

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/113/2015

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 22.04.2015
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	05.05.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.05.2015	Vorberatung
Rat	28.05.2015	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

1. 72. Änderung des Flächennutzungsplanes '80;
2. Bebauungsplan Nr. 146 A Nördlich Voßbergstraße/östlich Bakumer Straße (L 848) mit örtlichen Bauvorschriften
 - 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:

Der Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplanes Nr. 146 A „Nördlich Voßbergstraße/östlich Bakumer Straße (L 848)“ mit örtlichen Bauvorschriften mit den dazugehörigen Begründungen haben vom 02.03.2015 bis zum 10.04.2015 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 beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 03.04.2013

Zu (1)

Zum Städtebau

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich der 72. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Gleichwohl wird die Ausweisung als gemischte Baufläche aufgrund der durchgeführten Immissionsberechnung als nicht sachgerecht bezeichnet, da sie keinen gerechten Ausgleich der betroffenen Belange schafft. Angesichts der Immissionsbelastung ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt, dass die immissionsbelasteten Flächen erst bebaut werden dürfen, wenn die Geruchsmissionen nicht mehr als 12 % der Jahresstunden betragen. Das hätte den Vorteil, dass der von der Überplanung betroffene Landwirt die Gewissheit hätte, dass er bei der Aufgabe der Tierhaltung seine Flächen auch tatsächlich bebauen kann. Der betroffene Landwirt hat im Übrigen keine Bedenken gegen die Überplanung geltend gemacht.

Von daher ist nach Auffassung der Verwaltung ein gerechter Ausgleich der betroffenen Belange erfolgt. Da die Änderung des Flächennutzungsplans der Genehmigung bedarf, sollte aus praktischen Erwägungen jedoch der betroffene Teil aus dem Geltungsbereich der 72. Änderung herausgenommen werden, um eine kurzfristige Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im Interesse der Bauwilligen herbeiführen zu können.

Eine weitere planungsrechtliche Beordnung dieser Fläche wird dann erst mit der Aufgabe der Tierhaltung auf der vorhandenen Hofstelle erfolgen. Mit dieser Änderung wird der Auffassung des Landkreises Vechta gefolgt.

Zum Umweltschutz

Die Verwaltung wird die der Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan zugrunde gelegten Daten mit den Daten des Landkreises abgleichen.

Sollten sich dabei die Differenzen bestätigen, wird die Berechnung angepasst.

Für die Neuanlegung von Wallhecken stehen Flächen im Bereich „Marschwiesen“ auf stadteigenen Grundstücken zur Verfügung.

Ein entsprechender Befreiungsantrag wird gestellt.

Zu (2)

Zum Städtebau

Analog der Ausführungen zum Flächennutzungsplan wird auch der Bereich des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der eine Geruchsmissionsbelastung von über 12 % der Jahresstunden aufweist. Dementsprechend kann auch die bedingte Festsetzung entfallen, nach der die bezeichneten Flächen erst bebaut werden dürfen, wenn die Tierhaltung aufgegeben werde.

Eine Überschreitung des maßgeblichen Immissionswertes der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% der Jahresstunden um 2% ist in der Abwägung vertretbar, wenn dadurch eine Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle vermieden werden kann. Das ist hier der Fall. Die hier vorliegenden Flächen sind besonders für eine Wohnbauentwicklung geeignet, da sie noch in vergleichsweise kurzer Entfernung zum Ortszentrum (1,8 km Luftlinie) und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule und Kindergarten 1,5 km) liegen. Die Stadt Lohne räumt daher der Möglichkeit, künftigen Bewohnern, die häufig selbst aus der Region stammen, einen Wohnbauplatz in Lohne anbieten zu können, den Vorrang vor der exakten Einhaltung der Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete ein.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs bleibt weiterhin der umfangreichere Planbereich voll erschlossen und städtebaulich funktionsfähig. Erst mit der Aufgabe der Tierhaltung auf der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle wird eine planungsrechtliche Beordnung der entfallenen Flächen erfolgen.

Zum Umweltschutz

Ein größerer Abstand als die gewählten 3 m zu öffentlichen Grünflächen, Maßnahmenflächen und Anpflanzflächen hält die Stadt Lohne für nicht erforderlich, da ein großer Anteil der Grünflächen neu angelegt wird und zum Teil die vorhandenen Grünflächen so breit wie die Kronentraufbereiche der dort festgesetzten Bäume sind. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass der vorhandene Bewuchs durch 3 m entfernte Baugrenzen beeinträchtigt wird. Weiterhin wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecken gestellt werden. Zu den weiteren Hinweisen bezüglich fehlender Wallheckenkompensation wird auf die Abwägung zur 72. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Der artenschutzrechtliche Hinweis Nr. 2 wird entsprechend des Vorschlags des Landkreises Vechta angepasst und in die Planung übernommen.

Zur Verletzung der Rechtsvorschriften

Siehe hierzu Abwägungsvorschlag zum Städtebau

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 02.04.2015 und vom 09.04.2015

Zu (1) und (2)

Die Planunterlagen werden im weiteren Verfahren durch den bereits erarbeiteten Knotenpunktentwurf ergänzt (Anlage zur Begründung) und im Textteil explizit auf diesen Planentwurf hingewiesen. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen bestehen seitens der Landesbehörde keine weiteren Bedenken mehr zu der vorliegenden Planung.

OOWV vom 15.04.2015 und 02.04.2015

Zu (1) und (2)

Die Hinweise des OOWV betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 27.02.2015

Zu (1) und (2)

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 26.02.2015

Zu (1) und (2)

Die Entnahmestellen für Löschwasser werden im Rahmen der Ausbaumaßnahmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 72. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie die Begründung hierzu werden beschlossen. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden mit Wirksamkeit der 72. Änderung des Flächennutzungsplans im überplanten Bereich rechtsunwirksam.
- c) Der Bebauungsplan Nr. 146 A „Nördlich Voßbergstraße/östlich Bakumer Straße (L 848)“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Gerdesmeyer