

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/030/2013

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 28.03.2013
Verfasser: Hatem Wojta	AZ: 6/61 Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	11.04.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.04.2013	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 103 - 1. Änderung "Brägel Nord"

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
- b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 - 1. Änderung „Brägel Nord“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.03.2013 bis zum 22.03.2013 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt. Während dieser Zeit sind lediglich Hinweise eingegangen; Bedenken zur Planung wurden nicht geäußert.

Zu den vorgetragenen Hinweisen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

Landkreis Vechta vom 20.03.2013

Umweltschutz

1.

Der Hinweis zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.

Bei den genannten Flächen handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“. Dieses LSG ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Schutzstatus und die Schutzverordnung des LSG beziehen sich jedoch regelmäßig nur auf das Schutzgebiet selbst, nicht aber auf dessen Umgebung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde bereits ein Industriegebiet (GI) in direkter Nachbarschaft zum LSG festgesetzt. Die vorliegende Planänderung ändert daran im Grundsatz nichts, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe von 16 m auf 22 m angehoben

wird. In das LSG wird nicht direkt eingegriffen. Waldflächen und sonstige Landschaftsbereiche mit hohem Gehölzanteil gelten in anerkannten Verfahren der Landschaftsbildbewertung (z. B. Nohl, 1993) zutreffender Weise selbst als sichtverschattete bzw. sichtverschattende Elemente und werden deshalb nicht als Teil des Einwirkungsbereiches berücksichtigt.

Die bisherige gewerblich-industrielle Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld ist für den Änderungsbereich und seine Umgebung prägend; dies wird bereits durch Karten in der Begründung belegt. Die Umfeldsituation ist das Ergebnis einer entsprechenden Baugebietsentwicklung im Norden der Stadt Lohne. Der Änderungsbereich ist Teil des durch die realisierten und einander benachbarten Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 88 begründeten und während der letzten 15 Jahre manifestierten Gewerbe- und Industriekomplexes im Norden der Stadt Lohne. Hinzu kommt der Bebauungsplan Nr. 109 westlich der Vechtaer Straße (L 846), der diesen Komplex noch deutlich erweitert.

Ein Betrachtersubjekt nimmt das Orts- und Landschaftsbild im vorliegenden Änderungsbereich und seiner Umgebung aus verschiedenen Richtungen kommend deutlich als gewerblich-industriell geprägt wahr, zumal es von öffentlichen Straßen stets aus einem ähnlichen Kontext heraus auf den Änderungsbereich blickt. Von Nordwesten bis zum Nordosten wird das Baugebiet von Waldflächen oder von zumindest dicht mit Bäumen bestandenen Flächen eingerahmt. Diese gehören teilweise zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Das LSG wird durch diese Planung nicht beansprucht, da sich die Schutzgebietsverordnung nicht auf Flächen innerhalb des Änderungsbereiches erstreckt.

Ein Betrachtersubjekt, das von Norden auf den Änderungsbereich blickt, hält sich demnach innerhalb des Waldes bzw. der Gehölzbestände auf und hat auf Grund der wenigen dort vorhandenen Wege kaum einen direkten bzw. unverschatteten Blick auf den Änderungsbereich. Sofern allerdings Blickbezüge bestehen, sind diese bereits durch die Kulisse der vorhandenen Gewerbe- und Industriebebauung geprägt. Hinzu kommt, dass sich bereits in geringer Entfernung weiter nördlich des LSG der Deponiestandort Tonnemoor auf dem Gebiet der Stadt Vechta anschließt, so dass das Landschaftserleben nördlich des Änderungsbereiches bereits in mehrfacher Hinsicht als eingeschränkt zu bezeichnen ist.

Die Stadt Lohne verkennt nicht, dass durch die vorliegende Bauleitplanung im Änderungsbereich künftig höhere und abweichend dimensionierte Gebäude z. B. mit hohen Flachdächern oder auch von turmartiger Gestalt entstehen können. Sie hält dies jedoch an dieser Stelle für vertretbar, denn die betroffenen Flächen sind Teil des Bebauungsplanes Nr. 103 und erfüllen auf Grund von Lage und Nutzung insgesamt keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.

Der Hinweis zum besonderen Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Im Ergebnis sind hier allerdings bedingt durch die bisherigen Planungen und auf Grund der ausgeübten Nutzungen und der bestehenden Bebauung (Industriegebiet) keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten zu erwarten.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses sowie zur Einleitung in das Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 21.03.2013

Die Hinweise des OOWV betreffen das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren bzw. die Ausführung der Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.03.2013

Der Hinweis der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 103 - 1. Änderung „Brägel Nord“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen