

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/040/2013

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 16.05.2013
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	28.05.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	04.06.2013	Vorberatung
Rat	26.06.2013	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 26 E "Brockdorf-östlich der Straße An der Urlage" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne

a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen

b) Feststellungsbeschluss

c) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Entwürfe der 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie des Bebauungsplanes Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründungen hierzu haben vom 11.03.2013 bis zum 12.04.2013 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Dabei wurde das Abwägungsmaterial zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 26E zusammen bewertet.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 11.03.2013

Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich ist. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Berücksichtigung der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Freiwillige Feuerwehr Stadt Lohne vom 08.03.2013

Belange der Löschwasserversorgung sowie der Zufahrten für die Feuerwehr wurden mit dem Landkreis Vechta abgestimmt (siehe Stellungnahme Landkreis Vechta).

Landkreis Vechta vom 03.04.2013

zur Planzeichnung

Zwei Wohngebiete werden den vorhandenen Nutzungsschablonen zugeordnet.

zum Umweltschutz

Der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) wird im weiteren Planverfahren nachrichtlich in der Planzeichnung und der Begründung dargestellt.

Eine Abwertung der Waldflächen um 0,5 WE aufgrund der näher heranrückenden Bebauung wird nicht vorgenommen. Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Hofstelle Taphorn grenzen bereits jetzt unmittelbar an die Waldflächen. Zudem gewährleisten die Festsetzung von Baugrenzen sowie Grünstreifen entsprechende Schutzabstände zu den Waldflächen. Für die geringfügige Überplanung der Waldfläche in einer Größe von ca. 870 m² durch die geplante Feuerwehrezufahrt wird bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechend große Waldersatzfläche im Kompensationsflächenpool Klünpott (Flurstück 59/1 der Flur 51, Gemarkung Lohne) zur Verfügung gestellt und zu gegebener Zeit aufgeforstet. Zum Schutz für Flora und Fauna wird folgender Hinweis in der Begründung aufgenommen: *„Während der Bauarbeiten sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen/ Pflanzbeständen/ Vegetationsflächen) anzuwenden. Brutphasen der Vögel sowie die Amphibienwanderungszeit sind Bauarbeiten zu berücksichtigen.“*

zur Wasserwirtschaft

Die Unterhaltung der Entwässerungsgräben ist durch Abstandsregelungen sowie der Festsetzung von Versorgungs- und Verkehrsflächen gewährleistet. Nach telefonischer Rücksprache mit dem OOWV am 06.05.2013 weisen die Regenrückhaltebecken nördlich sowie südwestlich des Plangebiets in Ergänzung zum Regenrückhaltebereich (Entwässerungsgraben) entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ausreichende Kapazitäten für die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets auf. Detaillierte Berechnungen werden laut Aussage des OOWV im Rahmen der Ausbauplanung erstellt. Alle wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn gestellt.

zur Löschwasserversorgung

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausbauplanungen beachtet.

Telekom Deutschland GmbH vom 05.03.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung an die entsprechenden Unternehmen weitergeleitet. Die Stadt Lohne wird im Rahmen der Ausbauplanung für einen koordinierten Ablauf sorgen und die Belange aller Leitungsträger berücksichtigen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 21.03.2013

Die Stadt Lohne hat in ihrer Entscheidung über die Ausweisung von Wohnbauflächen die Interessen der Landwirtschaft als einen wichtigen Belang immer mit zu berücksichtigen. Im Nahbereich zu den bereits bestehenden Siedlungsbereichen Brockdorfs befinden sich zwei Tierhaltungsbetriebe, deren Immissionen bereits heute an die vorhandene Wohnbebauung heranreichen und hierauf Rücksicht nehmen müssen. Eine Erweiterung der Tierhaltungsanlagen wäre somit schon heute nur durch immissionsmindernde Maßnahmen zulässig. Von daher bedeutet die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen, die nicht näher an diese landwirtschaftlichen Betriebe heranrückt als die vorhandenen Siedlungsbereiche, keine weiteren erheblichen Einschränkungen. Gleichwohl wird in der Abwägung der Wohnbauentwicklung an dieser Stelle der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Entwicklung zugewiesen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.03.2013

Den Planunterlagen des Leitungsträgers EWE AG Oldenburg ist zu entnehmen, dass die besagte Leitung außerhalb des Plangebietes verläuft. Auch der Schutzstreifen der Leitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes. Der Verlauf der Leitung außerhalb des Plangebietes wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Im Rahmen der Ausbauplanungen können die erforderlichen Schutzbestimmungen berücksichtigt werden.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 04.04.2013 / 07.05.2013

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich von West nach Ost eine Abwasserleitung. Hier müssen im Rahmen der Ausführungsplanung ggf. Regelungen für eine Verlegung der Leitung entsprechend des Verlaufs der neuen Planstraßen gefunden werden. Es ist insgesamt jedoch nicht zu erwarten, dass im Rahmen der Ausführungsarbeiten die Leitungen des OOWV in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Schutzanweisungen werden an alle beteiligten Unternehmen weitergeleitet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird festgelegt, inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu erweitern ist. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist laut Aussagen des OOWV gesichert.

Bürger1 vom 11.04.2013

In der vorliegenden Planung wird ein allgemeines und nicht ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Die in einem Geruchsgutachten festgestellten Werte gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie sind als Orientierungswerte zu verstehen und gelten nicht als Grenzwerte. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung gelten 11-12% der Jahresstunden an Geruchsbelastungen für Allgemeine Wohngebiete am Rande zum Außenbereich durchaus als zumutbar.

Grundsätzlich ist es als planerisches Ziel anzusehen, Wohnbauentwicklungen sowie die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe unter gegenseitiger Rücksichtnahme voranzutreiben. Das vorliegende Immissionsschutzgutachten geht von einer Verträglichkeit der derzeitigen landwirtschaftlichen Situation und der Planung der Stadt aus. Somit ist davon auszugehen, dass es den Betrieben auch zukünftig möglich sein wird, unter Einsatz entsprechender immissionsmindernder Maßnahmen nach dem Stand der Technik notwendige Entwicklungsziele für sich umzusetzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass bereits im Status Quo Wohnhäuser im Außenbereich sowie bestehende Wohnsiedlungen sich im gleichen oder geringeren Abstand zu dem landwirtschaftlichen Betrieb befinden wie das neu geplante Wohngebiet. Somit ist für den landwirtschaftlichen Betrieb schon derzeit eine weitere Entwicklung nicht ohne entsprechende Rücksichtnahme (immissionsmindernde Maßnahmen) möglich.

Die öffentliche Diskussion sowie die gesellschaftliche Entwicklung bezüglich der unkontrollierten Expansion von Tierhaltungsanlagen, die sich beispielsweise in dem Filtererlass manifestiert hat, ist unabhängig von der begründeten Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen in Brockdorf zu betrachten.

Bürger 2 vom 10.04.2013

Zu dem ersten Teil der Stellungnahme siehe Abwägung zu Bürger 1.

Die öffentliche Diskussion sowie die gesellschaftliche Entwicklung bezüglich der unkontrollierten Expansion von Tierhaltungsanlagen, die sich beispielsweise in dem Filtererlass manifestiert, sind unabhängig von der begründeten Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen in Brockdorf zu betrachten.

Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche entlang des Waldstücks im Norden des Plangebiets, welche auf die Straße „Klünpott“ führt, als Feuerwehrezufahrt festgesetzt. Eine öffentliche Nutzung ist somit nicht vorgesehen.

Soweit eine Gefährdung der angrenzenden Grundstücke / Flächen ausgeschlossen werden kann, sind der jeweilige Grundstückseigentümer sowie die Stadt als Träger der Bauleitplanung nicht zu einem Zaunbau verpflichtet. Von einer Gefahr durch Hundebesitzer und ihren Haustieren für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht auszugehen. Größere Störungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch Hunde sind nicht abzusehen. Außerdem kann das Verhalten von Hundebesitzern nicht durch die Bauleitplanung geregelt werden.

Bürgerin und Bürger vom 09.04.2013

Die Stadt Lohne verzeichnet eine weiterhin erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Aufgrund des Entwicklungsdrucks sowie der wirtschaftlichen Kalkulation des Wohngebietes können keine Baulandflächen aus dem Plangebiet herausgenommen bzw. umgewidmet werden. Grünflächen stehen zudem hinreichend am Plangebietsrand sowie im Nahbereich der geplanten Siedlung zur Verfügung.

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 die 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie die Begründung hierzu. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden mit Wirksamkeit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans im überplanten Bereich rechtsunwirksam.
- c) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Gerdsmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen