

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/112/2015

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 11.03.2015
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	26.03.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.04.2015	Vorberatung
Rat	28.05.2015	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 153 "Nördlich Dinklager Straße";

a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen,

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 „Nördlich der Dinklager Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben vom 06.12.2014 bis zum 12.01.2015 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

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

Landkreis Vechta vom 23.01.2015

Städtebau:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend des unter umweltschützende Belange aufgeführten Abwägungsvorschlags zur Waldumwandlung (Inanspruchnahme von Wald) redaktionell ergänzt.

Umweltschützende Belange:

<p>Ersatz Kompensationsflächen</p>	<p>Kompensationsflächen sind in den überplanten Bereichen nicht festgesetzt. Überplant werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Regenrückhaltebecken. Die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die öffentlichen Grünflächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten (B 105). Auch aktuell werden naturnah zu gestaltende Randflächen des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Ein Eingriff entsteht aus der „Verlegung“ dieser Fläche nicht.</p>
<p>Landschaftsbildbewertung nach anerkannten Verfahren</p>	<p>Um die Fernwirkung der bis zu 28 m hohen Gebäude abschätzen zu können, wird ausgehend von den Angaben des Landschaftsrahmenplanes (Landkreis Vechta, 2001) einschließlich der Überprüfung der aktuellen Situation und in Anlehnung an Breuer (2011) das Landschaftsbild im Umfang von etwa bis zu 500 m¹ um das Vorhaben erfasst. Im Landschaftsrahmenplan liegen die Bebauungsplanflächen in einem Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftserleben. (5-stufige Bewertungsskala: sehr gering – gering – mittel – hoch - sehr hoch, vgl. Köhler und Preis (2000)²) Als Vorbelastungen sind die optischen Störungen durch Hochspannungsleitungen und die Lärmbelastungen durch die BAB A1 erfasst. Mittlerweile ist die Bauflächenentwicklung weiter vorangeschritten, so dass auf der östlichen Seite der A1 innerhalb des 500-m-Radius große Flächenanteile eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen. Den westlich der BAB anschließenden Waldbeständen wird eine sehr hohe Bedeutung des Landschaftsbildes beigemessen. Die hier im Sichtbereich des Vorhabens gelegenen Waldrand- und Heckenstrukturen befinden sich in dem am stärksten von der BAB A1 betroffenen Belastungskorridor. Die dahinter liegenden Flächen sind weitgehend sichtverschattet. Somit ist insgesamt festzustellen, dass durch die mit Verwirklichung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen nicht überschritten wird.</p> <p>¹ vgl. Köhler und Preis (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. In Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2000.</p> <p>² Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, in Naturschutz und Landschaftsplanung 33, (8), 2001</p>
<p>Beurteilung des Waldbestandes</p>	<p>Die Beurteilung des Waldbestandes ist entsprechend der Verordnung zum NWaldLG erfolgt. Damit sind die Waldfunktionen hinreichend bewertet. Darüber hinaus gehende Erhebungen sind nicht erforderlich</p>

<p>Begründung der Inanspruchnahme von Wald</p>	<p>In der Begründung wird ergänzend das überwiegende öffentliche Interesse an der Waldumwandlung dargelegt. Auf Grund der positiven Entwicklung des Geschäftsbereichs Famac der Fa. Pöppelmann am Standort nördlich des Plangebietes werden dringend neue Hallen zur Produktion und Lagerung benötigt. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sollen diese in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Betrieb neu errichtet werden. Angesichts der hierdurch entstehenden Arbeitsplätze, wird den betrieblichen Erweiterungserfordernissen eine höhere Bedeutung beigemessen als der Erhalt der Waldfläche. Die Wertigkeitsstufen der Waldfunktionen sind in der Begründung bereits gutachterlich dargelegt: Nutzfunktion: durchschnittlich bis überdurchschnittlich Schutzfunktion: durchschnittlich bis überdurchschnittlich Erholungsfunktion: unterdurchschnittlich bis durchschnittlich Folgende Gründe zur Darlegung des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Nutzung der Fläche für die gewerbliche Entwicklung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldG gegenüber der Erhaltung der vorstehend genannten Waldfunktionen werden in der Begründung eingestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung im FNP als gewerbliche Baufläche - Schaffung neuer Arbeitsplätze, - Erweiterung der industriell-gewerblichen Nutzung an einem aus Sicht des Immissionsschutzes gut geeigneten Standort, - Erweiterung der industriell-gewerblichen Nutzung an einem aus Sicht des verkehrlichen Erschließung (unmittelbare Anbindung an die BAB A1) gut geeigneten Standort, - Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lohne
<p>Erhebungen</p>	<p>Der Geltungsbereich liegt im Untersuchungsraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur 24. Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan Nr. 96 (1994 - Avifauna (mit Revierkartierung) sowie Amphibien-, Libellenvorkommen und Zufallsfunde anderer Arten), • zum Bebauungsplan Nr. 113 (2004 – vegetationskundliche Beurteilung) und • zum – weiter östlich liegenden – B 135 (2010 – u. a. Suche nach einer nicht benannten vom Aussterben bedrohten Vogelart, auch im aktuellen Plangebiet). <p>Für das Plangebiet wurde im Mai 2013 eine erneute Ortsbegehung zur Ermittlung des Potentials für Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien durchgeführt. Weiterhin wurde 2013 eine Untersuchung zum Eremiten durchgeführt und es liegen die Ergebnisse einer Fledermausquartierskontrolle 2013 vor. Die Ergebnisse werden unter den nachfolgenden Artengruppen aufgeführt:</p>
<p>Ergebnisse</p>	
<p>Vegetationsökologie</p>	<p>Die Beurteilung des Waldbestandes ist gemäß dem Runderlass 2013 zum NWaldLG erfolgt. Damit ist auch die Schutzfunktion des Waldes hinreichend bewertet. Auf die in der Waldfunktionskarte dargestellten Funktionen zum Klima- und Lärmschutz wird hier eingegangen.</p>

	<p>Zur vegetationskundlichen Beurteilung der zu überplanenden Gehölzbestände innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 fand vom Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Vechta eine Ortsbesichtigung im April 2004 statt. „Die Beurteilung Hartholz-Auwald konnte nicht bestätigt werden. Kennzeichnende Pflanzenarten des Hartholz-Auwaldes kommen in der Krautschicht nicht vor. Auch wurden keine anderen Arten wechsel-nasser bis feuchter Standortverhältnisse, die auf periodische Überstauungen hinweisen würden, im Bestand gefunden.</p> <p>Eine Naturverjüngung der randlich stehenden Flatterulme ist nicht zu beobachten. Ob es sich um ein autochtones Vorkommen handelt, ist fragwürdig, da die linienhafte Anordnung auf eine Anpflanzung in dem ehemals hofnahen Gehölz schließen lässt.</p> <p>Der zu überplanende Gehölzbestand ist als Eichenmischwald feuchter armer Sandböden zu beurteilen (WQF), der nicht zu den besonders geschützten Biotoptypen gehört. Auf Grund seines Alters, seiner Struktur und Artenzusammensetzung ist er ökologisch bedeutsam.“</p> <p>Aufgrund dieser Beurteilung sieht die Stadt Lohne von einer (erneuten) vegetationsökologischen Untersuchung ab.</p>
Brutvögel	<p>Brutvogeluntersuchungen 1994 für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 96: Amsel, Buchfink, Gartenbaumläufer, Rotkehlchen, Singdrossel, Star. Suche nach der vom Aussterben bedrohten Vogelart im Raum zwischen der Autobahn im Westen, dem Dinklager Burgwald im Süden, Brockdorf im Südosten, Zum Lerchental im Osten und dem Bokhorster Damm im Norden 2010: kein Nachweis Ortsbegehung 2013: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp vorgefunden, alles häufige und weit verbreitete Vogelarten.</p> <p>Bei den Gehölzrodungen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Tötung durch ökologische Baubegleitung oder durch die Berücksichtigung der Brutvogelzeiten vermieden. Da es sich bei den festgestellten Vogelarten um verbreitete und störungstolerante Vogelarten handelt, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und artenschutzrechtliche Störungen nicht zutreffen. Somit stehen insgesamt keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung des Vorhabens entgegen und weitergehende Vogeluntersuchungen sind nicht erforderlich.</p>
Fledermäuse	<p>2010 wurden endoskopische Untersuchungen zum Quartierspotential für Fledermäuse durchgeführt. Nachweise gelangen nicht.</p> <p>2013 wurde erneut nach Quartieren gesucht. Demnach wurden im Plangebiet keine Wochenstuben und Balzquartiere festgestellt. Winterquartiere können ausgeschlossen werden, da die Bäume kein Potenzial für frostfreie Quartiersqualitäten aufweisen.</p> <p>Auf Grund der fehlenden Quartiersfunktion werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.</p> <p>Weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen zum Artenschutz für Fledermäuse sind nicht erforderlich.</p>

Amphibien	<p>24. FNPÄ (1994): Grasfrosch am Kattenpohlgraben nördlich der Landesstraße</p> <p>Ortsbegehung Mai 2013: Potential für Teich- und Bergmolch, Erdkröte, Gras- und Grünfrösche. Nachweise gelangen nicht. Diese Arten sind nicht streng geschützt. Für potenzielle Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang mit der Verlegung der Regenrückhaltung weiterhin gegeben. Dadurch ist der Ausgleich sichergestellt. Bei der Durchführung des Eingriffs werden gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für potenziell nicht auszuschließende Betroffenheiten besonders geschützte Amphibienarten erfüllt.</p> <p>Insofern sind zur Eingriffsregelung und zur artenschutzrechtlichen Beurteilung keine vertiefenden Amphibienuntersuchungen erforderlich und es wird daher auf vertiefende Kartierungen verzichtet.</p>
Reptilien	<p>Bei dem Standort, der mit Halbruderalfur bestanden ist, handelt es sich um die ehemalige Hofstelle, daher fehlt die Bewaldung. Es ist ein nährstoffreicher Standort, der durch Befahren (Gelände-Fahrräder, Motorräder) offen gehalten wird neben den Hochstauden und Gräsern auch Offenboden zeigt. Auf Grund der geringen Größe, der isolierten Lage und der Bodenverhältnisse (Naturboden: Plaggenesch und Gley-Podsol, überbaut mit Hofstelle) wird nicht vom Vorkommen von Reptilienarten trocken-warmer Standorte (z. B. Zauneidechse) ausgegangen.</p> <p>Die Stadt Lohne sieht daher von Erhebungen ab.</p>
Eremit/ Hirschkäfer	<p>Bei der Untersuchung 2013 wurde erkannt, dass die Bäume im Untersuchungsgebiet definitiv keine geeigneten Höhlungen aufweisen und ein Vorkommen des Eremiten im Untersuchungsgebiet nahezu auszuschließen ist.</p> <p>Strukturen, die für den Hirschkäfer geeignet wären (stark abgängige Bäume, Stubben, am bzw. im Boden liegende Starkhölzer), werden für das Plangebiet nicht beschrieben.</p>

Wasserwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift zur Zurückhaltung des Oberflächenwassers wird herausgenommen. In der Begründung wird redaktionell ergänzt, dass das anfallende Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgrundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Hopener Mühlenbach eingeleitet wird. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für die Verlegung des Regenrückhaltegrabens sowie der Nachweis über die ausreichende Rückhaltegröße werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Landkreis Vechta beantragt werden.

Verletzung von Rechtsvorschriften:

In die Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans die Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne aufgehoben werden, soweit sie sich überschneiden.

Die örtliche Bauvorschrift zur Zurückhaltung des Oberflächenwassers wird nicht geändert, da seit Jahren in der Stadt Lohne aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen in der Bauleitplanung die Versickerung bzw. die Rückhaltung von Oberflächenwasser praktiziert wird.

EWE Netz GmbH vom 27.01.2015

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 12.01.2015

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird redaktionell so angepasst, dass zukünftig ein Mindestabstand von 7 m zwischen Böschungsoberkante des Regenrückhaltegrabens und der Eigentumsgrenze zur Bundesautobahn eingehalten wird. Der Hinweis zu den von der Bundesautobahn ausgehenden erheblichen Emissionen wird in die Planzeichnung übernommen.

OOWV vom 11.03.2015

Die Hinweise des OOWV zum Trink- und Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Bezüglich des Oberflächenwassers ist in Absprache mit dem OOWV (Mail vom 06.05.2014) die Verlegung des derzeit vorhandenen Regenrückhaltebeckens abgestimmt und in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt worden. Demnach ist die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, die mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses überlagert ist, ausreichend bemessen.

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. 153 „Nördlich Dinklager Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen