Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/041/2013

Federführung: Amt 6 - Bauamt	Datum: 20.02.2013
Verfasser: Hatem Wojta	AZ: 6/- Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	05.03.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	12.03.2013	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

70. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und vorhabenbezogener Bebauungsplan III für den Bereich Bakumer Straße / Lohnerwiesen der Stadt Lohne

- a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen;**
- b) Weiterführung des Bauleitplanverfahrens**

Sachverhalt:

Die Entwürfe der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes III für den Bereich Bakumer Straße / Lohnerwiesen konnten von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.12.2012 bis zum 04.01.2013 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Entwürfe zur Stellungnahme übersandt.

Während dieser Zeit sind Stellungnahmen von einer Anwohnergemeinschaft, einem Bürger, fünf Behörden, dem NABU sowie der Freiwilligen Feuerwehr eingegangen. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

Landkreis Vechta vom 08.01.2013

Umweltschutz:

Die Anregungen zum Umweltbericht, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur externen Kompensation werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur naturnahen Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens, zur vorhandenen Wallhecke und zum Abstand der Baugrenze wird gefolgt. Die Unterlagen sollten entsprechend überarbeitet und ergänzt werden.

Städtebau:

Der Anregung zu den textlichen Festsetzungen wird gefolgt.

Wasserwirtschaft:

Der Anregung zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses wird gefolgt; die geforderten Berechnungen und Bemessungen werden zu gegebener Zeit vorgelegt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 19.12.2012

Den Anregungen zur Verkehrssicherheit, zur Erschließung des Plangebietes, zur Einfriedung, zu den Sichtdreiecken sowie zum Ausschluss von Werbeanlagen wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend geändert und ergänzt. Die vorgetragenen Hinweise sollten als nachrichtliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

Über die Ablösung der dem Baulastträger der L 848 entstehenden Mehrunterhaltungskosten wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Um den vorhandenen Aufbau der L 848 bestimmen zu können, werden Probeentnahmen durch den Vorhabenträger veranlasst. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass die LKW-Dächer vor Fahrtbeginn von Eis befreit werden.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 06.12.2012

Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger hat durch ein qualifiziertes Gutachten nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte vor dem nächstgelegenen Wohnhaus im Außenbereich eingehalten werden. Über den Ausschluss bzw. die Zulassung von Lieferfahrten während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) kann erst nach Vorlage des Gutachtens entschieden werden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd vom 18.12.2012

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausgestaltung von Gebäuden bzw. Nutzungsarten wird so vorgenommen, dass der dauerhafte Aufenthalt von Personen im Freien sowie die Lagerung von Nahrungsmitteln und Textilien ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger hat zudem einen Nachweis zur konkreten Betrachtung der aktuell vorliegenden Geruchsimmissionen vorzulegen.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 10.12.2012

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

NABU Kreisgruppe Vechta vom 09.01.2013

Die Forderung des NABU, das Bauleitplanverfahren aus städtebaulichen, raumordnerischen und naturschutzfachlichen Gründen einzustellen, da der Standort nicht geeignet und der geplante Eingriff laut Bundesnaturschutzgesetz unzulässig sei, wird zur Kenntnis genommen.

Stadtplanung / Raumordnung

Die Hinweise zur ungesteuerten Zersiedlung der freien Landschaft und zum Abweichen von den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Lohne werden zur Kenntnis genommen.

Verkehr

Die Hinweise auf die unzureichende Einsehbarkeit der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet sowie zur besonderen Gefahrensituation in diesem Bereich werden zur Kenntnis genommen.

Fehlerhafte Potenzialanalyse / Eingriffe / Naturschutz

Die vorgetragenen Hinweise zu Mängeln der Potenzialabschätzung und einer unterlassenen Bestandskartierung der Fauna, zur Kompensation, zum geplanten Regenrückhaltebecken sowie zum Vorkommen des Steinkauzes werden zur Kenntnis genommen.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 04.12.2012

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Anwohnergemeinschaft vom 27.12.2012

Die Forderung der Anwohnergemeinschaft, das Bauleitplanverfahren aus städtebaulichen Gründen einzustellen, da es sich bei der Planung um eine Legalisierung einer rechtswidrigen Nutzung handele, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB als unzulässige „Briefmarkenplanung“ nicht erforderlich sei, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Gemeinde hat bei der Gestaltung ihres Gemeindegebietes einen sehr weiten Handlungsrahmen. Eine Planung, von der nur ein Grundstückseigentümer profitiert, ist zulässig, wenn mit ihr auch städtebauliche Ziele verfolgt werden.

Der Gemeinde ist nicht verpflichtet an den im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen städtebaulichen Zielvorstellungen festzuhalten. Eine Verpflichtung, ein einmal eingeleitetes Planverfahren auch abzuschließen besteht nicht.

Bürger aus Lohne vom 27.12.2012

Die vorgetragenen Bedenken, dass durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes die Entwicklungsmöglichkeiten von benachbarten Betrieben eingeschränkt würden, werden zur Kenntnis genommen. Allerdings sind die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes bereits jetzt eingeschränkt durch die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung. Die Wohnbebauung hat einen höheren Schutzanspruch als die geplante gewerbliche Baufläche. Von daher sind abwägungsrelevante Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten. Ob eine angedachte Betriebsleiterwohnung durch die Bauleitplanung unmöglich gemacht würde, erscheint zweifelhaft. Aber die vage Absicht, ein Bauvorhaben zu errichten, ist nicht abwägungserheblich.

Die Hinweise zur Potenzialstudie Artenschutz und zur Erschließung des Plangebietes werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wäre nur zulässig, wenn zuvor eine entsprechende Bauleitplanung erfolgt wäre. Hierüber hätte der Rat erneut zu entscheiden.

Sollte für die Erschließung des Gewerbegebietes eine rückwärtige Anbindung erforderlich werden, hätte der Straßenbaulastträger hierüber nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen der übrigen Anlieger zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Über die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens ist zu beraten und zu entscheiden.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung