

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/026/2013

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 21.01.2013
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	31.01.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.02.2013	Vorberatung
Rat	27.02.2013	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 86/I - 1. Änderung für den Bereich zwischen der Straße An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße;**

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen**
- b) Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86/I – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Straße An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße sowie die Begründung hierzu konnten von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.12.2012 bis zum 18.01.2013 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau- und Verkehr vom 19.12.2013**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird im Übersichtsplan die für die Lindenstraße falsche Bezeichnung L845 korrigiert. Eine Maßkette mit dem Abstandsmaße von 20 m zwischen dem südlichen Fahrbahnrand der L845 und der Baugrenze wird nachgetragen. Des Weiteren wird wie vorgeschlagen ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie ein nachrichtlicher Hinweis bezüglich der Erforderlichkeit einer festen, lückenlosen Einfriedung zur Landesstraße hin in die Planung aufgenommen.

Dem Vorschlag, Werbeanlagen über eine textliche Festsetzung auszuschließen wird nicht gefolgt, da die neue Sonderbaufläche zur Landesstraße durch den vorhandenen Wall mit der Bepflanzung und der festgesetzten Anpflanzfläche hinreichend zur Landesstraße auch visuell abgeschirmt und somit eine solche Festsetzung überflüssig ist.

## **EWE NETZ vom 09.01.2013**

Die Hinweise der EWE NETZ zu vorhandenen Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

## **Bürger und Bürgerin aus Lohne vertreten durch RA Dr. Thedieck vom 15.01.2013**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein planungsrechtliches Erfordernis für einen Schutzstreifen zwischen einem festgesetzten Mischgebiet und einem Sondergebiet Produktionsverbindungshandel ist nicht gegeben. Im Bebauungsplan Nr. 86/I wurde diese öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Feuchtbrache als Gliederungselement zwischen SO- und MI-Gebiet festgesetzt. In diesem Bebauungsplan sind schon flächenbezogene Schalleistungspegel (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) festgesetzt worden, um Immissionskonflikte zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung im MI zu minimieren. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange des Immissionsschutzes insbesondere auch im Hinblick auf die schützenswerte Wohnnutzung im benachbarten Mischgebiet hinreichend im Kapitel Immissionsschutz untersucht worden. So ist im schalltechnischen Bericht des TÜV NORD vom 21.11.2012 untersucht worden, ob das geplante Sondergebiet Produktionsverbindungshandel mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist. Im Ergebnis werden in der vorliegenden Planung ein 4 m hoher bepflanzter Wall zwischen Sondergebiet und Mischgebiet sowie Emissionskontingente von 65 dB(A) tags und 47,5 dB(A) nachts festgesetzt. Im schalltechnischen Bericht wird nachgewiesen, dass selbst ohne den geplanten Lärmschutzwall die zulässigen Immissionsrichtwerte an dem Wohnhaus der Einwander am Tag um 2-3 dB(A) und nachts um 1-2 dB(A) unterschritten werden. Unter Berücksichtigung der Schallabschirmung des Walls wird aufgezeigt, dass an dem genannten Wohnhaus im Mischgebiet signifikant niedrigere Schallimmissionen zu erwarten sind. Aus den o.a. Gründen wird es bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente und der Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für den Produktionsverbindungshandel nicht zu unzulässigen Schallimmissionen am benachbarten Wohnhaus kommen. Auch Abgasgerüche oder sonstige Geruchseinwirkungen sind bei einem Abstand der Baugrenze zu dem besagten Wohnhaus von über 40 m, einem geplanten, bepflanzten Wall in einer Höhe von 4 m und entgegengesetzt der Hauptwindrichtung (Südwest) nicht zu erwarten. Auch mit Störungen durch die Ausleuchtung der Stellplatzanlage ist auf Grund der bepflanzten Wallanlage sowie des relativ großen Abstandes zwischen zukünftigem Gebäude und dem vorhandenen Wohnhaus nicht zu rechnen.

Die bisherige öffentliche Grünfläche genießt keinen Bestandsschutz, die Stadt Lohne kann im Rahmen Ihrer Planungshoheit und falls die Erforderlichkeit der Planung gegeben ist diese Fläche mit einer anderen Nutzung überplanen.

Auf Grund der Tatsache, dass sich die besagte öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 86/I befindet, handelt es sich um einen Innenbereich für den das Instrument des § 13a BauGB ohne Weiteres angewendet werden kann.

Bezüglich der von RA Thedieck dargestellten „hervorragenden Bedeutung der Parkanlage für Flora und Fauna“ wird auf folgende Zusammenfassung aus dem der vorliegenden Bauleitplanung anliegenden Faunistischen Fachgutachten zitiert:

„Mit der Realisierung des Vorhabens verbleiben unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung von Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Fledermäuse, Brutvögel und Lurche und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.“

Aus der o.a. Textpassage wird ersichtlich, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Realisierung keine unzulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

## **Landkreis Vechta vom 17.01.2013**

### Umweltschutz

Der Anregung bezüglich der Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 wird gefolgt. Der Hinweis auf Vergrößerung des Baugrenzabstandes auf 5 m zu den Erhaltungsflächen wird gefolgt. Die Planung wird im weiteren Verfahren entsprechend angepasst.

### Immissionsschutz

Der Anregung bezüglich der Verträglichkeit potentieller Erweiterungsgebäude der Schule mit der schalltechnischen Berechnung wird entsprochen. Bei einer Nachberechnung des TÜV NORD am 21.01.2013 wurde ermittelt, dass an der nördlichen Baugrenze der Schule der Mischgebietswert von 60 dB(A) tags unterschritten wird. Da zur Nachtzeit keine beurteilungsrelevanten Nutzungen auf dem Schulgelände vorliegen und da Schulen in Mischgebieten allgemein zulässig sind, sind unzulässige Immissionen auf Grund der Kontingentierung ausgeschlossen.

### Wasserwirtschaft

Die Hinweise bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und bei Realisierung des Bebauungsplanes beachtet.

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 86/I - 1. Änderung für den Bereich zwischen der Straße An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Kühling  
Allgemeiner Vertreter  
des Bürgermeisters