt:**

„Insbesondere im Umfeld der Ortschaft Gehlenberg ist eine hohe Dichte

von Intensiv-Tierhaltungsanlagen zu verzeichnen. Hierdurch werden die insbesondere für Wohngebiete zulässigen Höchstbelastungen deutlich überschritten. Sogar die Werte für Dorfgebiet werden überschritten. Um sich hierüber im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Friesoythe Klarheit zu schaffen wurde beim TÜV Nord Umweltschutz ein Gutachten zur Erstellung eines Geruchs-Immissionskatasters in Auftrag gegeben, welches auf der auch in Niedersachsen per Erlass eingeführten Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2006) basiert. Am 29.02.2008 bzw. 10.09.2008 wurde eine überarbeitete Richtlinie vorgelegt, die zwar vom Land noch nicht erlassen wurde, aber seitens der betroffenen Landkreise für die Beurteilung der Immissionsituation als auch der konkreten Bauvorhaben zugrundegelegt wird. U.a. neu an der GIRL 2008 ist die Einführung einer belästigungsrelevanten Kenngröße (IGb) für die tierartenspezifische Geruchsqualität (Geflügel = 1,5, Schweine = 0,75 und Rinder = 0,5), mit der die Gesamtbelastung IG zu multiplizieren ist. Außerdem darf die Außenbereichs-Wohnnutzung größeren Geruchsbelastungen ausgesetzt sein als bisher. Auf Grundlage der „neuen“ GIRL wurde das Immissionskataster im Mai 2009 überarbeitet. Für den vorliegenden B-Plan hat die Überarbeitung insoweit keine Auswirkungen, als dass nach wie vor eine erhebliche Überschreitung der zulässigen Werte zu konstatieren ist. Es verbleibt bei der bereits in den B-Plan-Entwurf eingeführten textlichen Festsetzung zur Erforderlichkeit von Filteranlagen.“

- 4.4 Im Umweltbericht ist unter Pkt. 4.4 f auf den Bereich erneuerbare Energien einzugehen. Seit dem 1.1.2009 gilt das EEG. Danach ist der Energiebedarf bei neuen Gebäuden zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien zu decken. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB stellt die „Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ einen Grundsatz der Planung dar, der im Umweltbericht zu behandeln ist. Insofern verweise ich auf meine Stellungnahme vom 16.01.2009.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Der Punkt 4.4 f wird ergänzt:**

**„Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

**Seit dem 1.1.2009 gilt das EEG. Danach ist der Energiebedarf bei neuen Gebäuden zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien zu decken. Diese rechtliche Vorgabe und die weiterhin verschärften Vorgaben zur Gebäudedämmung leisten einen maßgeblichen Beitrag zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.**

**Das bauplanungsrechtliche Instrumentarium bleibt hinter diesen Vorgaben deutlich zurück. In vorliegendem Fall wurde anfänglich eine Vorschrift zur Ausrichtung der Firste erwogen, um die Bauherren vor Fehlentscheidungen hinsichtlich der späteren Aufbringung von Kollektoren oder Photovoltaikanlagen zu bewahren. Der Zuschnitt des Baugebietes und die beabsich-**

**tigten Nutzungen hätten bei Einhaltung der Vorschrift aber eine unzumutbare Erschwernis zur Folge gehabt.“**

- 4.5 Aufgrund der hohen Versiegelung in Sondergebieten ist davon auszugehen, dass keine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Es sind daher besondere Vorkehrungen für eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers zu ergreifen. Hierzu sind in der Begründung Ausführungen zu machen.

**Abwägungsvorschlag**

**Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Verbreitungsgebietes einer Podsol-Braunerde aus Geschiebedecksand über tiefen glazifluviatilen Ablagerungen zum Verbreitungsgebiet eines Gley-Podsols aus fluviatilen Ablagerungen. Geländemorphologisch ist ersteres als Platte und zweites als Niederungsebene anzusprechen. Für den Gley-Podsol der Niederungsebene, einen grundwasserbeeinflussten Boden (=Gley), wird ein Grundwasserhöchststand von 6 dm u. GOK angegeben. Der Grundwasserniedrigstand beträgt hier 16 dm. Für die Podsol-Braunerde der Platte werden keine Grundwasserstände angegeben. Ein Blick auf die Karte verrät, dass hier melioriert also auch entwässert wurde und wird. Es scheint so, als ob Versickerung grundsätzlich möglich sein dürfte.**

**Welche Anlagen geeignet sind, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden. Hierzu ist voraussichtlich eine ergänzende Baugrunduntersuchung erforderlich.**

**Da die vorhandenen öffentlichen Anlagen zur Oberflächenentwässerung nicht in der Lage sind, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen, soll eine Versicherung vor Ort erfolgen.**

- 4.6 Es wurde bereits auf die gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze hingewiesen. Hierauf ist bislang nicht eingegangen worden. Auch in der Eingriffsbilanzierung wurde sie nicht bewertet. Diese ist entweder außerhalb des Plangebietes flächengleich zu ersetzen oder im Plangebiet nachrichtlich zu übernehmen und mit einem ausreichend großen Puffer vor Beeinträchtigungen zu schützen. Wird nicht auf die geschützte Wallhecke eingegangen und auch keine Ersatzwallhecke für diese überplante Wallhecke eingeplant, so ist der Bebauungsplan rechtsfehlerhaft.

**Abwägungsvorschlag**

**Der Umweltbericht und die Begründung werden ergänzt. **Zwei Wallheckenabschnitte 25 m und 40 m Länge** werden nachrichtlich hinsichtlich ihres Schutzstatus' in den B-Plan übernommen.**

**Die nachrichtliche Übernahme lautet:**

**Die im gekennzeichneten Bereich befindliche Wallhecke steht unter Schutz nach § 33 NNatG.**

**Vom Wallheckenfuß wird ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.**

**Die zugehörige textliche Festsetzung lautet:**

**Der an der Wallhecke verlaufende Schutzstreifen ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten. Versiegelungen, bauliche Eingriffe aller Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.**

**Die Erhaltungsfestsetzungen von Einzelbäumen im Wallheckenbereich wird zurückgenommen.**

- 4.7 Zum Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume ist als textliche Festsetzung aufzunehmen, dass ein Pufferbereich im Abstand von mind. 3,00 m zum Stammfuß von sämtlichen Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen frei zu halten ist. Idealerweise ist per Festsetzung eines Schutzabstandes der Kronendurchmesser +1,5 m einzubeziehen. Zur dauerhaften Erhaltung eines durchgrünten Ortsbildes sollte als textliche Festsetzung aufgenommen werden, dass bei Abgang, aufgrund einer Befreiung oder einer widerrechtlichen Beseitigung eine Nachpflanzung mit einem heimischen, hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 durchzuführen ist. Zu meinen Ausführungen zu den Einzelbäumen in der letzten Stellungnahme ist in der Begründung nicht eingegangen worden. Auch finden sich keine Ergänzungen der textlichen Festsetzungen. Vor Festsetzung sollten die Einzelbäume mit Baumart, Stammdurchmesser und eventuellen Schädigungen erfasst werden. Auch sollte überlegt werden, ob sämtliche Bäume dauerhaft erhalten werden können oder es sinnvoller ist, bei zu dichtem Stamm bereits jetzt einige Bäume zu entnehmen, da ansonsten durch eine Beschattung keine optimale Entwicklung der Bäume gewährleistet werden kann.

#### **Abwägungsvorschlag**

**Eine örtliche Überprüfung hat ergeben, dass die zur Erhaltung vorgeschlagene Eiche in einer Entfernung von 30 – 35 m zur Ginsterstraße (südöstlichster Baum der dortigen Baumgruppe) nicht erhaltungswürdig ist. Das Erhaltungssymbol wird aus der Planzeichnung entfernt.**

**Die unmittelbar an der Ginsterstraße stehenden Eichen sind nicht Bestandteil der Wallhecke und werden einzeln zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen zur Erhaltung festgesetzten Bäume stehen nach § 33 NNatG (Wallhecke) gesondert unter Schutz**

**Die weiter südwestlich befindlichen Eichen (gegenüber der auf der anderen Straßenseite der Mühlenstraße liegenden Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücke 460/7 und 466/5) werden ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt. Die Baugrenze wird hier um 2 m zurückgenommen und weist nunmehr einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. Damit ist der Mindestschutzabstand von den Stämmen der zu erhaltenden Bäume bis zur Baugrenze eingehalten.**

**Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird ergänzt:**

**„Die zur (...) zu erhalten. Bei Abgang, aufgrund einer Befreiung oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen, hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 durchzuführen.“**

- 4.8 Als Kompensation, der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf einen Flächenpool der Stadt Friesoythe zurückgegriffen werden. Hierzu ist der Begründung eine Karte mit der Lage der Ersatzfläche beizufügen. Die durchzuführenden Maßnahmen auf der Ersatzfläche sind detailliert zu beschreiben und durch einen städtebaulichen Vertrag entsprechend abzuschließen. Ist der Ersatzflächenpool bereits für andere Eingriffe herangezogen worden, so ist der in Anspruch genommene Flächen- und Kompensationsumfang mit Nennung der Maßnahme tabellarisch aufzulisten.

#### Abwägungsvorschlag

Die Kompensation soll im Flächenpool „Schwarzer Berg“ vorgenommen werden. **Das Kompensationsdefizit beträgt 7.680 WE** und wird vom WE-Überhang abgezogen. Hiernach stellt sich die tabellarische Auflistung wie folgt dar:

Flächenverbrauch im Ersatzflächenpool F 33 "Schwarzer Berg"						
Art Ersatz	nicht aufwertbar Erhalt Struktur	Eingriff	Ersatz m <sup>2</sup> Flächenanteil verbindlich verplant	Flächenüberhang: ges. 85855 m <sup>2</sup> abzüglich GB und Einzelmaßnahmen	Netto- Aufwertung von WS 1 auf WS 3 (1 m <sup>2</sup> = 2 WE Aufwertung) Einzel- maßnahmen	Überhang Werteinheiten ges. 144.748 WE abzüglich Einzelmaßnahmen
nicht möglich, GB	13.481	kein Ersatz möglich	0	72.374	0	144.748
Eichenmischwald	0	Ersatz südöstliche Entlastungsstraße Maßnahme 2 E	27.835	44.539	55.670	89.078
Baumreihen	0	Ersatz südöstliche Entlastungsstraße Maßnahme 28 A	1.400	43.139	2.800	86.278
Diverse; rechnerische Zuordnung	0	B-Plan Nr 197	5.900	37.239	11.800	74.478
Diverse; rechnerische Zuordnung	0	B-Plan Nr 120	3.840	33.399	7.680	66.798

- 4.9 Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z. B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz umgesetzt werden. Anträge sind an die zuständige Wasserbehörde zu stellen.

#### Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird an die die Erschließung planende Stelle weitergeleitet.

## **5 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 09.06.2009)**

5.1 Die Oldenburgische IHK hat bereits in der Stellungnahme vom 16.01.2009 geäußert, dass zum damaligen Zeitpunkt eine abschließende Stellungnahme nicht möglich gewesen war, da das Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe noch nicht vorlag. Es wurde angekündigt, die Planverhandlung im Gesamtkontext des Konzeptes zu prüfen. Zwischenzeitlich hat ein Gutachter das Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe erarbeitet. Es befindet sich zurzeit in der politischen Abstimmung.

Der Gutachter empfiehlt für Gehlenberg die Ansiedlung weiterer Nahversorger. Es wird jedoch für erforderlich gehalten, die im Einzelhandelskonzept angeführte Größenordnung von max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

### **Abwägungsvorschlag**

**Der bisherige Pkt. 2 der Begründung wird zum Pkt. 3 und textlich geändert: „Ende März 2009 wurde von der CIMA<sup>1</sup> ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe vorgelegt. Hierin werden Vorschläge für die Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche unterbreitet. Der Stadt wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit umfangreichen Angeboten zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Versorgungsbereiche zu verhindern, um damit eine leistungsfähige Versorgung im Gemeindegebiet zu gewährleisten und der Abwanderung von Kaufkraft in Nachbargemeinden entgegenzuwirken. Nach herrschender Rechtsauffassung sind die zentrenrelevanten Sortimente für die jeweilige Gemeinde spezifisch zu benennen, da die Berufung auf allgemeine Sortimentslisten den Eigenarten des örtlichen Einzelhandels u.U. nicht gerecht wird. So wurde für die Stadt Friesoythe eine sogen. „Friesoyther Liste“ entwickelt, auf die sich Festsetzungen des B-Plans beziehen.**

**Auf Basis des Einzelhandelskonzepts wurde von der Industrie- und Handelskammer ebenfalls zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche außerdem angeregt, die Verkaufsfläche im Plangebiet auf 1.200 m<sup>2</sup> zu beschränken.**

**Festsetzungen zur Verkaufsflächenobergrenze und darauf basierenden Sortimentsbeschränkungen sind unzulässig, wenn sie nicht ausreichend vorhabenspezifisch sind, also sich auf mehrere Einzelvorhaben mglw. auf mehreren Grundstücken erstrecken. In vorliegendem Fall sollen zwar mehrere Einzelhandelseinrichtungen, aber sämtlich auf demselben Grundstück entstehen, wobei ein Bauträger die Baulichkeiten erstellt. Dem Grundstückseigentümer obliegt die Verpflichtung, das in seiner Macht stehende zu unternehmen, dass die Festsetzungen eingehalten werden. Bei späteren Grundstücksteilungen ist die Einhaltung der Festsetzungen u.U. über privat- oder öffentlich-rechtliche Belastungen des Grundstücks zu sichern.**

---

<sup>1</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 27.03.2009

**Die Textliche Festsetzung Nr. 1 wird ergänzt; vgl. hierzu nachfolgenden Abwägungsvorschlag Nr. 5.2.**

- 5.2 Der Entwurf des Bebauungsplans setzt das Plangebiet „Nahversorger Gehlenberg“ als sonstiges Sondergebiet fest, in dem „Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind“ zulässig sind. Damit sind trotz der Gebietsbezeichnung Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, wird empfohlen, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten für den Nahversorger gem. der Friesoyther Sortimentsliste (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 92 f.) auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Nur so kann sichergestellt werden, dass von dem Vorhaben keine ungewünschten Auswirkungen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Textliche Festsetzung Nr. 1 wird ergänzt; vgl. hierzu nachfolgenden Abwägungsvorschlag Nr. 5.2.**

**„Das sonstige Sondergebiet (...) Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Die maximale Verkaufsflächensumme der Einzelhandelsbetriebe wird auf 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt. Das Anbieten „zentrenrelevanter Sortimente“ gemäß „Friesoyther Liste“ (vgl. Begründung zum B-Plan) ist nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.“**

Zentrenrelevante Sortimente
▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche
▪ Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
▪ Bücher
▪ Computer, Telekommunikation
▪ Fahrräder (inkl. Zubehör)
▪ Foto, Film
▪ Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik
▪ Hausrat
▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
▪ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
▪ Optik
▪ Parfümerieartikel/ Friseurartikel
▪ Schuhe
▪ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
▪ Schreibwaren
▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
▪ Sanitätswaren
▪ Uhren und Schmuck
▪ Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

- 6 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 15.06.2009)**

Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Es wird um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform nach Rechtskraft gebeten.

**Abwägungsvorschlag**

**Die Ausfertigung einer Abschrift des rechtswirksamen Plans wird zu gegebener Zeit übersandt.**

**7 Wasserverband Hümmling (1 Stellungnahme zum B-Plan und 1 zur FNP-Änderung vom 02.05.2009)**

7.1 Hinsichtlich der FNP-Änderung werden keine Anregungen vorgetragen oder Hinweise abgegeben.

**Abwägungsvorschlag**

**Dieses wird zur Kenntnis genommen.**

7.2 Hinsichtlich des B-Plans wird darauf hingewiesen, dass auf der Nordostseite entlang der Mühlenstraße und auf der Nordseite entlang der Kirchstraße Trinkwasserversorgungsleitungen verlaufen. Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen ist das Arbeitsblatt GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen) des DVGW-Regelwerkes entsprechend anzuwenden.

**Abwägungsvorschlag**

**Auf einem vom Wasserverband übersandten Leitungsplan ist zu erkennen, dass die Wasserversorgungsleitungen sämtlich in öffentlichem Straßenland liegen und damit nicht nachrichtlich in die B-Plan-Zeichnung übernommen werden.**

**Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise**

**8 Landwirtschaftskammer Oldenburg, Bezirksstelle Oldenburg-Süd (Stellungnahme zum B-Plan und zur FNP-Änderung vom 26.05.2009)**