

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/034/2008

Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum: 01.08.2008
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61 Rein/Hol

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	28.08.2008	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	09.09.2008	Vorberatung
Rat	24.09.2008	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

56. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie Bebauungsplan Nr. 127 "Bereich westlich der Klärstraße (Bauhof)"

- 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 56. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie des Bebauungsplanes Nr. 127 haben in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Landkreis Vechta - Schreiben vom 24.06.2008

Umweltschützende Belange

In der Eingriffsbilanzierung ist der Bestandswert des Ackers mit 0,7 WE zu niedrig angesetzt worden. Aufgrund der Nähe zu hochwertigen Biotopstrukturen (Wallhecken, Hecken, Gräben) und den damit verbundenen ökologischen Wechselbeziehungen ist ein naturschutzfachlicher Wert von 0,8 WE einzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Für die überplante Ackerfläche wird entsprechend der Empfehlung des Landkreises Vechta eine Wertstufe von 0,8 eingestellt.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Verlegung des Wasserzuges der Schellohne geplant. Das neue Profil der Schellohne sollte aus naturschutzfachlicher Sicht mit einer naturnahen Gewässerstruktur statt mit einem Regelprofil ausgestattet werden. Entlang des verlegten Grabenprofils ist eine Pufferzone als Anpflanzfläche vorzusehen.

Abwägungsvorschlag:

Der Wasserzug Schellohne ist von Süden her kommend bis zum Geltungsbereich in einem Regelprofil und nicht naturnah ausgebaut. Im Rahmen der Realisierung der vorliegenden Planung wird die Schellohne zweimal verrohrt. Im Nordosten des Plangebietes ist der Wasserzug bereits heute in einem Teilstück verrohrt und wird entlang des Schönungsteichs und des Regenrückhaltebeckens der Kläranlage auch in einem Regelprofil entlang geführt. Aus Sicht der Stadt Lohne macht es erst nach dem RRB Sinn, wo die Schellohne wieder durch landwirtschaftlich genutzte Flächen verläuft, diesen Wasserzug mit einem naturnahen Profil auszustatten.

Eine Pufferzone entlang des verlegten Grabenprofils ist nicht möglich, da vom Gewerbegebiet aus dieser Bereich nicht gepflegt werden könnte und ein Befahren der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht gestattet wird.

Die Zufahrt von der Klärstraße zum geplanten Bauhof bleibt unklar. Laut Bebauungsplanentwurf würde hierzu eine Querung des Grabens bzw. der geplanten Anpflanzfläche notwendig werden.

Abwägungsvorschlag:

Die beiden Zufahrten im Süden und Norden des Gewerbegebietes (geplanter Bauhof) werden nachträglich festgesetzt.

Die prägenden Heckenstrukturen entlang der Klärstraße sind als zu erhalten festzusetzen. Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang der Schellohne im Süden des Plangebietes sind mit in die geplante Anpflanzfläche zu integrieren.

Abwägungsvorschlag:

Prägende Heckestrukturen liegen an der Klärstraße lediglich an der Ostseite vor. Die vorhandenen Erlen an der Westseite können aufgrund der Verlegung der Schellohne nicht erhalten werden. Der darüber hinaus vorhandene Sachalin Staudenknöterich ist nicht erhaltenswert.

Die vorhandenen Heckestrukturen entlang der Schellohne im Süden des Plangebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden aus diesem Grund nicht in die geplante Anpflanzfläche integriert.

Städtebau

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB Satz 3 als selbstständiger Teil der Begründung (z. B. Teil II der Begründung) beizufügen. In der Begründung des Änderungsentwurfes wird unter dem Punkt 9 „Natur und Landschaft“ unter dem Unterpunkt 9.1 der Umweltbericht nur über 2 Punkte der Anlage 1 BauGB geführt. Aus meiner Sicht ist zur Klarheit und Eindeutigkeit der Begründung des Bebauungsplanentwurfes der Umweltbericht vollständig als Teil II der Begründung beizufügen.

Abwägungsvorschlag:

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren als Teil II der Begründung bezeichnet.

Wasserwirtschaftliche Belange

Sollte die Absicht bestehen, das o.g. Gewässer zu verrohren oder zu verlegen, ist hierfür ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren (Plangenehmigung) vor Baubeginn bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Genehmigungsfähigkeit kann erst im Verfahren geklärt werden.

Die Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zu begrüßen. Es ist zu empfehlen, sich über die Durchlässigkeit des Bodens und den Abstand zum Grundwasser Gewissheit zu verschaffen.

Bei gewerblichen Anlagen kann nur das Dachflächenwasser in die unterirdischen Versickerungsanlagen entwässert werden. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze sind laut ATV Arbeitsblatt 138 über oberirdische Versickerungsanlagen zu entwässern.

Der Planentwurf wird durch die „Schellohne“, ein Gewässer II. Ordnung, Nr.19.7, der Hase-Wasseracht gekreuzt. Gemäß der Satzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante nicht zulässig. Nach der geplanten Verlegung des Gewässers wird die Baugrenze im Süden des Bebauungsplanentwurfes 8 m an die Gewässerfestsetzung geführt. Ich bitte zu prüfen, ob mit dieser Festsetzung der Abstand von 10 m von der oberen Böschungskante eingehalten werden kann.

Abwägungsvorschlag:

Ein wasserrechtlicher Antrag bezüglich der Verlegung der Schellohne ist bereits gestellt und mit dem Landkreis Vechta abgesprochen worden.

Ein Bodengutachten ist bereits angefertigt worden, die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ist demnach bedingt gegeben. Für die Aufnahme des Oberflächenwassers der Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze stehen Versickerungsmulden, ein Regenrückhaltebecken sowie Stauraumkanäle zur Verfügung (s. wasserrechtlicher Antrag).

Die Hase-Wasseracht hat dem um 2 m verringerten Abstand zum Gewässer zugestimmt.

Planentwurf

Dem Bebauungsplanentwurf ist nicht zu entnehmen, wie das Gewerbegebiet von der Klärstraße erschlossen wird. Ich bitte dies zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag:

Die beiden Zufahrten im Süden und Norden des Gewerbegebietes (geplanter Bauhof) werden nachträglich festgesetzt.

Hinweise

Für die Einleitung in das Grundwasser oder in ein oberirdischen Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom Grundstückseigentümer bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ich weise nochmals darauf hin, dass alle notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen vor Baubeginn bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen und durchgeführt worden sind.

Abwägungsvorschlag:

Der wasserrechtliche Antrag ist bereits gestellt worden.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg - Schreiben vom 25.06.2008

Gegen die im Betreff genannten Bauleitpläne sind aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg keine grundsätzlichen Einwände zu erheben. Ich bitte jedoch folgende ergänzende Hinweise zu berücksichtigen:

- 1. Der von mir in der Stellungnahme vom 20.10.2007 geforderte schalltechnischer Nachweis, hier erbracht durch den Bericht des TÜV nord vom 11.04.2008, hat mir zur Prüfung nicht vorgelegen; die Stellungnahme erfolgt daher unter dem Vorbehalt, dass die getroffenen Annahmen, die Berechnungen und die Schlussfolgerungen des TÜV zutreffend sind.*
- 2. Bezüglich der erforderlichen textlichen Festsetzung zu Lärmemissionskontingenten wird folgende Formulierung vorgeschlagen:
„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 H) überschreiben.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12"*

Der letzte Satz des Formulierungsvorschlages ist für die Bestimmtheit der Festsetzung erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verlauf der Planung wird die textliche Festsetzung Nr. 5 um den unter Nr. 2 genannten Satz (**Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12**) ergänzt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Schreiben vom 28.05.2008

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft die Erdölgasleitung „Welpen-Lohne“. Betreiber dieser Leitung ist die EWE AG Oldenburg, Tirpitzstraße 39, 26122 Oldenburg.

Da für diese Leitung Schutzstreifen bestehen, bitten wir Sie, die v.g. Firma am Verfahren zu beteiligen, um ggf. erforderliche Abstimmungen einleiten zu können.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden zur Kenntnis genommen. Die EWE AG ist im Verfahren beteiligt worden und hat keine Bedenken vorgebracht.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne - Schreiben vom 02.06.2008

Für die unabhängige Löschwasserversorgung mit unseren Großfahrzeugen empfehle ich die Ausführung eines fest installierten Ansaugstutzens mit Nachklärbecken neben der Toranlage. Die Ausführung kann so erfolgen wie am Mühlenbach an der Südumgehung Ecke Industriering.

Die Festlegung der übrigen Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) stimmen Sie bitte mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta ab.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Hase-Wasseracht - Schreiben vom 12.08.2008

Die Hinweise werden beachtet.

Die Abwägungsvorschläge sehen die Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes vor. Von diesen Ergänzungen ist jedoch nur die Stadt als Grundstückseigentümer betroffen, so dass eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung als nicht erforderlich angesehen wird.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen unter Einbeziehung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie den Erläuterungsbericht hierzu.
- c) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

H. G. Niesel