

Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 03.03.2009
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Josef Taphorn bis TOP 13

Ausschussmitglieder

Herr Karl-Heinz Böckmann bis TOP 11

Herr Peter Eilhoff

Herr Christian Fahling bis TOP 4

Herr Clemens Haskamp

Herr Eckhard Knospe

Herr Otto Meyer

Vertretung für Herrn Norbert Schwerter

Herr Konrad Rohe

Herr Paul Sandmann

Vertretung für Herrn Gerhard Rossmann
bis TOP 7

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Werner Steinke

ab TOP 2

Herr Raimund Vorwerk

Herr Clemens Westendorf

Verwaltung

Herr Hans Georg Niesel

Herr Tobias Gerdesmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Matthias Reinkober

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Gerhard Rossmann

Herr Norbert Schwerter

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 05.02.2009
2. Bebauungsplan Nr. 26 D "Bockdorf - nördlich Urlagen Kamp";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/075/2009
3. B-Plan 26 D: Lärmschutzwand
Vorlage: 66/028/2009
4. Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet "zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften;
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/073/2009
5. Ausbauvorschlag B-Plan 121
Vorlage: 66/030/2009
6. Bebauungsplan Nr. 86/II für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße;
a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/077/2009
7. 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 sowie Bebauungsplan Nr. 131 für den Bereich zwischen Hopenener Mühlenbach und Südring der Stadt Lohne;
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/078/2009
8. Umbau / Erweiterung einer vorhandenen Remise zu einem Schweinestall und Neubau eines Schweinestalls in Lohne, Dinklager Landstr. 49
Vorlage: 6/030/2009
9. Erweiterung einer Legehennenhaltung der Firma Gefra Ei GmbH & Co. KG, Sommerweg 22, 49393 Lohne
Vorlage: 6/031/2009
10. Zustimmung zu Bauvorhaben
1. Neubau eines Mastbullenstalles mit 100 Plätzen
2. Umbau Gebäude Nr. 5 zum Mastbullenstall mit 20 Plätzen
Vorlage: 61/074/2009
11. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Änderung der vorliegenden Bauantragsunterlagen zur beantragten Erweiterung der Annahme vom 21.11.2008

Vorlage: 61/076/2009

- 12. Laub aus öffentlichen Grünanlagen und Straßenbegleitgrün
Vorlage: 66/031/2009
- 13. Ausbau eines Weges im Stadtpark
Vorlage: 60/028/2009
- 14. Mitteilungen und Anfragen
 - 14.1. LKW-Verkehr in der Christoph-Bernhard-Straße
 - 14.2. Grundwasserstand in Brägel
 - 14.3. Straßenbeleuchtung in der Innenstadt
 - 14.4. Bauvorhaben Bahnhofstraße
 - 14.5. Bauvorhaben Am Lünsberg

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 05.02.2009

Anmerkungen zur Niederschrift wurden nicht gemacht, im Übrigen wurde die Niederschrift mit 11 Jastimmen und 1 Stimmenthaltung genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 1

2. Bebauungsplan Nr. 26 D "Bockdorf - nördlich Urlagen Kamp"; a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen b) Erneute öffentliche Auslegung Vorlage: 61/075/2009

Die Planung wurde anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 D „Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“ hat vom 22.12.2008 bis 06.02.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen (im nachfolgenden kursiv abgedruckt) werden seitens der Verwaltung folgende Abwägungsvorschläge gemacht:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 27.01.2009

Zur o. a. Planung haben wir mit e-Mail vom 07.11.2007 und 01.07.2008 Stellung genommen.

Wir haben keine weiteren Anregungen.

Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.

E-Mail vom 07.11.2007

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

*Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
 TI Niederlassung Nordwest
 PTI 12*

Postfach 2180

49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

E-Mail vom 01.07.2008

Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 07.11.2007 Stellung genommen.

Wir haben keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

*Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
 TI Niederlassung Nordwest
 PTI12*

Postfach 2180

49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden beachtet.

OOWV vom 08.10.2009

In unserem Schreiben vom 17.10.2007 - T la - 876/07/He - haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Schreiben vom 17.10.2007

Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:

- 1. Trinkwasser*
- 2. Abwasser*

1. Trinkwasser

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 80, DN 100 und DN 250. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Lohne und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt Lohne die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Stadt Lohne obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanal DN 200 im Urlagen Kamp) angeschlossen werden.

Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben. Sollte ein Pumpwerk notwendig sein, muss eine ca. 30 m² große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen der Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. In wie weit vorhandene Pumpstationen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt Lohne durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

B) Oberflächenwasser

Gemäß Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes soll das Oberflächenwasser von Privat- und Straßengrundstücken über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Der geplante Standort des Regenrückhaltebeckens befindet sich im östlichen Bereich des Planungsgebietes. Ob das Regenrückhaltebecken als Versickerungsbecken ausgelegt werden kann oder gedrosselt an eine Vorflut angeschlossen werden soll, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.

Hierzu ist eine entsprechende Oberflächenentwässerungsplanung notwendig, in der Geländehöhen, Bodenbeschaffenheit und Anschlussmöglichkeit an Vorflut zu berücksichtigen sind. Des Weiteren sind die Auflagen des Landkreises Vechta einzubeziehen.

Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen*
- Grundstückparzellierung*
- Anfallende Abwassermengen zu klären.*

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Arkenau von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel. 05494/9952011, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die damals gemachten Hinweise zur Trinkwasserleitung und den Schutzbestimmungen wurden berücksichtigt. Die Leitung entlang der Langweger Straße wurde entsprechend den Planerfordernissen verlegt und ist weiterhin geschützt.

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Oberflächenentwässerung wurden ebenfalls in den Planungen berücksichtigt und mit dem OOWV abgestimmt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 30.12.2008

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.10.2007 (siehe Anlage).

Weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hieraus nicht vor.

Schreiben vom 15.10.2007

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

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft die Erdgashochdruckleitung "Lohne-Steinfeld".

Betreiber dieser Erdgashochdruckleitung ist die

*EWE AG
Postfach 25 40
26015 Oldenburg.*

Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hieraus nicht vor.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die EWE wurde beteiligt. Die Leitung verläuft weit östlich vom Plangebiet. Insofern ergeben sich durch die Leitung keine Auswirkungen auf die Planung.

Freiwillige Feuerwehren Lohne vom 21.01.2008

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

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Landkreis Vechta vom 06.02.2009

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Abfallrechtliche Belange

Ich weise darauf hin, dass Wendeanlagen mit einem Durchmesser kleiner 18 m aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden dürfen.

Im Planentwurf enden mehrere kleine Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten Käufer entsprechender Grundstücke bereits vor Vertragsabschluss darauf hingewiesen werden, dass die Abfallgefäße, sowie die Wertstoffsäcke nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Ich empfehle im Planentwurf einen Sammelplatz auszuweisen, der von einem Müllsammelfahrzeug angefahren werden kann und die Aufstellung von Abfallgefäßen und Wertstoffsäcken geordnet zulässt.

Hinweis

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Planungsgebiet Nr. 26 D ist eine Löschwassermenge von 2-mal 1.000 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine 100 mm Leitung des OOWV als Ringleitung durch das Baugebiet geführt, und mit entsprechenden U-Hydranten bestückt wird.

Abwägungsvorschlag:

Zu a) Abfallwirtschaft: Die Anlage von öffentlichen Mülltonnenstandplätzen zu Beginn der kleinen Stichstraßen ist im vorliegenden Fall städtebaulich nicht erforderlich. Es handelt sich um kleine Straßen, die auf kurzer Distanz nur jeweils zwei Wohnhäuser erschließen. Aus diesem Grund wird es für akzeptabel gehalten, dass die zukünftigen Bewohner ihre Tonnen jeweils zu den Abholterminen an die Erschließungsstraße bringen.

Zu b) Brandschutz: Im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsanlagen wird der Hinweis berücksichtigt.

Anregungen der Öffentlichkeit vom 03.02.2009

Einspruch zur Textlichen Festsetzung § 4 Höhe Bauliche Anlagen

Hiermit beziehen wir uns auf die derzeit festgesetzten örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan 26 D "Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp".

Bestandteil dieser Bestimmung (ausgenommen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie an der Südost, der Süd oder Südwestseite mit 7,5 m) ist die vorgeschriebene Traufhöhe von 4,50 m, welche für die Interessenten den mehrheitlichen geplanten Baustil nicht möglich macht. Angestrebtes Ziel der Interessenten ist der sogenannte Toskana oder Stadtvillen Stil, welcher auch im Obergeschoss den Vorteil der vollen Ausnutzung der Räumlichkeiten und der damit verbundenen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Mit der von Ihnen derzeit festgesetzten Traufhöhe lässt sich dieses Ziel zu unserem Bedauern leider nicht umsetzen und stellt für die Interessenten eine erhebliche Einschränkung und Verzicht auf individuelle Wohn- und Lebensqualität dar.

Aus diesem Grunde legen, die im Anhang aufgeführten Unterzeichnenden, Einspruch zu dieser Textlichen Festsetzung ein und bitten Sie gleichzeitig hiermit, die vorgeschriebene Traufhöhe auf 6,00 m zu erhöhen, um dadurch den Interessenten, den ausdrücklich mehrheitlich geplanten Baustil, mit den zuvor genannten Vorteilen zu ermöglichen.

Für eine schriftliche Stellungnahme in dieser Angelegenheit bedanken wir uns im Voraus.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung einer zweigeschossigen Bauweise, um auch Stadtvillen bauen zu können, wird berücksichtigt. Allerdings nicht für das gesamte Baugebiet. In großen Teilen des Baugebietes wäre das Zulassen einer zweigeschossigen Bausubstanz städtebaulich nicht sinnvoll.

Anhand einer Präsentation wurde die für eine derartige Bebauung geeigneten sowie ungeeigneten Bereiche im Plangebiet vorgestellt und erläutert.

Die Möglichkeit einer maximal zweigeschossigen Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 6 m bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m wird im östlichen Bereich des Plangebietes für insgesamt rd. 9 Baugrundstücke zugelassen. Dacheinschnitte oder Dachgauben werden ausgeschlossen, denn ein zusätzlicher Dachausbau bei einer vollständig zweigeschossigen Bauweise ist städtebaulich nicht sinnvoll. Der Eindruck einer fast dreigeschossigen Bauweise wird damit vermieden.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung auf entsprechende Anfrage erläutert, dass eine GRZ von 0,3 als ausreichend angesehen wird.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 D mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem Entwurf der Begründung zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen aufgrund der Planänderungen erneut öffentlich auszulegen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

3. B-Plan 26 D: Lärmschutzwand Vorlage: 66/028/2009

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte im B-Plan 26 D laut Gutachten eine Lärmschutzwand parallel zur Langweger Straße – K269 –, in einer Bauhöhe von 3,00 Meter über Fahrbahnhöhe, erforderlich ist.

Die Lärmschutzwand sollte bei möglichst geringer Grundfläche mit einer winterfesten, immergrünen Bepflanzung so gut wie möglich in die Landschaft eingefügt werden und nachhaltig geringe Unterhaltungskosten verursachen. Der Kern aus dauerhaft beständigem Baumaterial kann z. B. aus Betonfertigteilen, ähnlich der Wand an der Nordtangente, für die bisher keine Unterhaltungskosten angefallen sind, bestehen. Eine Verblendung mit Ziegeln ist durch die Begrünung mit selbstklimmenden Pflanzen (z. B. Efeu) nicht erforderlich, die Oberfläche muss für Selbstklimmer geeignet sein. Nach der Anwuchsphase ist diese „grüne Wand“ durchgängig geschlossen und verursacht dauerhaft keine zusätzlichen Kosten. In Ergänzung hierzu kann mit Zustimmung des Landkreises Vechta zur zusätzlichen Auflockerung eine einzeilige Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vor der Lärmschutzwand erfolgen.

Im Zuge der Ausschreibung sind Nebenangebote der konstruktiven Ausbildung des Wandkernes unter den oben angeführten Grundsätzen ausdrücklich erwünscht, um ein breit gestreutes Angebotsspektrum zu erhalten, die dann unter Berücksichtigung der Vorgaben gewertet werden.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung deutlich gemacht, dass die Errichtung der Lärmschutzwand aufgrund der heutigen gesetzlichen Vorgaben erforderlich sei. Alternativen wie z. B. eine Holz-/Betonkonstruktion sollen nicht in Erwägung gezogen werden da die Lärmschutzwand von einem Grünmantel umschlossen sein soll.

Beschlussvorschlag:

Die begrünte Lärmschutzwand wird wie ausgeführt ausgeschrieben. Das Ergebnis der Ausschreibung wird mit der Wertung der Angebote dem Ausschuss zur letztendlichen Entscheidung vorgelegt. Die Kosten der Lärmschutzwand sind dann im Nachtragshaushalt 2009 bereitzustellen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 1

4. **Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet "zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften;**
 a) **Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen**
 b) **Erneute öffentliche Auslegung**
Vorlage: 61/073/2009

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet „zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“ hat vom 22.12.2008 bis 31.01.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Die Planung wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen (im nachfolgenden kursiv abgedruckt) werden seitens der Verwaltung folgende Abwägungsvorschläge gemacht:

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 18.12.2008

Die Unterlagen zum o. g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, haben sich keine Bedenken ergeben, es sollte jedoch folgender Hinweis beachtet werden:

Hinweis des Geschäftsbereiches III / Aufgabenbereich II (Oberirdische Gewässer):

Das Gebiet liegt in Nähe der Wiesenbäke. Es handelt sich dabei um ein Gewässer bzw. einen Gewässerabschnitt, das Bestandteil der Verordnung gemäß §92a Abs. 2 NWG ist. Hier wird von den Wasserbehörden durch Verordnung ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden, da bei diesem Gewässer bzw. Gewässerabschnitt durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstehen können.

Abwägungsvorschlag:

Das NLKWN hat für den Bereich der Wiesenbäke bisher kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, sondern muss dies gemäß § 92a (2) NWG bis zum Jahr 2011 erfüllt haben. Es gibt momentan also noch keine Berechnungen bzw. Karten hierzu.

Aufgrund des relativ großen Abstandes des Plangebietes zur Wiesenbäke (zwischen 400 m und 550 m) werden ohnehin keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet erwartet, zumal in absehbarer Zeit Regenrückhaltebecken zur Entlastung der Wiesenbäke gebaut werden

Landkreis Vechta vom 28.01.2009

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Umweltschützende Belange

Wie bereits in den vorangegangenen Verfahrensschritten weise ich nochmals auf folgendes hin.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich ein nach § 28a NNatG geschütztes Biotop (GB-VEC 3315/034, Weiden-Sumpfwald), welches gleichzeitig eine rechtliche Waldfläche darstellt.

Dem geplanten Verbleib des besonders geschützten Biotops inmitten eines Wohngebietes kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Insbesondere in Verbindung mit dem direkt anschließenden Regenrückhaltebecken ist eine Grundwasserabsenkung zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Feuchtbiotops führen wird. Darüber hinaus sind Störungen durch die angrenzenden Wohnbaugrundstücke (Ablagerung von gärtnerischen Abfällen u. ä.) vorprogrammiert, die bei der Kleinheit des Biotops ebenfalls zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen würden. Aus den o. g. Gründen ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein Antrag auf Zerstörung des Biotops zu stellen. Das Biotop ist an geeigneter Stelle im Flächenverhältnis von mind. 1:2 zu ersetzen.

Im Bebauungsplanentwurf sind private Grünflächen festgesetzt. Laut Eingriffbilanzierung handelt es sich hierbei um Grünflächen, die teilweise den Hausgärten zugerechnet werden sollen (Bewertung: 0,8 WE). Die Ausgestaltung und Nutzung dieser Flächen bleibt aufgrund fehlender textlicher Festsetzung unklar. Bei diesen Flächen ist aufgrund der zu erwartenden Störungen (gärtnerische Überformung) von einer stark eingeschränkten ökologischen Wirkung auszugehen.

Im Bebauungsplanentwurf werden die ökologische Ausgleichsflächen (Anpflanzflächen/ Erhaltungsflächen) auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen erhebliche Probleme bereitet und nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund sollte die Festsetzung der Eingrünungen auf öffentlichen Grünflächen erfolgen.

Zum Schutz der Anpflanzungsflächen vor Beeinträchtigungen ist die Baugrenze mit einem Mindestabstand von 5 m festzusetzen.

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken mit Schutzstreifen werden als öffentliche bzw. private Grünflächen und als Erhaltungsflächen festgesetzt.

Die Wallhecken sind in der Planzeichnung als „Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes“ zu kennzeichnen. Dies gilt auch für die neu anzulegenden Wallhecken im Nordwesten des Plangebietes und nördlich des Bolzplatzes, da diese Wallhecken als Kompensation für die im Plangebiet entstehenden Wallheckendurchbrüche dienen.

Die vorgesehenen Schutzstreifen der Wallhecken sind als Maßnahmenflächen festzusetzen. Der Wallhecke an der Lerchentaler Straße und der Wallhecke östlich der geplanten Wallheckenneuanlage im Nordwesten des Plangebietes sind im Bebauungsplanentwurf private Grünflächen vorgelagert. Ein entsprechender Schutzstreifen fehlt. Laut Eingriffsbewertung können diese privaten Grünflächen tlw. den Hausgärten zugerechnet werden. Um eine Einbeziehung der Wallhecke in angrenzende Gartengrundstücke und daraus folgender gärtnerischer Nutzung zu verhindern, sind den Wallhecken Maßnahmeflächen als Schutzstreifen vorzulagern.

Verkehr

Der geplante Kreisverkehrsplatz zur Erschließung der Planstraße D ist zu klein gefasst. Aus meiner Sicht ist ein Durchmesser von 40 m erforderlich. Darüber hinaus fallen zusätzliche Flächen für die Nebenanlagen des Kreisverkehrsplatzes (Geh- und Radwege) an.

Planentwurf

In der öffentlichen Grünfläche ist ein Bolzplatz festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung entspricht nicht der PlanzV 90. Gem. Ziffer 15.3 Anlage zur PlanzV 90 ist diese Linie in der farbigen Darstellung rot und gestrichelt zu zeichnen.

Hinweis

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass für die Regenrückhalteanlagen die erforderlichen wasserrechtliche Genehmigungen / Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Für die Anschlüsse an die Märschendorfer Straße (K 263) ist zwischen der Stadt Lohne und mir eine Verwaltungsvereinbarung zu schließen. Hierfür ist eine endgültige Straßenplanung im Bereich der Knotenpunkte Planstraßen und Kreisstraße erforderlich. Insbesondere sind die geforderten Flächen für den Kreisverkehrsplatz zur Planstraße D nachzuweisen.

Ich weise darauf hin, dass ein Bolzplatz durchaus eine starke Lärmquelle ist und es in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen zu städtebaulichen Spannungen kommen kann.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen.

Der Antrag auf Zerstörung des nach § 28 NNatG geschützten Biotops (GB-Vec 3315/034) wird gestellt. Die Kompensation ist bereits berücksichtigt.

Für die privaten Grünflächen werden keine textlichen Festsetzungen für erforderlich gehalten, da die ökologische Wertigkeit vom Hausgarten sich nicht wesentlich von der Wertigkeit von Maisflächen unterscheidet.

Die Anpflanz- und Erhaltungsflächen werden auch weiterhin als private Grünflächen festgesetzt, da die Stadt Lohne nicht alle Grünflächen in ihr Eigentum übernehmen möchte.

Zum Schutz der Pflanzflächen wird der festgesetzte Abstand der Baugrenze von 3 m für ausreichend gehalten.

Die Stadt Lohne hält die Festsetzung eines Schutzstreifens entlang der Wallhecken für nicht erforderlich, zumal die Bebauung einen hinreichend großen Abstand zu den Wallhecken einhält und im Nahbereich private und öffentliche Grünflächen festgesetzt worden sind. Im weiteren Planverlauf wird auch der neu herzustellende Wallheckenabschnitt im Nordwesten des Plangebietes als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die Wallhecke am Bolzplatz ist allerdings zur Kompensation nicht erforderlich und wird deshalb nicht als Schutzobjekt festgesetzt.

Im weiteren Planverfahren wird die Fläche des geplanten Kreisverkehrsplatzes entsprechend der Hinweise des Landkreises auf 40 m plus der erforderlichen Nebenanlagen vergrößert festgesetzt.

Der geplante Bolzplatz wird gem. Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (rot und gestrichelt) im weiteren Planverfahren festgesetzt.

Die weiteren Hinweise des Landkreises Vechta bezüglich der wasserrechtlichen Genehmigungen, der Vereinbarungen hinsichtlich der Anschlüsse des Baugebietes an die Märschendorfer Straße werden beachtet. Der Hinweis auf mögliche Emissionen durch den geplanten Bolzplatz wird zur Kenntnis genommen. Zu einem Wohnbaugebiet gehören auch Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Durch die Darstellung der Fläche im Bebauungsplan können sich künftige Bauherren auf den Bolzplatz einstellen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wird ausdrücklich in Kauf genommen.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 21.01.2009

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

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Löschwasserentnahmestellen werden mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

OOWV vom 16.12.2008

In unserem Schreiben vom 12.11.2007 - T la - 950108/He - haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen,

Schreiben vom 12.11.2007

Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:

- 1. Trinkwasser*
- 2. Abwasser*

1. Trinkwasser

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100, DN 150 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Lohne und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt Lohne die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Stadt Lohne obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegearbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und

Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanal DN 200 in der Lerchentaler Straße bzw. Freigefällekanal DN 200 im Algenweg) angeschlossen werden.

Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben. Sollte ein Pumpwerk notwendig sein, muss eine ca. 30 m² große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Gegebenenfalls müssen vorhandene Pumpstationen aufgerüstet werden.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt Lohne durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

B. Oberflächenwasser

Das auf dem Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Bebauungsplanentwurf über Regenwasserkanäle in ein baugebietsinternes Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt an die Vorflut „Unlandsbäke, Wasserzug Nr. 20.2“, abgegeben werden werden.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Rückhalteflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen festgelegt. Ferner sind die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzureichen.

Ob zusätzlich zu den Regenrückhalteanlagen die Einrichtung von Versickerungsanlagen möglich sind, kann zur Zeit nicht beurteilt werden. Hierzu ist eine entsprechende Bodenuntersuchung erforderlich, bei der die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Flurabstand zum Grundwasser zu ermitteln ist.

Die Auflagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta sind einzubeziehen. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen*
- Bodenbeschaffenheit*
- Grundstückparzellierung*
- Anfallende Abwassermengen*

zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Arkenau von unserer Betriebsstelle in Holdorf. Tel. 054594/9952011, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 06.01.2009

Zur o. a. Planung haben wir mit e-Mail vom 21.11.2007 und 03.07.2008 Stellung genommen.

Wir haben keine weiteren Anregungen.

Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.

E-Mail vom 21.11.2007

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

*Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI12
Postfach 2180
49011 Osnabrück*

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

E-Mail vom 03.07.2008

Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 21.11.2007 Stellung genommen. Wir haben keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

*Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI12
Postfach 2180
49011 Osnabrück*

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Herr Peter Elbers vom 30.12.2009

Durch das neue Baugebiet befürchten wir eine große Zunahme an Fahrzeugverkehr. Wir wünschen daher die Sperrung für ein Teilstück der Lerchentaler Straße, da schon jetzt der Verkehr mit teilweise sehr hohem Tempo auf der Straße fährt.

Es wäre sinnvoll für uns Anlieger, wenn in dem Bauabschnitt I der Verkehr wieder zur Märschendorfer Straße zurückgeführt und keine Anbindung für Kraftfahrzeuge zur Lerchentaler Straße kommen würde.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise von Herrn Elbers werden zur Kenntnis genommen.

Das zukünftige Baugebiet wird sowohl im Norden als auch im Süden direkt an die Märschendorfer Straße angeschlossen. Die „alte“ Lerchentaler Straße erhält ab Hausnummer 12 bis Hausnummer 50 die Funktion eines Fuß- und Radweges, auf dem Kfz-Verkehr nicht zulässig ist. Aus diesen Gründen geht die Stadt Lohne davon aus, dass es auch nach einer vollständigen Bebauung dieses Plangebietes nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Lerchentaler Straße kommen wird. Es ist allerdings davon auszugehen, dass erst nach der Fertigstellung des III. Bauabschnitts, der den Westen des Plangebietes umfasst, die „alte“ Lerchentaler Straße als Durchgangsstraße aufgehoben wird. Bis dahin ist u. a. auch durch die Bautätigkeit im Plangebiet mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dieser Straße zu rechnen.

Herr Bernd Ludwig Küstermeyer

Nach Erörterung des obigen B.-Plan Entwurfes mit Herrn Reinkober, Herrn Schilling und Herrn Bakenhus bitte ich nachfolgende Hinweise im weiteren Verfahren zu überdenken und zu berücksichtigen:

In der Begründung heißt es in 3.1 Textliche Festsetzungen:

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.

Diese Festsetzung verschließt es Familien, die sich aufgrund eines geringeren Familieneinkommens für den Bau bzw. Kauf einer Doppelhaushälfte entscheiden müssen, für sich bzw. die Eltern im Alter eine vernünftige (separierte u. eigenständige) Unterbringung in der eigenen Familie zu schaffen. Besonders in wirtschaftlich schwierigeren Situationen bietet ein "Zusammenrücken" den Familien große Kosteneinsparpotentiale.

Die häufig heute noch rüstigen, mit im Haus wohnenden Omas oder Opas können den jungen Familien - vor allem wenn beide Elternteile aushäusig arbeiten - im Haushalt und bei der Kinderbetreuung große Hilfe stellen. Später können dann die mit im Haus lebenden Kinder und Enkelkinder ihren Eltern oder Elternteilen in den letzten Lebensjahren das Leben erleichtern und sie bei der Bewältigung des Täglichen in vielfältiger Weise unterstützen. Zur Förderung dieser - wie ich meine- für unsere Gesellschaft vernünftigen Familienstrukturen im Hinblick auf Lebensqualität und Lebenshaltungskosten - wäre es wünschenswert in allen Eigenheimen, also auch in Doppelhaushälften zwei - wenn auch nur kleine - separierte Wohnungen schaffen zu dürfen, so dass das Mehrgenerationenhaus für alle Familien möglich wird. Sonst benachteiligt der B-Plan gerade und besonders wirtschaftlich schwächere Familien. Aus diesem Grunde möchte ich die Zulassung von zwei separaten Wohnungen auch in der Doppelhaushälfte anregen.

7. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4m50m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50m nicht überschreiten;

Auch diese Festlegung erschwert besonders finanziell schwächeren Bauherren die Erstellung schönen kostengünstigen Wohnraums in den Obergeschossen. Die festgelegten Traufhöhen führen bei kleineren Häusern zwangsläufig zu Räumen mit hohem, die Wohnqualität stark "einengendem Dachschrägenanteil" in den Obergeschossen. Ich halte dies vor allem im Hinblick auf die Schaffung eines „Mehrgenerationenhauses“ für die Familien für problematisch.

Auch wenn dem einen oder anderen Mitglied des Lohner Rates beim Durchfahren neuer Lohner Wohngebiete zweigeschossige Häuser mit einem Zeltdach zunächst "ungewohnt" und damit für ihn möglicherweise unförmig erscheinen, so bieten sie den Familien doch kostengünstig großzügigere, hellere und mit besseren Sichtbeziehungen versehene Räume in den Obergeschossen. Häuser auf in Nord/Südrichtung ausgelegten Baugrundstücken, die mit einem Kniestock von 1,00m- 1,20m zur Westseite ausgerichtet sind, sind nur mit hohem Aufwand mit Fenstern - aus denen man im Sitzen aus den Zimmern in die Abendsonne schauen kann- auszustatten und nur dann kann man auf größere zur Nordseite gelegene Fenster- die für höhere Energieverbräuche sorgen würden- verzichten. Schöne

"eigene Zimmer" haben für aufwachsende Kinder, die in diesen Räumen nicht nur schlafen, sondern darin auch ihre schulischen, musischen und sonstigen Aufgaben erledigen und sich dort ihre "eigene kleine Welt" als „Rückzugsraum“ schaffen, eine besondere Qualität.

Vermutlich wird auch die überbaute Fläche auf den Grundstücken - Bodenversiegelung- bei diesen Häusern geringer ausfallen, da für die durch Dachschrägen im Obergeschoss verlorengelassene WFL nicht schon im EG größer gebaut werden muß.

Wenn später die Siedlungen mit Bäumen und Pflanzen eingewachsen sind, spielen die Traufhöhen nicht mehr die Rolle. Alle Bezugspunkte sind dann für das Auge ohnehin verändert.

Die schöne Gertrudenstr, in Lohne verfügt nur über Häuser mit mindestens zwei Vollgeschossen. Die sind sicher nicht nur entstanden, weil sie für den Vorbeikommenden etwas "hermachen" sollten, sondern weil die Eigentümer auch in den Obergeschossen Wert auf vollwertige Räume legten. Sollte dies nicht jedem Lohner Bürger zugebilligt werden; auch denjenigen die die höchsten Anteile ihrer Familieneinkommen in gute und gesunde Wohnverhältnisse investieren müssen.

Die Gefahr einer "Über-Bebauung" der Grundstücke lässt sich doch mit Hilfe der GRZ u. GFZ so wie der Firsthöhenbegrenzung begegnen.

10. Vorhandene Bäume auf den privaten Grünflächen mit einem Stammumfang von 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten.

Diese Regelung kann zu misslichen Situationen auf den Grundstücken entlang der jetzigen Lerchentalerstr. - hier liegt das "Private Grün" auf der Südseite der Grundstücke - führen. Wenn dort mit den Jahren große mit mächtigen Kronen ausgebildete Bäume heranwachsen, verschatten diese vor allem im Herbst und im Winter die zur dann flachstehenden, wärmenden Herbst- u. Wintersonne gelegene Hausseite.

Aus ökologischen bzw. energiesparenden Gesichtspunkten ist dies sicher nicht gewollt und wird so eine Neubepflanzung dieses Streifens mit Bäumen wahrscheinlich eher verhindern. Die heute vorhandenen großen Einzelbäume sind im B.-Plan ohnehin schon gesichert. Daher möchte ich anregen auf diese Festlegung zu verzichten. Schließlich hat die Stadt Lohne bisher aus gutem Grund auf eine generelle Baumschutzsatzung verzichtet.

Unter Örtliche Bauvorschriften im B-Plan Entwurf wird unter 4 die Einfriedigung der Baugrundstücke geregelt. Diese Vorschrift erschwert es bzw. macht es nahezu unmöglich, die Grundstücke so einzuzäunen, dass Kleinkinder oder Haustiere das Grundstück nicht ungewollt verlassen können. Kann man für den Bedarfsfall zur Straßenseite nicht einen Zaun hinter der Laubhecke in Höhe der Laubhecken und an den anderen Grundstücksgrenzen auch höhere Zäune, die dann in Zaunhöhe eingegrünt werden müssen zulassen?

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise von Herrn Küstermeyer werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungen ist erfolgt, um eine zu starke Verdichtung im Neubaugebiet allgemein zu verhindern. In dem vorliegenden Plangebiet soll sich die für Lohne typische, aufgelockerte Wohnbebauung entwickeln. Die Belegung von Doppelhaushälften mit zwei Wohneinheiten würde dazu führen, dass sich eine relativ hohe Bevölkerungsdichte im Baugebiet etablieren könnte. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung ist im Plangebiet gesteuert vorgesehen. So können entlang der Märschendorfer Straße z.B. Reihenhäuser entstehen und im Bereich der Lerchentaler Straße sind zukünftig auch so genannte Stadtvillen zulässig.

Im weiteren Planverfahren wird für die Bauzeile entlang der „alten“ Lerchentaler Straße die Traufhöhe auf 6 m festgesetzt und die Firsthöhe auf 9,0 m erhöht. Damit können in diesem Bereich auch so genannte „Stadtvillen“ in einem begrenzten Bereich entstehen. Eine allgemeine Zulässigkeit dieser Bauform verbietet sich aus städtebaulichen Gründen, da das Plangebiet sich am Ortsrand Lohnes befindet. Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden und Westen ist hier nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird das Baugebiet an seinen Rändern durch historische Wallheckenstrukturen sowie die westlich und nördlich gelegenen Hofstellen geprägt. Eine städtische Baustruktur (volle Zweigeschossigkeit, Firsthöhe 9 m) würde hier das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen sowie das Landschaftserleben negativ beeinflussen. Darüber hinaus würden solche Bauformen im Verhältnis zu den umliegenden Wohnhäusern am Siedlungsrand und Außenbereich sowie den historischen Gebäuden der alten Hofstellen unmaßstäblich wirken und eine Siedlungsstruktur begründen, die eher typisch für Innenstadtlagen ist.

Im weiteren Planverfahren wird die textliche Festsetzung Nr. 10 (Erhaltung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm) ersatzlos gestrichen. Dies ist für den Großteil des vorhandenen Baumbestandes unschädlich, da alle Wallhecken, alle größeren Eichenbestände sowie wesentliche Einzelbäume als zu erhalten in der Planzeichnung festgesetzt worden sind. Dies ist erforderlich, um die Eingriffe ins Landschaftsbild zu minimieren, die grünordnerische Einbindung des Neubaugebietes in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten und um eine grünordnerische Gliederung innerhalb des Plangebietes zu erzielen.

Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen ist bereits so angelegt, dass Metall- oder Holzzäune auf der straßenabgewandten Seite bis zur Höhe der Hecke errichtet werden dürfen. Damit kann ein ausreichender Schutz für Kinder oder Haustiere erreicht werden.

In der Aussprache wurde auf entsprechende Anfrage erläutert, dass die Ausgleichsmaßnahmen zum größten Teil im Bereich Runenbrook durchgeführt werden sollen. Des Weiteren wurden die Bereiche, in denen Doppelhäuser zulässig sind, der Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 10 (Erhaltung von Bäumen) sowie die Abstände der Wallhecke zu den Grundstücken erläutert.

Beschlussvorschlag:

- c) Der Verwaltungsausschuss 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.

- d) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem Entwurf der Begründung zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen aufgrund der Planänderungen erneut öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Enthaltungen: 1

5. Ausbauvorschlag B-Plan 121

Vorlage: 66/030/2009

Das Straßenbauprogramm 2009 sieht die Erschließung des Baugebietes 121 „Zwischen der Lerchentaler Straße und der Märschendorfer Straße“, in einem ersten Bauabschnitt bis einschließlich der Baustraße, für ca. 75 von insgesamt ca. 195 Bauplätzen vor.

Der Ausbauvorschlag wurde anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass die Wohnsammelstraße, Planstraße G, Ausbaulänge ca. 530 m, in einer Breite von 7,50 m im Osten an die Märschendorfer Straße und im westlichen Teil mit einem Provisorium an die Lerchentaler Straße angeschlossen wird. Diese Wohnsammelstraße und die Stichstraßen bis 6,50 m Breite und Wendepplatz werden mit einer bit. Baustraße befestigt, die kleineren Stichstraßen, Breite 4,50 m, erhalten zunächst eine Schotterbefestigung. Die Ausbauquerschnitte wurden anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Der Endausbau mit Betonsteinpflaster, grau in der Fahrbahn und mit rot gepflasterten Seitenstreifen, in den Aufmündungsbereichen, dann Stichstraßen und Wendepplätzen erfolgt mit rotem Betonsteinpflaster zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Niederschlagsentwässerung wird über das Regenrückhaltebecken mit einem gedrosselten Ablauf zur Unlandsbäke erfolgen. Eine Holzbrücke für Fußgänger und Radfahrer verbindet den 1. Bauabschnitt mit dem nördlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen Spielplatz und den Fuß- und Radwegen in den Grünanlagen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein Pumpwerk zum Anschluss an das bestehende Schmutzwasserleitungsnetz in der Lerchentaler Straße.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass ein Endausbau mit Asphalt als nicht sinnvoll anzusehen sei. Eine Lärmreduzierung lässt sich aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten (Tempo 30-Zone) kaum erreichen und bei späteren Straßenaufbrüchen (z. B. für die Herstellung von Hausanschlüssen für Telekommunikation) können Pflastersteine wieder fachgerecht verlegt werden. Da die endgültige Erschließung des Baugebietes jedoch erst in einigen Jahren erfolgt sein wird, soll zunächst die Fahrbahn mit Asphalt hergestellt werden, da der Ausbau mit Pflastersteinen den späteren Baustellenverkehr nicht aufnehmen kann.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Ausbauvorschlag, der die Gestaltung der Lohner Baugebiete in den letzten ca. 20 Jahren fortsetzt, wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 2

- 6. Bebauungsplan Nr. 86/II für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße;**
a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/077/2009

Die Planung wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86/II hat in der Zeit vom 01.12.2008 bis zum 09.01.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung unterrichtet.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen (im nachfolgenden kursiv abgedruckt) werden seitens der Verwaltung folgende Abwägungsvorschläge gemacht:

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 15.01.2009

Die Oldenburgische IHK hat mit Schreiben vom 14. März 2008 und 22. August 2008 zum oben genannten Vorhaben Stellung bezogen.

In der Zwischenzeit hat die Firma BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne erarbeitet. Die Oldenburgische IHK war an der Erstellung des Gutachtens beteiligt und hat den Prozess konstruktiv begleitet.

Eine Entwicklungsleitlinie des Konzeptes ist die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne. Einzelhandelsflächen sollen vorrangig hier entwickelt werden. Darüber hinaus soll auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, verzichtet werden (vgl. Einzelhandelskonzept 2008. S. 65). Der Fachmarktbereich Lindenstraße wird im Gutachten gesondert untersucht und bewertet. Auch an diesem Standort wird eine Ausweitung der Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten als nicht zielführend angesehen (vgl. Einzelhandelskonzept 2008. S. 94). Vor diesem Hintergrund begrüßen wir, dass die Stadt Lohne den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet einschränken möchte.

Wir weisen jedoch erneut darauf hin, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Sonderpostenmarktes im „Sondergebiet Einzelhandel (SO 2)“ von 100 m² zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.977 m² führt. Laut Bebauungsplan ist jedoch eine maximale Verkaufsfläche von 2.100 m² zulässig. Wir empfehlen die maximale Verkaufsfläche am Planvorhaben zu orientieren und auf 2.000 m² festzusetzen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im „Sondergebiet Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe (SO 1)“ eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei einer Aufstockung der Gebäude wäre somit unter Umständen eine Verdoppelung der Verkaufsfläche möglich. In diesem Fall könnte sich auch die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente verdoppeln.

Darüber hinaus stimmen die in den Festsetzungen des SO 1 angeführten zentrenrelevanten Sortimente nicht mit den im Einzelhandelskonzept definierten zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 101) überein. Das Sortiment „Tiere und Tiernahrung, Zooartikel“ wird in der Festsetzung nicht genannt. Wir regen an, diese entsprechend zu ergänzen.

Schreiben vom 14.03.2008

Mit dem oben genannten Vorhaben soll der südliche Bereich des Einzelhandelsstandorts Lindenstraße den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. In diesem Zusammenhang befürworten wir die Festsetzungen für den Geltungsbereich des SO 1 „Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe“, in dem der Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf zusammen maximal 10% begrenzt wird. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lohne aus dem Jahr 2002. Das Einzelhandelskonzept der Firma Junker und Kruse befürwortet die weitere Stärkung des Einzelhandelsstandortes Lindenstraße / Vechtaer Straße nur, wenn die Entwicklung der Lohner Innenstadt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Am oben genannten Standort sollen daher gemäß des Einzelhandelskonzepts verstärkt nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Im Geltungsbereich des SO 2 ist der Neubau eines Sonderpostenmarkts mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.100 m² geplant. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie groß die Gesamtverkaufsfläche des bisher bestehenden Marktes war. Ebenso fehlen Aussagen über die bisherige Aufgliederung der Verkaufsfläche nach Warengruppen. Nach Informationen des Planungsamtes der Stadt Lohne wird die Verkaufsfläche des Marktes mit dem Neubau erweitert.

Im geplanten SO 2 werden die Anteile der Verkaufsflächen für Warengruppen wie folgt begrenzt:

*Schreibwaren, Papier, Bücher 10 %
Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien 10 %
Spielwaren, Sportartikel, Hobby 10 %
Haushaltswaren 10 %
Glas, Porzellan, Geschenkartikel 10 %
Nahrungs- und Genussmittel 5%
Gesundheit, Körperpflege 5%*

In der Summe ergibt sich bei voller Ausnutzung dieser Festsetzungen ein Anteil von 60 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von 1.260 m². Der hohe Anteil an Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente kann zu Umsatzverlagerungen zu Lasten der Lohner Innenstadt führen, aber auch Kaufkraftabflüsse aus dem Umland zu Lasten der dortigen zentralen Versorgungsbereiche sind denkbar. In der Folge sind nicht unwesentliche städtebauliche Auswirkungen vorstellbar.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt: „zusätzliche zentrenrelevante Warengruppen, insbesondere diejenigen mit einem konkreten Innenstadtangebot in Lohne, planerisch zu verhindern bzw. zu minimieren“ (S. 136). Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im SO 2 sollte daher reduziert werden.

In einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 m² zulässig. Im Sinne der genannten Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts empfehlen wir, im Geltungsbereich des MI G, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne aus dem Jahr 2002 wird derzeit aktualisiert. Die Oldenburgische IHK empfiehlt, das oben genannte Vorhaben im Rahmen der Konzepterstellung gutachterlich überprüfen zu lassen und die Planung anhand der Ergebnisse zu modifizieren.

Schreiben vom 22.08.2008

Die Oldenburgische IHK hat mit Schreiben vom 14.03.08 zum oben genannten Vorhaben Stellung bezogen. Für eine Einschätzung der Einzelhandelssituation wurde dabei das von der Firma Junker und Kruse erstellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne aus dem Jahr 2002 zu Grunde gelegt.

In der Zwischenzeit hat die Firma BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne erstellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieses bereits zitiert. Der Oldenburgischen IHK liegt das Gutachten noch nicht vor, so dass die Beurteilung der Planung auf der Grundlage der Präsentationsfolien der BBE zum neuen Konzept erfolgt. Wir behalten uns vor, erst dann abschließend Stellung zu beziehen, wenn das Gutachten in der Endversion schriftlich vorliegt.

Im Geltungsbereich des SO 2 „Sonderpostenmarkt“ wird ein Sonderpostenmarkt festgesetzt. Im Vergleich zum bisherigen Bestand erfolgt dabei eine Verkaufsflächenerweiterung um rund 100 m² auf insgesamt 1.977 m². Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für Sonderpostenmärkte jedoch eine Verkaufsfläche von 2.100 m² zulässig, Alternativ sind sonstige Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² zulässig. Wir empfehlen, die maximale Verkaufsfläche am Planvorhaben zu orientieren und in beiden Fällen auf 2.000 m² festzusetzen.

Wir regen weiterhin an, die Bezeichnung des SO 2 so zu ändern, dass nicht ein Betriebskonzept verwendet wird, da sich diese im Zeitablauf ändern. Wir empfehlen, dass SO 2 „Einzelhandel“ zu bezeichnen und das Vorhaben mit den Festsetzungen zu den Sortimenten zu beschreiben.

Abwägungsvorschlag:

Laut Bauvoranfrage zur Errichtung einer Posten Börse (Juli 2007) verfügte der vorhandene Thomas Philipps Sonderpostenmarkt über eine bebaute Fläche von ca. 2.569 m². Davon waren ca. 1.674 m² Verkaufsfläche im Gebäude und ca. 211 m² Außenverkaufsfläche und somit insgesamt 1.885 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Nach Angaben des genehmigten Bauantrages zur Errichtung einer Posten Börse mit Außenverkauf von November 2007 ist insgesamt eine bebaute Fläche von 2.550 m² geplant. Darin enthalten sind eine Verkaufsfläche von 1.617 m² im Gebäude sowie eine Außenverkaufsfläche / Aktionshalle von 360 m². Es ergibt sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 1.977 m², so dass damit die geplante neue Verkaufsfläche lediglich um 92 m² größer ist als die bisher vorhandenen Verkaufsflächen des Thomas Philipps Sonderpostenmarktes.

Durch die Festsetzung von 2.100 m² zulässiger Verkaufsfläche erhält der Einzelhandelsbetrieb einen für die Zukunft ggf. erforderlichen Entwicklungsspielraum, der aus Sicht der Stadt Lohne eher als unschädlich einzustufen ist, und der insbesondere auch in Hinblick auf mögliche Kaufkraftabflüsse durch die strikte Festsetzung der einzelnen Verkaufsflächenanteile an zentrenrelevanten Sortimenten unproblematisch ist.

In Hinblick auf die angesprochene zweigeschossige Bauweise und der damit verbundenen Möglichkeit zur Erhöhung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente ist in Abstimmung mit den Autoren des Einzelhandelskonzeptes (BBE) auszuführen, dass angesichts der jüngeren Rechtsprechung vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen bei Sondergebieten mit mehreren Grundstücken - wie beim Sondergebiet 1 - kritisch zu betrachten sind. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Festsetzung einer Quote von 10 %, wie bislang von der Stadt vorgesehen, die sachgerechte Vorgehensweise ist.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass in dem nördlichen Teil des Sondergebietes 1 des Bebauungsplans Nr. 86/II ein Zooartikel- und ein Bekleidungsfachmarkt ansässig sind, ist darauf zu achten, dass sich der Bestandsschutz für diese Anbieter ausdrücklich auf die aktuell bestehende Verkaufsfläche beschränkt. Zur Absicherung des Bestandsschutzes und zur Verhinderung einer über den Bestandsschutz hinausgehenden Ausweitung der Verkaufsfläche wird die ergänzende Formulierung „Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf ihrer bestehenden genehmigten Verkaufsfläche.“ eingefügt.

Des Weiteren erscheint einerseits an der Lindenstraße eine zweigeschossige Bebauung durchaus als städtebaulich sinnvoll. Andererseits kann dies bedeuten, dass eine Ausweitung der Verkaufsflächen in das dann zulässige obere Vollgeschoss erfolgt, verbunden auch mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Vor diesem Hintergrund, wird für die nördliche Teilfläche des Sondergebietes SO 1 (fortan als SO 1a bezeichnet) festgesetzt, dass die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Eine über die bisherige Regelung hinausgehende Festsetzung der Verkaufsflächen im südlichen Teil des Sondergebiets SO 1 ist vor dem Hintergrund der Bestandsflächen des Betriebes nicht zu empfehlen. Da es sich um einen Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt, ist die Gefahr der innenstadtschädlichen Verkaufsflächenausweitung durch die bestehenden textlichen Festsetzungen bereits gebannt.

Die in der Festsetzung aufgeführte Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird entsprechend der aktuellen Lohner Liste aus dem Einzelhandelskonzept ergänzt.

Daniel Hempelmann vom 15.01.2009

Hiermit lege ich erneut schriftlich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 86/II ein. In der vorbezeichneten Angelegenheit darf ich zum offen gelegten Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgeben:

1.

Aufgrund der Baugenehmigung vom 2.4.2002 (Az: 63.03084-01-02) betreibt die Fa. Plus auf dem Grundstück Lindenstr. 112 (Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstück 90/38) eine Einzelhandelsfiliale. Diese ist als "Verbrauchermarkt" genehmigt. Die Filiale liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 "Vechtaer Straße/Römanns Kamp" der Stadt Lohne. Eine nennenswerte Einzelhandelsbeschränkung besteht derzeit nicht.

2.

Sie beabsichtigen nunmehr, für das Baugrundstück ein Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festzusetzen. Hiernach sind im Sondergebiet SO 3, in dem mein vorbezeichnetes Grundstück liegt, insbesondere folgende Vorhaben zulässig:

„Im Sondergebiet SO 3 ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3 NT. 2 BauNVO 1990) zulässig, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm, wobei der Anteil der Non-Food-Artikel max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen darf. Ausnahmsweise ist ein Einzelhandel- und Handelsbetrieb im Sinne der textlichen Festsetzung zulässig.“

3.

Bereits mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wäre eine Plus-Filiale nicht zu betreiben. Hiermit wird das Kernsortiment auf das Sortiment „Lebensmittel“ festgeschrieben. Es dürften somit nur Nebensortimente veräußert werden, die mit dem Kernsortiment „Lebensmittel“ verwandt sind und sich hinsichtlich Fläche und Umsatz deutlich unterordnen. Allein im Hinblick auf den großen Anteil von sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einer Plus-Filiale (Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) wäre dies somit nicht der Fall.

Mit der vorgenannten Festsetzung kann somit eine Plus-Filiale nicht betrieben werden. Erforderlich sind mindestens 20 % der Verkaufsfläche für Aktionswaren.

Da die Plus-Filiale erst im Jahre 2003 errichtet wurde, wäre es abwägungsfehlerhaft, soweit diese durch den Bebauungsplan nunmehr auf den Bestandschutz zurückgesetzt wird.

4.

Um folglich den wirtschaftlichen Bestand des erst im Jahre 2003 errichteten Gebäudes langfristig - unabhängig von der Nutzung durch die Firma Plus - sichern zu können, rege ich an, für das Baugrundstück eine Verkaufsflächenbegrenzung von 1.000 qm ohne Sortimentsbeschränkung festzusetzen.

Die unter Ziffer I der textlichen Festsetzung zulässigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe können eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstückes nicht sicherstellen. Ebenso wird angeregt, auch die im Sondergebiet SO 1 unter Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen in SO 3 zu ermöglichen.

Abwägungsvorschlag:

Laut Baugenehmigung ist auf dem Grundstück ein Verbrauchermarkt mit 92 Stellplätzen zulässig, mit einer bebauten Fläche von ca. 1.146 m² und einer Nutzfläche von ca. 1.000 m².

In Hinblick auf die vom Einwender angesprochene, nach seiner Einschätzung damals nicht vorgenommene Einschränkung der Einzelhandelsnutzung ist zu erläutern, dass unter dem Begriff Verbrauchermarkt ein Einzelhandelsgeschäft zu verstehen ist, das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet.

Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei den Plus-Märkten von Beginn an eindeutig um Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels handelte. Die Plus-Kette gilt von ihrem Geschäftskonzept her innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels als „Soft“-Discounter, angesiedelt zwischen den „Hard“-Discountern wie Aldi und Lidl und den Vollsortimentern wie REWE, Edeka oder real. Somit stellt der Begriff Verbrauchermarkt in der Baugenehmigung eine eindeutige Festlegung auf einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels dar.

Mit der gewählten Festsetzung eines Sondergebietes SO 3 „Lebensmitteleinzelhandel“ und den somit in diesem Gebiet zulässigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von zusammen max. 1.200 m², soll gerade der vorhandene Verbrauchermarkt in seinem Bestand gesichert werden.

Da für den Plus-Markt keine Flächenaufstellung vorliegt, kann bei einer Größenordnung von 1.000 m² Nutzfläche davon auszugehen werden, dass die Verkaufsfläche derzeit um die 800 m² beträgt. Im Bebauungsplan sind nunmehr aber bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel zulässig. Somit kann festgestellt werden, dass für den Plus-Markt ein ausreichender Entwicklungsspielraum besteht. Die Festsetzung geht somit weit über den reinen Bestandsschutz hinaus.

Alternativ sind im SO 3 sonstige Einzelhandels- und Handelsbetriebe wie im Sondergebiet SO 1 ohne Begrenzung der Verkaufsfläche zulässig.

Um nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, sollte nach Fachmeinung der Non-Food-Bereich in Discount-Märkten nicht deutlich höher als 10 bis 15 % liegen. Nach Rücksprache mit dem Einwender hat die Stadt Lohne den Anteil an Non-Food-Artikel auf 15% für den Bereich des Plus-Marktes festgesetzt. Auch auf diese Weise wird dem Betrieb ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von Seiten der IHK und des Landkreises keine Bedenken gegen die Ausgestaltung der Festsetzung vorgebracht.

Bezüglich der Verkaufsflächenobergrenzen ist anzumerken, dass im SO 3 grundsätzlich neben Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit zusammen bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche auch andere Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wobei dort die Beschränkung auf maximal 10 % Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche besteht somit nur im Einklang mit dem neuen Einzelhandelskonzept für den Lebensmitteleinzelhandel und nicht für sonstige Einzelhandelsbetriebe.

Beschlussvorschlag:

- e) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 86/II für den Bereich zwischen Lindenstraße und Heinrichstraße der Stadt Lohne aufgrund der Planänderungen erneut auszulegen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

- | | |
|----|--|
| 7. | 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 sowie Bebauungsplan Nr. 131 für den Bereich zwischen Hopener Mühlenbach und Südring der Stadt Lohne;
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/078/2009 |
|----|--|

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Taudien vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg.

Vor Eintritt in die Abwägung wurden zunächst die Grundzüge der Planung von Herrn Taudien anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Herr Taudien führte aus, dass das Plangebiet im Südwesten um eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und Versickerung“ erweitert wurde. Hier soll das unbelastete Niederschlagswasser gesammelt um dann gedrosselt in einen öffentlichen Wasserzug eingeleitet zu werden. Das belastete Wasser wird in den Produktionskreislauf zurückgeführt. Weiter wurde eine private Grünfläche festgesetzt um den dort vorhandenen Baumbestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan so bemessen, dass der Einbau einer Abbiegespur/-hilfe möglich ist.

Der Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplans ´80 sowie des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zwischen Hopener Mühlenbach und Südring“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.12.2008 bis zum 06.02.2009 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen (im nachfolgenden kursiv abgedruckt) werden seitens der Verwaltung folgende Abwägungsvorschläge gemacht:

Landkreis Vechta vom 06.02.2009 zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Umweltschützende Belange

Die Aussagen zur Fauna beziehen sich auf die faunistischen Erhebungen zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ost-West-Verbindung" aus dem Jahre 2002. Aufgrund des angrenzenden sensiblen Landschaftsraumes des Erholungsgebietes Runenbrook und in Verbindung mit der kürzlich fertig gestellten Südumgehung sind Änderungen in der faunistischen Ausprägung des Plangebietes zu erwarten. Daher werden aus naturschutzfachlicher Sicht aktuelle faunistische Erhebungen zu den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien als erforderlich angesehen.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke. Diese ist in der Planzeichnung als „Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes“ zu kennzeichnen. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Zum Schutz der Bäume sind Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich (Fläche unter der Baumkrone) der Bäume unzulässig. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz sind Schutzzonen von mind. 10m vorzusehen.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen ist der Planwert der bestehenden Wallhecke in der Eingriffsbilanzierung um 0,5 WE abzuwerten. Der Planwert der Maßnahmenfläche M2 mit 1,8 WE ist zu hoch angesetzt worden. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell können bei Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten Wertigkeiten bis max. 1,5 WE anerkannt werden.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

Auf eine erneute Bestandsaufnahme kann verzichtet werden, da die wertgebenden Strukturen für Fledermäuse, gehölzbrütende Vogelarten und Amphibien, (Wallhecke, Gewässer) erhalten und geschützt werden und ein Ausgleich für mögliche Offenlandvogelarten bereits im Verfahren zur Südumgehung erfolgt ist. Der Landkreis Vechta hat in einem zwischenzeitig geführten Gespräch dieser Auffassung zugestimmt.

Die Wallhecke wird im Bebauungsplan als Schutzobjekt gekennzeichnet und der im Bebauungsplan vorgesehene Schutzstreifen wird als ausreichend angesehen, sodass eine Veränderung des Planes nicht erforderlich ist.

Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend den Hinweisen des Landkreises Vechta angepasst.

Die Kompensationsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss ordnungsgemäß nachgewiesen.

Landkreis Vechta vom 06.02.2009 zum Bebauungsplan Nr. 131

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Umweltschützende Belange

Die Aussagen zur Fauna beziehen sich auf die faunistischen Erhebungen zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ost-West-Verbindung" aus dem Jahre 2002. Aufgrund des angrenzenden sensiblen Landschaftsraumes des Erholungsgebietes Runenbrook und in Verbindung mit der kürzlich fertig gestellten Südumgehung sind Änderungen in der faunistischen Ausprägung des Plangebietes zu erwarten. Daher werden aus naturschutzfachlicher Sicht aktuelle faunistische Erhebungen zu den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien als erforderlich angesehen.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke. Diese ist in der Planzeichnung als „Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes“ zu kennzeichnen. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Zum Schutz der Bäume sind Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich (Fläche unter der Baumkrone) der Bäume unzulässig.

Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz sind Schutzzonen von mind. 10m vorzusehen.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen ist der Planwert der bestehenden Wallhecke in der Eingriffsbilanzierung um 0,5 WE abzuwerten.

Der Planwert der Maßnahmenfläche M2 mit 1,8 WE ist zu hoch angesetzt worden. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell können bei Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten Wertigkeiten bis max. 1,5 WE anerkannt werden.

Zum Schutz der Maßnahmenflächen vor Beeinträchtigungen ist die Baugrenze mit einem Mindestabstand von 5 m festzusetzen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

Wasserwirtschaft

In der Begründung ist der Oberflächenwasserabfluss konkret darzustellen.

Eine Abflussverschärfung im „Hopener Mühlenbach“ ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden und es kann nur nicht verunreinigtes Oberflächenwasser eingeleitet werden.

Der Bebauungsplanentwurf grenzt an den „Hopener Mühlenbach“, ein Gewässer II. Ordnung, Nr. 20 der Hase-Wasseracht. Gemäß der Satzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante nicht zulässig.

Hinweis

Da der Bebauungsplanentwurf von der Südumgehung erschlossen wird, ist für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Linksabbiegespur erforderlich.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser und aufbereitetem Schmutzwasser sind rechtzeitig mit dem Bauantrag bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sollten Ausbaumaßnahmen am „Hopener Mühlenbach“ vorgesehen werden, z.B. Anlage einer Sekundäraue mit Böschungsaufweitungen und -abflachungen, sind diese in einem gesonderten Genehmigungsverfahren frühzeitig bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägungsvorschlag:

Hinsichtlich der Stellungnahme zu den umweltschützenden Belangen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Eine entsprechend den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen dimensionierte Regenrückhaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert. Das belastete Oberflächenwasser wird dem Produktionsprozess wieder zugeführt.

Im Übrigen ist die Errichtung von Gebäuden im Abstand von weniger als 10 m zum Hopener Mühlenbach nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen für die Anlage einer Linksabbiegehilfe vorgesehen. Nachdem auch der Verkehrsgutachter die Notwendigkeit einer Linksabbiegehilfe bestätigt hat, wird die Errichtung einer Linksabbiegehilfe vorgeschrieben und hierzu entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise zu den ggf. erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnissen werden beachtet.

Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr vom 04.02.2009

Zu dem o. g. Bauleitplan geben wir wie folgt Stellungnahme ab bzw. geben folgend Anregung:

In der Vergangenheit kam es im Bereich von Biogasanlagen immer wieder zu Unfällen, siehe hierzu Anlage Wikipedia Biogasanlagen, Seite 6 - Gefahren. Auch im Internet wird von zahlreichen Unfällen mit Biogasanlagen berichtet.

Da im Bereich des B-Pan Nr.131 auch ein Versuchsvermenter errichtet werden soll, sollte überprüft werden, ob von dieser Versuchsanlage ein erhöhtes Störfallrisiko ausgeht. (Anfall giftiger Gase wie Schwefelwasserstoff, Detonieren der Gärbehälter) Der Abstand zum vorhandenem Industriegebiet sollte so ausgelegt werden, dass eine Gefährdung der dort arbeitenden Menschen ausgeschlossen wird.

Des Weiteren bitte ich zu bedenken, dass das geplante Gebiet nur aus einer Himmelsrichtung erschlossen wird. Bei einem Gasaustritt kann das geplante Gelände bei ungünstigen Windverhältnissen von Rettungskräften nicht direkt angefahren werden. Ich bitte daher zu prüfen, ob die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt aus östlicher Richtung von der Straße "Im Fang" mit Aufstellplatz für Rettungsfahrzeuge möglich ist. Für diese Zufahrt und den Aufstellplatz reicht für die Feuerwehr eine Schotterbefestigung aus.

Abwägungsvorschlag:

Die Erforderlichkeit einer zweiten Feuerwehruzufahrt ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren / Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu klären. Im Übrigen hat der Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta im Beteiligungsverfahren eine solche Forderung nicht erhoben, sodass keine Notwendigkeit gesehen wird im Rahmen der Bauleitplanung eine Zufahrt vorzusehen. Eine Zufahrt von der Straße Im Fang aus wird ohnehin als problematisch angesehen, da der Hopener Mühlenbach ein natürliches Hindernis bildet.

Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 16.01.2009

Aus Sicht des Fachbereiches Geologie/Boden wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Der Bereich des BBP befindet sich im potenziell hochwassergefährdeten Gebiet.

Wir weisen darauf hin, dass für dieses Gebiet beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen im Maßstab 1:50000 zum Thema „Geologie und Boden“, sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.

Die Auswertungskarte Baugrund/Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht.

Wir empfehlen dringend, diese Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planungsunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen.

Sämtliche o.g. Kartenwerke können beim LBEG über Frau Ulrike Ostmann (Tel.: 0511 - 643 3604) bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) unter Produkte & Projekte> Kartenserver.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein konkreter Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Die Hase-Wasseracht als zuständiger Wasser- und Bodenverband und auch der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Cloppenburg, haben diesbezüglich keine Forderungen erhoben.

Schreiben der Hase-Wasseracht vom 12.01.2009

Die entlang des Verbandsgewässers 11. Ordnung Hopener Mühlenbach 20 ausgewiesene Maßnahmenfläche (M1) beinhaltet u. a. die Anlage einer Sekundäraue sowie Böschungsabflachungen am Gewässer. Dies wird seitens des Verbandes grundsätzlich sehr begrüßt.

Vor Beginn der Planung sollte unbedingt ein Abstimmungsgespräch über die Ziele dieser Maßnahme zwischen Verband und Stadt geführt werden. Planung und Umsetzung können auch von der Hase-Wasseracht durchgeführt werden.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird über eine Regenrückhaltung erfolgen. Die entsprechende Einleitungsgenehmigung ist zu gegebener Zeit bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen.

Grundsätzliche Bedenken werden nicht erhoben.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden beachtet.

Schreiben des NLWKN vom 13.11.2008

Die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, haben sich keine Bedenken ergeben.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes vom 21.01.2009 und 05.02.2009

Gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanens der Stadt Lohne und den Bebauungsplan Nr. 131 für den Bereich zwischen Hopener Mühlenbach und Südring der Stadt Lohne sind aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamte Oldenburg aus folgenden Gründen Einwände und Bedenken zu erheben:

- 1. Mit den vorgelegten Immissionsprognosen kann die Genehmigungsfähigkeit der von der EnviTecBiogas AG geplanten Anlagen nicht sicher nachgewiesen werden.*
- 2. Der Bebauungsplan Nr. 131 ist als Angebotsbebauungsplan im Vollverfahren mit einer Umweltprüfung gem. § 2 BauGB aufgestellt werden. Er sieht aber keine Beschränkungen für den In- und Output der als Versuchs- und Forschungsanlage charakterisierten Biogas-, Gasaufbereitungs- und Düngemittelkonzentratanlage vor.*

Begründung zu 1.:**1.1**

Vorbelastungen der Geruchsimmissionsprognose Nr. 1373708 vom 26.11.2008

Auf Seite 21 unten wird darauf hingewiesen, dass nach Angaben des Landkreises Vechta im vorhandenen GE-Gebiet keine Anhaltspunkte vorhanden sind, die auf eine unzulässige Geruchsvorbelastung schließen lassen. Im Umweltbericht wird dagegen auf mögliche Vorbelastungen durch das Klärwerk hingewiesen. Nach den Erfahrungen des GAA Oldenburg ist im Einwirkungsbereich von Kläranlagen immer mit einer erheblichen Vorbelastung zu rechnen.

1.2

Zeitliche Charakteristik der Geruchsimmissionsprognose Nr. 1373708 vom 26.11.2008

Nach Nr. 4.3 des Gutachtens wurde für die Berücksichtigung der unterschiedlichen Quellstärken zu unterschiedlichen Zeiten eine Zeitreihe erstellt, die vom Unterzeichner aus dem Gutachten so nicht nachvollziehbar ist.

1.3

Beurteilung in der Geruchsimmissionsprognose Nr. 1373708 vom 26.11.2008

Nach Nr. 6.2 des Gutachtens ist die maximale Belastung im Bereich des vorhandenen Klärwerks zu erwarten. Hier beträgt die Zusatzbelastung auf der gesamten Beurteilungsfläche 2 %. Die angrenzende Fläche ist bereits mit 13 % belastet. Das GAA Oldenburg hält hier eine Verkleinerung der Beurteilungsflächen für erforderlich (Nr. 4.4.3 GIRL). Bei einer Verkleinerung der Beurteilungsflächen ist nicht auszuschließen, dass

auf Teilflächen des Klärwerks die Irrelevanz überschritten wird. Das Betriebsgelände des Klärwerks, auf dem sich erfahrungsgemäß regelmäßig Arbeitnehmer im Freien und nicht nur vorübergehend aufhalten, ist als Beurteilungspunkt im Sinne der GIRL (vgl. Nr. 4.4.6) zu betrachten. Sollte sich auf Teilflächen des Klärwerks eine Überschreitung der Irrelevanz ergeben, müsste die Vorbelastung ermittelt werden, um für eine Beurteilung nach GIRL den Immissionswert mit der Gesamtbelastung vergleichen zu können.

1.4

Einzelfallbeurteilung nach Nr. 5 GIRL

Der Unterzeichner kann aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht ausschließen, dass Anhaltspunkte für eine Einzelfallbeurteilung nach Nr. 5 der GIRL vorliegen, die im vorliegenden Gutachten noch nicht durchgeführt wurde.

1.5

Sonderfallprüfung nach N. 4.8 TA Luft

Nach Nr. 4. 8 der TA Luft ist eine Sonderfall erforderlich, u. a. wenn für Luftschadstoffe in der TA Luft keine Immissionswerte festgelegt sind und für eine Prüfung, ob schädliche Umwelteinwirkungen bestehen, hinreichende Anhaltspunkt vorhanden sind. Aufgrund der in Biogasanlagen und Biofiltern grundsätzlich zu erwartenden Keimbelastung kann die Notwendigkeit einer diesbezüglichen Sonderfallprüfung ohne detaillierte Kenntnisse der geplanten Anlage, nicht ausgeschlossen werden.

Begründung zu 2.:

2.1

Ohne konkrete textliche Festsetzungen für die Beschränkung von Art und Menge der In- und Outputstoffe für ein Technologiezentrum mit folgenden geplanten Anlagen:

- Schulungs- und Forschungsgebäude (Höhe ca. 9,0 m, mit Schornstein ca. 12,0 m): zur Schulung von Anlagenbetreibern, Information von Besuchergruppen sowie mit einem Forschungsbereich unter anderem für Versuchsfermenter zur Durchführung von Analysen und Gärversuchen;*
- Anlage zur Erzeugung von Biogas, unter anderem mit den baulichen Bestandteilen: Gülleannahmebehälter (Höhe ca. 6,0 m), 2 Silagelager (Fahrsilos) für Mais und Ganzpflanzensilage, Technikgebäude mit Anmischbehälter und Rührwerk (Höhe ca. 5,5 m), 2 Fermenter (Höhe ca. 11,0 m), Blockheizkraftwerk;*
- Anlage zur Gasaufbereitung mit den baulichen Bestandteilen: Halle zur Gasaufbereitung (Höhe ca. 7,0m mit x Kolonnen ca. 15,0m), Abluftbehandlungsanlage und Notfackel sowie - falls zur Gasaufbereitung erforderlich - Propanbeimischungs- und Propanverdampfer-Anlage, Propan-Pumpenstation, Propangastank, Kompressorstation,*
- Anlage zur Gärrestaufbereitung mit den baulichen Bestandteilen: Gärrestspeicher (Höhe ca. 6,0 m), Presse, Trocknungs-, Pelletierungs- und Abluftbehandlungsanlage, Flockungs- und Filtrationsanlage, Konzentratspeicher (Höhe ca. 9,0 m);*
- Biogastankstelle, Fahrzeugwaage;*

• Anlagen und Vorkehrungen zur Sammlung und Zwischenspeicherung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers, Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz des Hopener Mühlenbachs vor Schadstoffeinträgen,

lässt sich die Entwicklung dieses Gebietes hinsichtlich möglicher schädlicher Umweltwirkungen, z. B. durch Geruchs- und Lärmbelastungen, nicht steuern.

2.2

Ohne konkrete textliche Festsetzungen für die Beschränkung von Art und Menge der In- und Outputstoffe kann auch kein verbindlicher Bezug zwischen den durch Gutachten untersuchten Anlagen und möglichen Belastungen durch dort planungsrechtlich zulässigen Anlagen hergestellt werden.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ergänzt seine Stellungnahme vom 05.02.2009 wie folgt:

Es werden nunmehr keine grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die geruchstechnische Bewertung nach der GIRL ist für das parallele Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ausreichend, da eine Zusatzbelastung von maximal 2% der Jahresstunden prognostiziert wird. Aufgrund der eingeräumten, nicht irrelevanten Beiträge durch die Kläranlage wird angeregt, eine erweiterte Betrachtung durch die Einbeziehung aller geruchstechnisch relevanten Anlagen im Einwirkungsbereich der Biogasanlage (600m Radius um die Anlage) im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchzuführen.

Der Reinluftproblematik bei den benachbarten Betrieben wird durch die GIRL nicht Rechnung getragen. Die GIRL beschäftigt sich mit der Fragestellung der erheblichen Belästigung durch Geruchsimmissionen (beim Menschen!). Andere Schutzgüter des BImSchG (hier z.B. sonstige Sachgüter) werden durch die GIRL nicht behandelt. Diese benachbarten Betriebe befinden sich auf gewerblichen Bauflächen und haben somit auch gebietstypische Immissionen zu dulden (solange keine Immissionswerte z.B. zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschritten werden). Sofern die Betriebe besondere Anforderungen an die Reinheit der Zuluft haben, müssen sie diese Qualitäten durch eigene Anlagen herstellen.

Die Belastungen durch Keime, Bakterien, Pilze und Ungeziefer wurden in den Genehmigungsverfahren für Biogasanlagen in der Vergangenheit nicht thematisiert. MÜLLER und WIESNER (1987) konnten nachweisen, dass Mindestabstände von 100 bis 150 m zwischen Wohnbebauung und Massentierhaltung aus lufthygienischen Aspekten ausreichend sind. Diese Quelle wird in den ENTSORGA SCHRIFTEN 15 „Bewertung der hygienischen Situation von Abfallwirtschaftsanlagen im Hinblick auf luftgetragene Keime“ zitiert. Eine weitere Quelle, die ich bei meiner raschen Google-Recherche gefunden habe, ist „Keimimmissionen aus Biogasanlagen - Haumacher R., Philipp W., Böhm R. S. 220“. Auch die VDI 3475 Blätter 1, 2 und 4 „Emissionsminderung biologische Abfallbehandlungsanlagen und landwirtschaftliche Biogasanlagen“ sollten in die heute besprochenen Fachbegutachtung einfließen.

Schreiben Uppenkamp und Partner vom 11.02.2009

Durch das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg wurden Einwände gegen das durch unser Büro aufgestellte Geruchsgutachten bezüglich des geplanten Technologiezentrums der Fa. Envitec Biogas AG vorgebracht.

Zu Pkt. 1. 1 des Schreibens ist auszuführen, dass durch den Betrieb der Kläranlage eine geruchstechnische Vorbelastung im Beurteilungsgebiet vorhanden ist, diese jedoch nicht zu unzulässigen Geruchsimmissionshäufigkeiten im Umfeld führt. Die Betrachtung der Geruchsvorbelastung kann aufgrund der Einhaltung der Irrelevanzgrenzen gemäß GIRL vernachlässigt werden.

Da einige Quellen der Anlage nicht durchgängig emittieren, wurden diese zeitabhängig in der Berechnung berücksichtigt. Die zeitliche Charakteristik ist unter Kapitel 4.3 im Gutachten dargestellt. Die Herleitung dieser Emissionszeiten erfolgt in Kapitel 4.1 des Gutachtens. Im Gegensatz zu den Ausführungen des Gewerbeaufsichtsamtes werden nicht unterschiedliche Quellstärken zu unterschiedlichen Zeiten berücksichtigt. Die Quellstärke, wie in Kapitel 4.1 dargestellt, bleibt über die gesamte jeweilige Emissionsdauer konstant.

Der Maximalwert der zu erwartenden Geruchsimmissionen im Umfeld wird mit einem Wert von 2 % auf einer Beurteilungsfläche im Bereich der benachbarten Kläranlage erreicht. Auf der südlich angrenzenden Teilfläche wird der Wert von 13 % erreicht. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Quellfläche und keine Beurteilungsfläche, daher ist ein Vergleich der beiden Flächenwerte nicht möglich. Aufgrund der Lage der stärker emittierenden Geruchsquellen im südlichen Bereich des Technologiezentrums ist eine Überschreitung der Irrelevanzgrenze gemäß GIRL auch bei einer Verkleinerung der Beurteilungsflächen nicht zu erwarten.

Eine Ermittlung der Vorbelastung im Beurteilungsgebiet ist demnach nicht notwendig. Darüber hinaus stellt in diesem Fall das Klärwerk die einzig relevante Geruchsvorbelastung dar. Für das Klärwerk werden bei der Vorbelastungsermittlung die Immissionen, die durch den eigenen Betrieb erzeugt werden, vernachlässigt, so dass die Immissionen der Zusatzbelastung durch das geplante Technologiezentrum gleichsam auch die Gesamtbelastung in diesem Bereich darstellen.

Die Beurteilung gemäß Nr. 5 der GIRL kann im vorliegenden Fall entfallen, da weder Geruchsemissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr oder anderen in Nr. 3.1 Absatz 1 (GIRL) genannten Emissionen im besonderen Maße auftreten oder Übelkeit oder Ekel erregende Gerüche auftreten.

Abwägungsvorschlag:

Die Geruchsbelastungen sind nach der o.a. Stellungnahme des Gutachters als unerheblich einzustufen, so dass Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind.

Die zur Absicherung der getroffenen Feststellungen ergänzenden Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und das Gutachten entsprechend ergänzt.

Schreiben des OOWV vom 30.01.2009

Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:

- 1. Trinkwasser*
- 2. Abwasser*

1. Trinkwasser

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Lohne und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Im Interesse des der Stadt Lohne obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten gehen zu Ihren Lasten. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Im Bereich des ausgewiesenen Planungsgebietes befindet sich keine Schmutzwasserkanalisation. Die Schmutzwasserentsorgung des Planungsgebietes kann mittels Pumpwerken mit Druckrohrleitung in Richtung Kläranlage Lohne-Rießel erfolgen.

Die genaue Planung und Trassierung der Druckentwässerung in Richtung Kläranlage kann erst im Zuge der Erschließungsplanungen erfolgen. Seitens der Kläranlage stehen grundsätzlich ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Um zu gewährleisten, dass die Kläranlage für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet ist, ist im Vorfeld zu klären, ob die Einleitwerte gemäß AEB eingehalten werden. Gegebenenfalls sind Vereinbarungen zu treffen und Grenzwerte festzulegen.

Die notwendigen Leitungsverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbesei-

tigung (AEB) unter Berücksichtigung der „Besonderen Regelungen für die Stadt Lohne“ durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z.Zt. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

B. Oberflächenwasser

Im Bereich des ausgewiesenen Planungsgebietes befindet sich keine Regenwasserkanalisation. Es ist auch nicht geplant, innerhalb des Planungsgebietes einen öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das auf dem ausgewiesenen Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll über entsprechende Rückhalteanlagen (auf den privaten Grundstücken) gedrosselt in die Vorflut „Hopener Mühlenbach“ eingeleitet werden.

Hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Niedersächsisches Wassergesetz einzuholen.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Arkenau, von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel. 05494/9952011, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Trink- und Schmutzwasser, Oberflächenwasser:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Oberflächenwässerungskonzeptes zu berücksichtigen.

Nach Satzungsbeschluss wird dem OOWV eine Planfassung zur Verfügung gestellt.

Schreiben der Firma Dettmer, vertreten RAe Baumeister und Partner vom 30.01.2009

Mit Bekanntmachung vom 17.12.2008 haben Sie die Öffentlichkeit darüber informiert, dass die Stadt Lohne die 58. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 für den Bereich zwischen Hopener Mühlenbach und Südring beschlossen hat. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB liegen die Planunterlagen sowie die vorläufige Begründung, ein Geruchsgutachten, ein Schallgutachten und ein Grünplan derzeit im Rathaus aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB besteht für die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich zu der beabsichtigten Planung zu äußern. Die Firma Dettmer Verpackungen GmbH, die im Industriegebiet West und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet ansässig ist, hat uns gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Interessen wahrzunehmen.

Namens und kraft Vollmacht der Dettmer-Verpackungen GmbH möchten wir zu der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 wie folgt Stellung nehmen.

I. Sachverhalt

Die Stadt Lohne beabsichtigt, den Flächennutzungsplan für den Bereich Hopener Mühlenbach/Südring zu ändern und für den Bereich einen Bebauungsplan Nr. 131 „Sondergebiet Biogasanlage mit Schulung und Forschung“ aufzustellen. Die Planung soll zugunsten der EnviTec Biogas AG erfolgen, die an dem Standort eine Biogasanlage als Referenzanlage mit Schulungs- und Forschungsgebäude errichten möchte. In der Biogasanlage soll Biogas erzeugt und Bioerdgas aufbereitet werden. Die Anlage soll eine Gesamtleistung von bis zu 1,5 MW aufweisen. Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist zu entnehmen, dass zum Betrieb der Biogasanlage jährlich ca. 40.000 t Mais- und Ganzpflanzensilage sowie Schweinegülle im Verhältnis Silage zu Gülle von ca. 2: 1 eingesetzt werden sollen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Anlage als Referenzanlage zur Entwicklung und Erprobung neuer Verfahren der Biogaserzeugung konzipiert ist. Aus diesem Grund soll ausdrücklich auf einen eng an heutige Technikstandards, also ein konkretes Vorhaben gebundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden. Der Betreiberin soll damit ein notwendiger Spielraum bei der Wahl der technischen Verfahren und dafür benötigten baulichen Anlagen eingeräumt werden.

Zu der beabsichtigten Planung wurde ein Geruchsimmissionsprognose der Fa. Uppenkamp & Partner eingeholt. Die Geruchsimmissionsprognose wurde auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) gefertigt. Die Prognose weist darauf hin, dass die Emissions- und Immissionssituation bei Biogasanlagen grundsätzlich von verschiedenen Faktoren abhängig sei. So definiere sich das Immissionsverhalten einer Anlage vorrangig über die Betreibersorgfalt, aber auch über deren spezifische Besonderheiten (Inputstoffe, Verfahrensablauf, Anlagenausstattung). Eine Nullimmission sei durch eine derartige Anlage nicht zu erwarten. Für den Input und Output der Anlage legte das Gutachten folgende Mengen zugrunde:

<i>Flüssigmist (Schwein)</i>	<i>13.000 t pro Jahr,</i>
<i>Maissilage</i>	<i>24.000 t pro Jahr</i>
<i>GPS-Silage</i>	<i>3.000 t pro Jahr</i>
<i>Rezirkulat</i>	<i>29.100 t pro Jahr</i>
<i>Gärrest zur Weiterverarbeitung</i>	<i>32.800 t pro Jahr.</i>

Als relevant eingestufte Immissionsquellen wurden u. a.

<i>die Feststoffannahme Maissilage</i>	<i>4 x / Woche mit 2 Stunden,</i>
<i>die Feststoffannahme GPS</i>	<i>4 x / Woche mit 4 Stunden,</i>
<i>die Gülleannahme</i>	<i>1x / Tag (inkl. zusätzlicher Rührvorgänge),</i>
<i>die Beschickung der Mischbehälter</i>	<i>12x / Tag mit 3 Minuten,</i>
<i>die Befüllung des Konzentratspeichers</i>	<i>5x / Woche mit 1 Stunde und</i>
<i>die Befüllung der Gärrestfahrzeuge</i>	<i>5x / Woche mit 1 Stunde</i>

berücksichtigt. Außerdem wurde davon ausgegangen, dass bei Biogasanlagen neben den definierten Quellen auch bei sauberer Betriebsführung diffuse, undefinierbare Geruchsquellen entstehen. Insoweit wurden 10 % der Gesamt-Jahresimmissionen aller diffusen Quellen zugrunde gelegt. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass durch den Betrieb der verschiedenen Anlagenteile Geruchswahrnehmungshäufigkeiten an bis zu 2 % der Jahresstunden im Bereich der nördlichen Gewerbenutzungen und der östlich gelegenen Wohnnutzungen zu erwarten sind. Die maximale Zusatzbelastung sei im Bereich der nördlich benachbarten Kläranlage zu erwarten. An den weiter nördlich gelegenen Gewerbebetrieben seien rechnerisch keine Geruchszusatzbelastungen nachzuweisen. An dem östlich gelegenen Wohnhaus seien Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis max. 1 % der Jahresstunden zu erwarten. Die ermittelte Geruchszusatzbelastung überschreite somit nicht die Irrelevanzgrenze nach GIRL. Eine relevante Erhöhung der potentiell vorhandenen Geruchsbelastungen durch bestehende Gewerbebetriebe sei nicht zu erwarten.

Bezug nehmend auf die Ergebnisse dieses Gutachten führt die Begründung des Bebauungsplans aus, dass Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus Geruchsmissionen der geplanten Anlage im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich seien.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass durch die für die Produktion angelieferte Gülle und Silage sowie durch die bei der Fermentation entstehenden Gase die Luftqualität beeinträchtigt werden könne. Es seien Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen vorgesehen. Als Maßnahmen zur Luftreinhaltung führt der Umweltbericht aus, dass alle Gasräume mit Glasfolie ausgekleidet würden. Der Annahmebehälter und der Anmischbehälter für Gülle seien eingehaust. Der im Biogas enthaltene Schwefelwasserstoff werde chemisch reduziert. Zur Vermeidung von Staubentwicklung würden die Gärreste zur Pelletierung und zur Lagerung per Band- und Schneckenförderung befördert. Zu diesen im Umweltbericht bezeichneten Maßnahmen zur Luftreinhaltung enthält der Bebauungsplan jedoch weder zeichnerische, noch textliche Festsetzungen

In der allgemein verständlichen Zusammenfassung führt die Begründung des Bebauungsplans lediglich aus:

„Für das Wohnhaus entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Schall- und Geruchseinwirkungen.“

II. Belange der DettmerVerpackungen GmbH

Die vorgesehene Planung hat, wenn sie unverändert realisiert wird, für unsere Mandantin erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen zur Folge, die in den Planunterlagen bislang nicht berücksichtigt werden und von der Gemeinde offensichtlich noch nicht ermittelt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Biogasanlage eine erhebliche Beeinträchtigung für die Produktion und den Absatz unserer Mandantin mit sich bringt; eine existenzielle Gefährdung des Unternehmens und der dort vorhandenen Arbeitsplätze ist nicht auszuschließen.

1. Betriebsbeschreibung und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Fa. Dettmer Verpackungen GmbH fertigt am Standort Lohne Verpackungsfolien und Folienverpackungen, die insbesondere für Lebensmittel, aber auch für Hygieneprodukte und Tiernahrung verwendet werden. Es handelt sich um Verpackungen, die sehr hohen Hygiene- und Produktanforderungen genügen müssen. Die Verpackungen unterliegen als Bedarfsgegenstände, die dazu bestimmt sind, mit Lebensmitteln in Berührung zu kommen, den Regelungen des Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuchs (LFGB) und der Verordnung (EG) Nr. 1935/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.10.2004 über Materialien und Gegenstände, die dazu bestimmt sind, mit Lebensmitteln in Berührung zu kommen. Als solche müssen sie strenge hygienische Anforderungen beachten. Nach Art. 3 Verordnung (EG) Nr. 1935/2004 sind derartige Gegenstände so herzustellen, dass sie unter den normalen oder vorhersehbaren Verwendungsbedingungen keine Bestandteile auf Lebensmittel abgeben, die geeignet sind, die menschliche Gesundheit zu gefährden oder eine unvertretbare Veränderung der Zusammensetzung der Lebensmittel herbeizuführen oder eine Beeinträchtigung der organoleptischen Eigenschaften der Lebensmittel herbeizuführen. Ebenso sieht auch das Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuch strenge Anforderungen an Materialien und Gegenstände vor, die dazu bestimmt sind, mit Lebensmitteln in Berührung zu kommen.

Konkretisiert werden Hygieneanforderungen an die Herstellung von Lebensmittelverpackungen u. a. in der DIN-Norm DIN EN 15593 (2008). Die DIN EN 15593 legt Anforderungen an das Hygiene-Management von Herstellern von Lebensmittelverpackungen und deren Zulieferern, einschließlich der Lagerhaltung und des Transports fest. Die DIN EN 15593 sieht diverse Maßnahmen vor, um die Rohstoffe, Verpackungsmaterialien und Produkte vor Verschmutzungen, zu denen ausdrücklich auch nicht charakteristische Gerüche gezählt werden, zu schützen. So ist unter anderem vorgesehen, dass Gebäude, Anlagen und Einrichtungen regelmäßig gereinigt werden müssen, dass Verunreinigungen durch Nagetiere, Insekten, Vögel und jegliche andere Schädlinge vermieden werden

müssen und eine qualifizierte Schädlingskontrolle stattzufinden hat, dass Rohstoffe, Halbfertigprodukte und Produkte geschützt werden müssen, wenn sie zwischen Betriebsgebäuden transportiert werden, dass Paletten vor der Verwendung kontrolliert werden und sauber, frei von Fremdkörpern und nicht charakteristischen Gerüchen und Schädlingen sein müssen. Die DIN EN 15593 sieht zudem vor, dass auch externe Bereiche, die in der Nähe des Betriebsgebäudes gelegen sind, sauber zu halten sind und Quellen der Verschmutzung verringert werden müssen. Entwässerungssysteme müssen so konstruiert werden, dass das Eindringen von Schädlingen verhindert wird. Abfallbehälter müssen getrennt von den Produktionsbereichen gehalten werden und verschlossen sein. Selbstverständlich müssen die erforderlichen Anlagen zum Hände waschen und desinfizieren der Mitarbeiter bereitgehalten werden, es muss Arbeitskleidung verwendet werden und das Essen, Trinken und der Umgang mit Tabak im Bereich der Produktion ist zu untersagen. Bei Erkrankungen des Personals sind Sicherheitsmaßnahmen zu treffen. Die DIN EN 15593 macht mit diesen Regelungen deutlich, dass für die Produktion von Lebensmittelverpackungen besonders strenge Anforderungen an die Hygiene des Produktionsstandortes und der mit der Produktion befassten Personen zu stellen sind.

Ähnliche Anforderungen enthalten auch Verträge, die unsere Mandantin mit ihren Kunden geschlossen hat, also mit den Lebensmittelproduzenten, die die produzierten Verpackungen und Verpackungsfolien verwenden. Die Kunden, zu denen regelmäßig langfristige Geschäftsbeziehungen bestehen, verlangen von unserer Mandantin die strikte Einhaltung der geltenden technischen Standards sowie regelmäßige Zertifizierungen und Kontrollen des Unternehmens. Die Kunden und/oder von ihnen beauftragte externe Gutachter/Auditoren führen regelmäßig und in kurzen Abständen eingehende Kontrollen des Betriebs und seiner Nachbarschaft durch. Dabei wird geprüft, ob unsere Mandantin die hygienischen Anforderungen an die Produktion von Lebensmittelverpackungen einhält.

2. Beeinträchtigungen des Betriebs

Unsere Mandantin muss befürchten, dass sie mit der Errichtung der vorgesehenen Biogasanlage nicht mehr in der Lage sein wird, die gesetzlichen Anforderungen und technischen Standards, die für ihre Lebensmittel- und Hygieneverpackungsproduktion gelten, einzuhalten und den Anforderungen, die ihre Kunden an sie stellen, zu genügen.

Wie bereits das gefertigte Geruchsgutachten erkennen lässt, gehen von der Biogasanlage Emissionen aus, die allerdings im konkreten Fall als unerheblich eingestuft werden. Diese Irrelevanz wird aus einer Anwendung der GIRL und der dort unter Ziffer 3.3 vorgegebenen Irrelevanzgrenze gefolgert, die jedoch die besondere Situation unserer Mandantin nicht berücksichtigt und auch nicht zu berücksichtigen vermag. Bei schlichter Anwendung der GIRL wird lediglich eine gemittelte Belastung im Sinne einer Wahrnehmungshäufigkeit mit unangenehmen Gerüchen berücksichtigt. Dies trägt den besonderen Belangen unserer Mandantin unzureichend Rechnung. Die GIRL betrachtet zudem lediglich die Belästigung durch „Gerüche“, lässt aber die Belastung durch Keime, Bakterien etc. unberücksichtigt.

a) Anwendbarkeit der GIRL

Die Berücksichtigung einer mittleren Geruchsbelastung nach Ziffer 3 - 5 der GIRL ist im Hinblick auf „normale“ Nutzungen in der Umgebung einer Geruchsemissionsquelle angemessen, sie wird aber der spezifischen Situation unserer Mandantin als Herstellerin von Lebensmittel- und Hygieneverpackungen nicht gerecht. Geht es lediglich um die Ermittlung einer durchschnittlichen Geruchsbelastung, kann mit der GIRL davon ausgegangen werden, dass Zusatzbelastungen, wenn sie den Wert von 0,02 unterschreiten, irrelevant und daher unbeachtlich sind. Diese Schlussfolgerung kann hingegen für die Situation unserer Mandantin nicht gezogen werden, Da sie an sechs Tagen pro Woche, 24 Stunden täglich produziert, kann jede einzelne Spitzenbelastung, die sich auf ihren Produktionsvorgang auswirkt, für sie ganz erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben, die allein bei Anwendung der GIRL als irrelevant einzustufen wären.

Die GIRL hält unter Ziffer 5 ausdrücklich fest, dass für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ein Vergleich der nach dieser Richtlinie zu ermittelnden Kenngrößen mit den in der Tabelle 1 festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend ist, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Hedonik und Intensität der Geruchswirkung, der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstige atypischer Verhältnisse trotz Einhaltung der Immissionswerte schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. In derartigen Fällen ist zu ermitteln, welche Geruchsimmissionen insgesamt auftreten können und welchen Anteil daran der Betrieb der in Rede stehenden Anlage verursacht. Anschließend ist zu beurteilen, ob die Geruchsimmissionen als erheblich anzusehen sind. Die „Erheblichkeit“ der Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. I BImSchG ist, wie die GIRL betont, keine absolut festliegende Größe, sondern kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der konkreten Umstände festgestellt werden. Dabei sind unter Beachtung der bisherigen Prägung des Gebietes insbesondere der Charakter der Umgebung sowie Art und Intensität der Geruchseinwirkung zu berücksichtigen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die u. a. dazu führen kann, dass der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss, was insbesondere dann der Fall sei, wenn einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukomme.

Für unsere Mandantin ergibt sich eine besondere, über das normale Maß hinausgehende Sensibilität u. a. daraus, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gerüche bei der Herstellung von Verpackungsfolien durch die Folie aufgenommen und eingeschlossen werden. Aus diesem Grund sieht auch die DIN EN 15593 ausdrücklich vor, dass zu den zu vermeidenden Verschmutzungen auch nicht-charakteristische Gerüche gehören (vgl. Ziffer 7.4.1 der DIN-Norm). Die DIN EN 15593 verbietet ausdrücklich die Verwendung von Reinigungsmitteln, die organoleptische Verunreinigungen der hergestellten Verpackungen herbeiführen können. Auch für die zum Transport der Verpackungen verwendeten Paletten ist ausdrücklich vorgesehen, dass diese frei von nicht-charakteristischen

Gerüchen sein müssen. Gleiches gilt für Transportfahrzeuge. Für alle Produkt- und Lagerbereiche ist vorgeschrieben, ausreichende Vorrichtungen für eine Belüftung bereitzustellen, so dass übermäßige Gerüche vermieden werden. Diese DIN-Vorschriften verdeutlichen, dass schon bloße Gerüche, unabhängig von einer bakteriologischen oder sonstigen Verunreinigung, geeignet sind, die hygienische Produktion von Verpackungen zu beeinträchtigen.

Dies entspricht auch der Erfahrung unserer Mandantin. Sie hat im Laufe ihrer langen Produktionserfahrung festgestellt, dass unangenehme Gerüche in die hergestellten Folien, die unmittelbar nach ihrer Herstellung und Bedruckung aufgerollt werden, Gerüche eingeschlossen und später wieder abgeben werden können. Sollte ein übler Geruch eingeschlossen und entweder bei dem Kunden, der die Folie zur Verpackung von Lebensmitteln verwendet, oder bei dem Verbraucher, der das Produkt erwirbt, wieder auftreten, liegt auf der Hand, dass dies für unsere Mandantin enorme wirtschaftliche Nachteile, bis hin zum Verlust wichtiger Kundenbeziehungen und ihres guten Rufes in der Branche haben kann. Vor diesem Hintergrund ist vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinne der Ziffer 5 GIRL auszugehen, so dass eine einzelfallbezogene Ermittlung der Geruchsimmissionen und ihrer Erheblichkeit vorzunehmen war und Ziffer 3 , 4 GIRL nicht schematisch angewendet werden durften. Die Geruchsimmission durfte nicht als irrelevant eingestuft werden.

b) Anderer Vergleichsmaßstab

In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass die GIRL auch deshalb nicht ausreicht, um die Geruchsbelästigung durch die geplante Biogasanlage zu beurteilen, weil sie einen Vergleichsmaßstab ansetzt, der den Interessen unserer Mandantin nicht gerecht wird. Vergleichsmaßstab für die GIRL ist der durchschnittliche Anwohner/Nachbar einer Emissionsquelle. Dieser dürfte im Hinblick auf Geruchsbelästigungen als weniger sensibel einzustufen sein, als der Betrieb unserer Mandantin. Ihm kann demnach mehr an Belästigung zugemutet werden, als es die Hygiene- und Lebensmittelverpackungsproduktion unserer Mandantin zulässt. Während es für einen Nachbarn möglich ist, kurze Spitzenzeiten einer Geruchsbelästigung in dem Wissen hinzunehmen, dass die Geruchsbeeinträchtigung nach kurzer Zeit abklingen wird, kann bei der Produktion unserer Mandantin bereits ein kurzer Moment extremer Geruchsbelastung dazu führen, dass sich dieser in dem Produkt dauerhaft niederschlägt und damit eine komplette Charge „verunreinigt“ wird.

3. Belastung mit Keimen, Bakterien, Pilze und Ungeziefer

Neben der Beeinträchtigung durch die von der Biogasanlage und ihrer Befüllung/ihren Silage- und Güllelagern ausgehenden Geruchsbelästigungen befürchtet die Fa. Dettmer Verpackungen GmbH für ihre Produktion erhebliche, nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen durch Keime, Bakterien, Pilze und Ungeziefer. Diese werden von der GIRL und dem vorgelegten Geruchsgutachten nicht berücksichtigt und wurden im Planaufstellungsverfahren bislang völlig ignoriert.

Es ist anerkannt, dass von Biogasanlagen, insbesondere von der Anlieferung der Einsatzstoffe, der Befüllung und der späteren Entleerung der Gärreste erhebliche Keimbelastungen ausgehen können. Bei der vorliegend geplanten Biogasanlage handelt es sich um eine Großanlage, in der nach bisherigem Kenntnisstand jährlich mindestens 40.000 t Silage und Schweinegülle (Verhältnis Silage zu Gülle von 2:1) eingesetzt werden sollen. Zugleich ist die Anlage ausdrücklich als „Referenzanlage zur Entwicklung und Erprobung neuer Verfahren der Biogaserzeugung“ konzipiert. Der Bebauungsplanentwurf verzichtet vor diesem Hintergrund ausdrücklich darauf, enge Technikstandards und einen konkreten Vorhabenstand vorzugeben. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass sich die Einsatzstoffe der Biogasanlage verändern, insbesondere ein größerer Anteil an Gülle und/oder Tierkörpern zum Einsatz kommt. Mit einer entsprechenden Veränderung der Einsatzstoffe kann auch eine erhebliche Veränderung der von der Anlage ausgehenden Keimbelastung verbunden sein. Der Bebauungsplanentwurf sieht zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung vor, dass in den Sondergebieten die Errichtung und der Betrieb einer Biogasanlage mit einer Leistung von max. 1,5 MW zulässig sein soll. Festsetzungen zur Beschränkung der Belastung mit Keimen, Bakterien, Pilze und Ungeziefer sieht der Planentwurf nicht vor.

Die TA Luft nimmt derartige Keimbelastungen an einigen Stellen durchaus in den Blick, enthält aber keine Regelungen zur Feststellung und Verminderung entsprechender Emissionen bei Biogasanlagen. Die TA Luft macht aber deutlich, dass insbesondere beim Umgang mit Tierkörpern wie er auch in einer Biogasanlage möglich ist, sehr wohl die Gefahr einer Keimimmission besteht und geprüft werden muss, wie Immissionen an Keimen und Endotoxinen durch den Stand der Technik entsprechende Maßnahmen vermindert werden können (vgl. etwa Ziffer 5.4.8.6.1 TA Luft). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die TA Luft wiederum den „Regelfall“ betrifft, indem sie generell den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen regelt und dabei den „normalen“ Anwohner betrachtet, nicht jedoch eine spezifische, besonders keimempfindliche Produktion von Hygiene- und Lebensmittelverpackungen. Während dem „normalen“ Anwohner sicherlich eine höhere Belastung mit Keimen, Bakterien und Pilzen zugemutet werden kann, besteht bei der Herstellung von Lebensmittelverpackungen eine wesentlich geringere Toleranz gegenüber einer Belastung der Luft mit Keimen, Bakterien und Pilzen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Anlage unserer Mandantin nicht über Schleusen verfügt, in denen die Außenluft gefiltert werden könnte. Bislang erfüllt unsere Mandantin alle Hygiene-Vorgaben, indem sie die ungefilterte Außenluft regelmäßig durch ein Belüftungssystem in die Produktionshallen einströmen lässt und verbrauchte Luft, die u.a. mit Lösemittelresten belastet sein kann, durch eine aufwendige Abluftreinigungsanlage abführt. Sobald die Außenluft eine erhöhte Keim-, Bakterien- und Pilzbelastung aufweist, kann die Klägerin nicht mehr sicherstellen, dass die bisherigen Hygienestandards in ihren vorhandenen Produktionshallen gewahrt werden. Dieses spezifische Sensibilität des bestandsgeschützten Betriebs unserer Mandantin und ihr entsprechend hohes, existenzielles Interesse an einer Abwehr jeglicher zusätzlicher

Keimbelastung - auch während kurzer Spitzenzeiten! - muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fachkundig geprüft und in die Abwägung mit eingestellt werden.

Dies gilt umso mehr, als Produktions- und Lagerflächen der Klägerin sich nicht nur am Hauptsitz der Firma Dettmer, in etwa 500 m Entfernung zum geplanten Standort der Biogasanlage befinden, sondern auch das „Werk 2“ mit in den Blick genommen werden muss, das auf der vom Bauamt zur Verfügung gestellten Karte über Standortalternativen, die die Abstandsradien ausweist, als „Loflex GmbH“ gekennzeichnet ist. Dieses Werk 2 unserer Mandantin befindet sich in etwa 350 m Entfernung zum geplanten Standort der Biogasanlage. Hier dürfte eine Keimbelastung demnach wesentlich höher ausfallen. Schließlich steht konkret zu befürchten, dass die geplante Biogasanlage mit ihren Mais-, Ganzpflanzen- und Güllebehältern und in erheblichem Maße Ratten, Mäuse, sonstige Nagetiere und sonstiges Ungeziefer anzieht. Wie oben bereits beschrieben, ist unsere Mandantin nicht zuletzt aufgrund der DIN EN 15593 verpflichtet, besondere Vorkehrungen gegen Ungeziefer zu treffen und ein entsprechendes Hygienemanagementsystem zu organisieren. Auf der anderen Seite darf sie wegen der hohen Empfindlichkeit der Verpackungsproduktion keine Gifte und keine geruchsintensiven Schädlings- und Ungezieferbekämpfungsmittel verwenden. Sie sieht sich bei einem vermehrten Vorkommen von Schädlingen und Ungeziefer nicht mehr in der Lage, ihren Verpflichtungen nachzukommen und eine Fortsetzung der Produktion im bisherigen Umfang sicherzustellen.

III. Unzureichendes Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 131 ist als Angebotsbebauungsplan im Vollverfahren mit einer Umweltprüfung gem. § 2 BauGB aufgestellt worden. Der Planentwurf sieht als Art der baulichen Nutzung eine Zweckbestimmung für eine Biogasanlage mit Schulung und Forschung vor. Der Planentwurf enthält textliche Festsetzungen zur Beschränkung der Feuerungswärmeleistung auf 1,5 MW und gestaffelte Höhenbegrenzungen. Weitergehende Beschränkungen für den In- und Output der als Versuchs- und Forschungsanlage charakterisierten Biogasanlage sieht der Planentwurf nicht vor. Die Entscheidung gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der hinreichende Möglichkeiten zur sinnvollen Beschränkung des Vorhabens zum Schutz der Nachbarschaft bieten würde, wird im Planentwurf u.a. damit begründet, dass dem Vorhabenträger „angesichts der Besonderheit der Anlage als Referenzanlage mit Schulungs-, Forschungs- und Entwicklungsbereich angemessener Spielraum zur Realisierung belassen“ werden soll. Der Planentwurf bilde einen „streng gefassten, auf die Umgebung abgestimmten und in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Lohne eingepassten Rahmen, innerhalb dessen die Envi-Tec Biogas AG als Vorhabenträgerin mit größtmöglicher Flexibilität agieren kann.“

Das Planungskonzept der Stadt, dem Vorhabenträger eine größtmögliche Flexibilität einzuräumen, steht im Widerspruch zu den Untersuchungen, die zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Nachbarschaft herangezogen wurden. So wird bereits in der Begründung des Planentwurfs (Blatt 8) darauf abgestellt, dass für den Betrieb der Biogasanlage jährlich ca. 40.000 t Mais- und Ganzpflanzenensilage sowie Schweinegülle im Verhältnis Silage zu Gülle von 2:1 benötigt würden. Die Rohstof-

fe würden in Fermentern zu Biogas vergoren. Der Gärrest (ca. 32.000 t/j) werde zu phosphatreichen Dünger (Pellets) und kalium- und stickstoffreichem Flüssigdünger (ca. 6.900 t/j) weiterverarbeitet. Ca. 60 bis 65 % (rund 19.000 t/j) des Gärrestes verbleiben nach dem mehrstufigen Aufbereitungsverfahren als Wasser. Der Planentwurf unterstellt damit einen konkreten Masseninput und output, der offenbar auf derzeitigen Planüberlegungen des Vorhabenträgers beruht, die durch die Planung jedoch in keiner Weise festgelegt werden. Deshalb ist angesichts der alleinigen Beschränkung des Vorhabenträgers auf eine bestimmte Bauhöhe und eine bestimmte Feuerungswärmeleistung, die dem Anlagenbetreiber höchstmögliche Flexibilität einräumen soll, nicht nachvollziehbar, warum der Planentwurf für seine städtebauliche Bewertung auf diese Input- und Outputzahlen abstellt, wohl wissend, dass diese vom Vorhabenträger auch auf der Grundlage eines auf der Basis des Planentwurfs in Kraft getretenen Bebauungsplans jederzeit wieder geändert werden können.

Auch bei der Geruchsimmissionsprognose wurde die Geruchszusatzbelastung lediglich für eine Biogasanlage mit eng definierten Gesamt-Input- und Outputmengen berechnet. Welche Zusatzbelastungen entstehen, wenn der Vorhabenträger von der „höchstmöglichen Flexibilität“, die der Plangeber ihm einräumen will, Gebrauch macht, ergibt sich aus dem Gutachten Uppenkamp nicht.

IV. Schlussbemerkung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die bisherige Begründung des Bebauungsplans gewichtige private Belange unserer Mandantin, wie auch die damit verbundenen öffentlichen Belange, bspw. das Interesse am Erhalt des Unternehmensstandorts mit seinen 220 Arbeitsplätzen und das Interesse an einer prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes Lohne etc. nicht in ausreichendem Maße ermittelt und berücksichtigt. Bisher wurden von der Stadt Lohne lediglich Geruchs- und Lärmgutachten eingeholt, die die Belastung einer nicht weiter sensiblen Nachbarschaft betrachten und in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung zu der lapidaren Feststellung führten, dass „für das Wohnhaus keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Schall- und Geruchseinwirkungen“ entstünden. Im Hinblick auf die vorhandene Hygiene- und Lebensmittelverpackungsproduktion unserer Mandantin in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet ist diese Bewertung komplett unzureichend. Dasselbe gilt für die von der geplanten Anlage ausgehenden Keim-, Bakterien- und Pilzbelastungen. Nicht zuletzt ist eine Zunahme an Ungeziefer und Schädlingen zu erwarten. Der Betrieb unserer Mandantin verträgt sich nicht mit der Ansiedlung der beabsichtigten Biogasanlage. Das Planungsverfahren muss deshalb eingestellt werden.

Unsere Mandantin ist gerne bereit, Ihnen weitere Informationen über ihre Produktionsverfahren, über die Anforderungen an ihre Produkte und über lebensmittel/hygienerechtliche Vorgaben zur Verfügung zu stellen. Sie ist auch gerne bereit, die Gemeinde bei der Beauftragung eines Fachgutachters zur Klärung der Geruchs- und Keimbelastungen und ihrer Auswirkungen auf die Produktion von Lebensmittel- und Hygieneverpackungen zu unterstützen.

Schreiben Uppenkamp und Partner vom 12.02.2009

Seitens der Firma Dettmer Verpackungen GmbH wird vorgebracht, dass die im Geruchsgutachten Nr. 13737 08 vom 26.11.2008 vorgenommene Anwendung der Geruchs-immissionsrichtlinie (GIRL) aufgrund der hohen Anforderungen der Hygiene- und Lebensmittelverpackungsproduktion im vorliegenden Fall nicht ausreicht. Es wird festgehalten, dass nach Pkt. 5 der GIRL eine Einzelfallprüfung erforderlich ist, wenn aufgrund ungewöhnlicher Nutzungen im Beurteilungsgebiet schädliche Umwelteinwirkungen trotz der Einhaltung der in Tabelle 1 (GIRL) festgelegten Immissionsrichtwerte zu erwarten ist (im vorliegenden Fall $IW = 0.15$, entsprechend 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriegebiete).

Die Ermittlung der Gesamtimmissionssituation und des Anteils des geplanten Technologiezentrums an der Gesamtsituation wie in Pkt. 5 (GIRL) festgelegt, kann entfallen, da das geplante Vorhaben keinen rechnerisch nachweisbaren Anteil an der Gesamtimmissionssituation besitzt ($IZ = 0$ % der Jahresstunden).

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise und Anregungen der Fa. Dettmer, insbesondere zu der Betriebsbeschreibung und den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie den möglichen Beeinträchtigungen des Betriebes, werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen lassen den Schluss zu, dass die Fa. Dettmer durch die bloße Planung des Technologiezentrums Biogas und die von der Biogasanlage ausgehenden potenziellen Immissionen zum einen Standortnachteile bzw. Imageprobleme befürchtet und zum anderen befürchtet, künftig nicht mehr in der Lage zu sein, die an ihre Produkte geknüpften hohen Qualitätsanforderungen zu erfüllen. Dies wäre auch aus Sicht der Stadt Lohne nicht wünschenswert, u. a. im Hinblick auf die Arbeitsplätze und Bedeutung der Firma als Steuerzahler. Aber auch das Interesse der Eigentümer der Fa. Dettmer könnte beeinträchtigt sein.

Die Fa. Dettmer muss jedoch andererseits gegen sich gelten lassen, dass ihr Betrieb in einem ausgewiesenen Industriegebiet ansässig ist und von daher nur einen eingeschränkten Schutzanspruch in Anspruch nehmen kann. (Siehe Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Oldenburg)

Es ist ein allgemein anerkannter Grundsatz, dass spezielle Anforderungen des Unternehmens selbst (z. B. zur Luftkonsistenz) durch geeignete eigene Maßnahmen herzustellen sind.

Sowohl die Produktion von Folien etc. als auch der Betrieb einer Biogasanlage sind in einem Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung zulässig, sodass sie aus planungsrechtlicher Sicht auch miteinander verträglich sind. Von daher ist die Ausweisung eines Sondergebietes Biogasanlage neben einem Industriegebiet gebietsverträglich und damit zulässig. Probleme der von der Fa. Dettmer genannten Art können nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung nicht im Bebauungsplan, sondern, falls sie überhaupt relevant sind, nur im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz gelöst werden.

Von daher sind die Bedenken der Fa. Dettmer hinsichtlich der Beeinträchtigung der Produktion planungsrechtlich nicht von Belang. Gleichwohl hat die Stadt durch Gutachter die möglichen Geruchsauswirkungen einer Biogasanlage untersuchen lassen. Der Gutachter ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass die von einer Biogasanlage ausgehenden Geruchsbeeinträchtigungen unerheblich sind. Zwar ist die GIRL nicht in erster Linie dazu gedacht, die Geruchsbelästigung von Produkten zu beurteilen sondern die von Menschen, gleichwohl kann sie jedoch als Maßstab herangezogen werden, da es nicht sein kann, dass für Bedarfsgegenstände, auch wenn es sich um Lebensmittelverpackungen etc. handelt, höhere Anforderungen gelten als für den Mensch. Auch die Belastung durch Keime, Pilze etc. ist nach jetzigem Kenntnisstand irrelevant. Zur Untermauerung dieser Aussage werden derzeit entsprechende schriftliche Untersuchungen nachgereicht.

Ein Verzicht auf die Planung, wie sie letztendlich von der Fa. Dettmer erwartet wird, ist daher aus planungsrechtlicher Sicht u. a. schon deshalb nicht erforderlich, weil auch bislang schon die Fa. Dettmer nicht in einem problemfreien Bereich produzieren konnte. Hierzu wird auf die Geruchsbelästigung durch die vorhandene Kläranlage, durch die Stallanlagen Pohlmann, aber auch durch die Düngung der jetzt überplanten Fläche mit Gülle hingewiesen.

Um gleichwohl die befürchtete Beeinträchtigung zu minimieren, wird planungsrechtlich festgesetzt, dass als Inputstoff für die Biogasanlage ausschließlich nachwachsende Rohstoffe (dazu gehört nach der Definition auch ein geringer Anteil Gülle) verwendet werden dürfen.

Ein Auszug aus Wikipedia (Biogasanlage) zur Stellungnahme der FF Lohne ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied unter anderem vorgetragen, dass hier und heute über eine Biogasanlage beraten werden soll, während seiner Zeit von einem Technologiezentrum die Rede war. Auch sollte nie eine Zufahrt zum Südring möglich sein.

Bürgermeister Niesel führte dazu aus, dass seiner Zeit in einem demokratischen Prozess die Grundsatzentscheidung für ein Technologiezentrum Biogas als Technik- und Forschungszentrum mit einer Anlage von bis zu 1,5 MW getroffen wurde. Im jetzigen Verfahren ist auf sachlicher Grundlage ernsthaft und gründlich die Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen. Weiter führte Bürgermeister Niesel aus, dass es sich hier aufgrund der Planungshoheit der Kommune um eine öffentlich-rechtliche Planung handelt. Dabei sind die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten öffentlich-rechtlichen Belange (wie z. B. die vom Landkreis Vechta geforderte Abbiegehilfespur/-hilfe) abzuwägen. Etwaige Kosten die dadurch entstehen sind in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Veranlasser der Planung zu regeln, aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Gleichzeitig mahnte er an, keine erneute Grundsatzdiskussion zu beginnen.

Von Prof. Dr. Windhorst wurde seiner Zeit die Errichtung des Technologiezentrums Biogas begrüßt und gleichzeitig angeboten, zu dem entsprechenden Antrag nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz eine Stellungnahme abzugeben.

Zu der Diskussion „vorhabenbezogener Bebauungsplan/Angebotsbebauungsplan“ erläuterte Herr Taudien, dass mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur sehr schwerfällig auf Anpassungen in der Planung reagiert werden kann (Änderungsverfahren erforderlich). Mit einem Angebotsbebauungsplan kann flexibler geplant werden. Dennoch sind die bekannten Bauplanungen unverändert Grundlage.

Von der Verwaltung wurde auf entsprechende Anfrage erläutert, dass die Anlage zeitgleich als Ganzes (Forschungszentrum und Biogasanlage) errichtet werden soll.

Von einem Ausschussmitglied wurde angeregt, das Gelände so einzugrünen, dass möglichst viel von den Produktionseinrichtungen verdeckt wird.

Von einem Ausschussmitglied wurde der Antrag gestellt, über die Beschlussvorschläge a) und b) getrennt abzustimmen. Diesem Vorschlag wurde vom Ausschuss mehrheitlich zugestimmt.

Vom Vorsitzenden wurde daraufhin der folgende Beschlussvorschlag zur Abstimmung gestellt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.

Diesem Beschlussvorschlag wurde mit **6 Jastimmen, 5 Neinstimmen, 1 Enthaltung** zugestimmt.

Sodann fasst der Ausschuss den nachfolgenden

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplans `80 sowie des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zwischen Hopener Mühlenbach und Südring“ sowie den Begründungen zu und beschließt die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 8 , Nein-Stimmen: 4

8. Umbau / Erweiterung einer vorhandenen Remise zu einem Schweinestall und Neubau eines Schweinestalls in Lohne, Dinklager Landstr. 49 Vorlage: 6/030/2009

Das Bauvorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Der Landwirt Ludger Pagenstert hat den Umbau und die Erweiterung einer vorhandenen Remise zu einem Schweinestall sowie den Neubau eines Schweinestalles mit insgesamt 3.880 Mastplätzen beantragt. Damit können dann auf der Hofstelle 7.094 Mastschweine gehalten werden, 28.000 Hähnchen und 264 Rinder.

Neben der Baugenehmigung für die Stallanlagen hat Herr Pagenstert eine Baugenehmigung für die erforderlichen Nebenanlagen wie Futtermittelsilo, Verladerampe und für Bioflächenfilter beantragt.

Aufgrund der Größenordnung unterliegt die Anlage dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Zurzeit liegen die Antragsunterlagen öffentlich aus. Neben der Möglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abzugeben, ist gem. § 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen für dieses Vorhaben erforderlich.

Eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ist nur aus den in den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB genannten Gründen zulässig.

Da es sich hier um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs.1 Nr. 4 BauGB handelt, ist das Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu den öffentlichen Belangen gehört auch die Auswirkung der Anlage auf die Umwelt. Nach der vorgelegten Umweltverträglichkeitsstudie beeinträchtigt die Anlage zwar die Umwelt, aber nicht in dem Maße, dass sie dem öffentlichen Belang „Umwelt“ absolut gegenübersteht.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange derartiger Vorhaben als Einzelfallprüfung abgearbeitet werden. Bürgermeister Niesel wies darauf hin, dass solche Anlagen möglichst in Hofnähe zugelassen werden sollten, um einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben Ludger Pagenstert, Dinklager Landstraße 49, 49393 Lohne, auf Umbau / Erweiterung einer Remise zum Schweinestall mit Neubau von zwei weiteren Schweineställen mit Filteranlagen sowie den Nebenanlagen wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Enthaltungen: 2

9. Erweiterung einer Legehennenhaltung der Firma Gefra Ei GmbH & Co. KG, Sommerweg 22, 49393 Lohne Vorlage: 6/031/2009

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Die Firma Gefra-Ei GmbH & Co. KG betreibt am Standort Sommerweg 22 zurzeit zwei Stallgebäude mit insgesamt 175.0000 Legehennen, die in Käfigen gehalten werden. Davon werden ca. 100.000 mit dem emissionsarmen Trockenkotsystem und 75.000 im Güllesystem gehalten.

Aufgrund der geänderten Hennenhaltungsverordnung wird der Umbau auf Kleingruppenhaltung erforderlich, die auf den Henneplatz bezogen im Vergleich zur derzeitigen Käfighaltung erheblich mehr Stallraum erfordert. Es soll deshalb die westliche Halle durch einen höheren Neubau ersetzt und die östliche Halle in vorhandener Höhe verlängert werden. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sollen in beiden Hallen 198.288 Legehennen in Kleingruppen mit Trockenkotsystem gehalten werden.

Durch die Systemumstellung werden trotz der Bestandserhöhung um etwa 14 % die von der Anlage ausgehenden Geruchsemissionen um 14 % und die Ammoniakemissionen um 8 % verringert. Zusätzlich wird die Immissionssituation in der Nachbarschaft durch die künftig wesentlich höheren Abluftführungen erheblich verbessert. Für den beantragten Anlagenbetrieb wurde vom Landkreis Vechta eine Geruchsausbreitungsberechnung erstellt. Danach liegen die Geruchshäufigkeiten in den Bereichen der benachbarten Einzelhäuser deutlich unter 20 % der Jahresstunden, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes nach Aussage des Landkreises Vechta gegen eine Genehmigungserteilung keine Bedenken bestehen.

Von der Verwaltung wurden in der Aussprache die Geruchswerte zum nächsten Wohnhaus sowie direkt neben der Anlage erläutert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Änderung der Legehennenhaltung der Gefra-Ei GmbH & Co. KG, Sommerweg 22, 49393 Lohne, wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Enthaltungen: 2

10. Zustimmung zu Bauvorhaben
1. Neubau eines Mastbullenstalles mit 100 Plätzen
2. Umbau Gebäude Nr. 5 zum Mastbullenstall mit 20 Plätzen
Vorlage: 61/074/2009

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Der Eigentümer einer Hofanlage aus Brägel (Franz-Josef-Straße 7) hat eine Bauvoranfrage für die wesentliche Änderung einer Tierhaltungsanlage gemäß Niedersächsischer Bauordnung eingereicht. Mit der Bauvoranfrage wird der Neubau eines Mastbullenstalles mit 100 Plätzen sowie der Umbau des Gebäudes Nr. 5 zum Mastbullenstall mit 20 Plätzen beantragt. Derzeit werden auf der Hofstelle 469 Mastschweine (20-110 Kg), 32 Rinder (über 2 Jahre), 18 Jungrinder (1-2 Jahre), 38 Jungrinder (0,5-1 Jahr), 27 Mastbullen und 25 Aufzuchtkälber gehalten. Bei Zustimmung zur Bauvoranfrage werden die Mastbullenplätze um 120 Tiere aufgestockt. Danach dürfen dann insgesamt 147 Mastbullen auf der Hofanlage gehalten werden. Die anderen Tierzahlen ändern sich nicht.

Der Betrieb liegt in der Ortslage Brägel. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Enthaltungen: 2

11. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Änderung der vorliegenden Bauantragsunterlagen zur beantragten Erweiterung der Annahme vom 21.11.2008
Vorlage: 61/076/2009

Von der Verwaltung wurde das Vorhaben anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Die Firma Wiesenhof Geflügelspezialitäten GmbH & Co. KG, Brägeler Straße 110, 49393 Lohne, möchte die Art der Betäubung der Tiere ändern. Zu dem Zweck muss die Annahme in Lohne erweitert werden. Mit Bauantrag vom 21.11.2008 wurde die Erweiterung der An-

nahme beantragt. Zwischenzeitlich hat die weitergehende Planung ergeben, dass die Aufstellfläche für die neuen Maschinen, Geräte, Lüftungsanlagen usw. zu klein ist. Damit die Funktionsabläufe optimiert werden können, ist die ursprünglich beantragte Erweiterung zu ergänzen.

Von der Verwaltung wurde in der Aussprache erläutert, dass eine Erhöhung der Schlachtkapazitäten mit diesem Vorhaben nicht vorgesehen sei.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 1

12. Laub aus öffentlichen Grünanlagen und Straßenbegleitgrün Vorlage: 66/031/2009

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass die Belastung der Lohner Einwohner, in der Nachbarschaft von öffentlichen Grünanlagen und Straßenbäumen, in den letzten Jahren durch das abfallende Laub merklich gestiegen ist. Sie sind nicht mehr bereit, das Laub aufwendig und kostenpflichtig zu entsorgen. An der Schürmannstraße wurden bereits Laubsammelkörbe aufgestellt, da die Anlieger hier in besonderem Maße betroffen sind. An den Straßen Vechtaer Straße 40, 42, Voßbergstraße, Rehweg, Am Fuchsbau/Ecke Jägerstraße, Taubenstraße, Pirolweg, Meistermannsweg, Apolloweg und Am Heerweg werden den besonders betroffenen Anliegern Entsorgungsgutscheine ausgestellt.

Zunächst sollte an diesen Schwerpunkten zu den entsprechenden Jahreszeiten Laubsammelkörbe aufgestellt werden, die wöchentlich nach Bedarf vom Bauhof geleert werden. Die Behälter sind so konstruiert worden, dass die Entleerung durch eine Arbeitskraft erfolgen kann. Die eingesammelten Blätter können zurzeit bei einem Lohner Betrieb kostenfrei abgegeben werden. Die Nutzung der Sammelbehälter ist ausschließlich für das Laub von öffentlichen Bäumen und Grünanlagen vorgesehen, bei Fehlnutzung, z. B. Entsorgung von Gartenabfällen, werden die Behälter an den Standorten nicht wieder aufgestellt. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass bei Bekanntwerden Begehrlichkeiten auch an weiteren Standorten angemeldet werden. Die Nutzung sollte daher nur auf Standorte beschränkt werden, an denen die Anlieger in unzumutbarer Weise belastet werden.

Nach einer Erprobungsphase von ca. drei Jahren wird das Ergebnis dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben und über die weitere Durchführung der Sammelaktion auf dieser Grundlage neu beraten.

In der Aussprache wurde von verschiedenen Ausschussmitgliedern die Befürchtung geäußert, dass die Aufstellung von Laubsammelkörben überhand nehmen könnte. Dennoch sollte der Versuch gestartet werden.

Ausschussmitglied Taphorn hat an dem nachfolgenden Beschlussvorschlag nicht teilgenommen.

Beschlussvorschlag:

An den besonders betroffenen Stellen sind Laubsammelkörbe aufzustellen und bedarfsgerecht wöchentlich vom Bauhof zu leeren. Nach drei Jahren Erprobung ist dem Ausschuss über die Erfahrungen zu berichten.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 8 , Enthaltungen: 1

13. Ausbau eines Weges im Stadtpark
Vorlage: 60/028/2009

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass aus der Bevölkerung bereits mehrfach der Wunsch an die Verwaltung herangetragen wurde, den vom Parkplatz der Pfarrkirche St. Josef zur Bleichstraße führenden Weg zu pflastern, da er bei Beerdigungen als Prozessionsweg zum Friedhof genutzt wird und bei Regen schlecht begehbar ist. Derzeit ist der Weg mit einem feinen Mineralgemisch befestigt.

Nach einer überschlägigen Kostenschätzung würde die Befestigung des Weges mit Klinkerpflaster ca. 20.000 € kosten.

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan 2009 nicht vorgesehen. Falls die Maßnahme noch dieses Jahr durchgeführt werden sollte, müssen entsprechende Mittel im Nachtragshaushaltsplan bereitgestellt werden.

Von der Verwaltung wurde auf entsprechende Anfrage erläutert, dass die Pflasterung weiterer Wege im Stadtpark z. Zt. nicht vorgenommen werden soll.

Beschlussvorschlag:

Der vom Parkplatz der Pfarrkirche St. Josef durch den Stadtpark zur Bleichstraße führende Weg ist zu pflastern. Die Maßnahme soll möglichst 2009 durchgeführt werden. Die Haushaltsmittel sind im Nachtragshaushaltsplan bereitzustellen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 10

14. Mitteilungen und Anfragen
14.1. LKW-Verkehr in der Christoph-Bernhard-Straße

Von einem Ausschussmitglied wurde mitgeteilt, dass die Christoph-Bernhard-Straße häufig von Lastkraftwagen angefahren wird, die zum Gewerbegebiet Rießel fahren wollen. Der Weg endet jedoch in einer Sackgasse und bei dem Versuch zu wenden würden dann Fahrzeuge und Einfriedungen der Anwohner beschädigt. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob durch eine entsprechende Beschilderung hier Abhilfe geschaffen werden kann.

14.2. Grundwasserstand in Brägel

Von einem Ausschussmitglied wurde mitgeteilt, dass auch vom Landkreis Vechta in der Angelegenheit „Grundwasserstand Brägel“ keine hinreichenden Auskünfte gegeben werden konnten und angeregt, dass seitens dieses Ausschusses, der ja auch Umweltausschuss sei, entsprechende Auskünfte einzuholen.

14.3. Straßenbeleuchtung in der Innenstadt

Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass die Beleuchtung in der Lohner Innenstadt zwischenzeitlich überprüft wurde. Dabei ist festgestellt worden, dass die Luxwerte der Beleuchtung als ausreichend anzusehen sind. Lediglich im Bereich des Parkplatzes vor der Lohner Bank und im Bereich des Marktplatzes (Brasserie/Brunnen) sollte die Ausleuchtung verbessert werden. Hier wird die Beleuchtung kurzfristig nachgerüstet. Hingewiesen wurde noch auf die Nachtschaltung, nach der ab 02.00 Uhr von den zwei Leuchtkörpern in den Lampen eine abgeschaltet wird.

14.4. Bauvorhaben Bahnhofstraße

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass der Eigentümer des Gebäudes Bahnhofstraße 3 plant, das Gebäude zu einem Seniorenwohnheim umzugestalten. Unter anderem sollen auch im Erdgeschoss Wohnungen eingerichtet werden. Nach dem geltenden Bebauungsplan ist Wohnen im Erdgeschoss jedoch ausgeschlossen. Um Wohnen zuzulassen wäre eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. eine Ausnahme von den Festsetzungen erforderlich. Im Übrigen entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Da die Angelegenheit eilbedürftig ist wird von der Verwaltung vorgeschlagen, in der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses über eine Änderung/Ausnahme zu beraten.

Vom Bauausschuss wurde einhellig die Auffassung vertreten, die Angelegenheit zunächst im Bauausschuss oder ggfs. in einer Sondersitzung zu beraten.

14.5. Bauvorhaben Am Lünsberg

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation der Antrag auf Errichtung eines Containerabstellplatzes und Abstellfläche für PKW und Maschinenteile auf einem Grundstück an der Straße „Am Lünsberg“ vorgestellt. Da dieses Vorhaben möglicherweise nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes zu vereinbaren ist wird von der Verwaltung vorgeschlagen, in der nächsten Verwaltungsausschusssitzung über den Erlass einer Veränderungssperre zu beraten.

Von verschiedenen Ausschussmitgliedern wurde auch in diesem Fall die Auffassung vertreten, die Angelegenheit zunächst im Bauausschuss zu beraten.

H. G. Niesel
Bürgermeister

Konrad Rohe
Stellvertretender
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer