

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/032/2018

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 13.11.2018
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	04.12.2018	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**76. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 167 für den Bereich "östlich Sommerweg/südlich Sandmannskamp";**

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen,  
b) Auslegungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 167 für den Bereich "östlich Sommerweg / südlich Sandmannskamp sowie die Begründung hierzu haben vom 10.02.2018 bis zum 23.03.2018 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

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

- 1. 76. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne**
- 2. Bebauungsplan Nr. 167 für den Bereich „östlich Sommerweg/südlich Sandmannskamp“**

**Landkreis Vechta vom 22.03.2018**

zu 1.  
Städtebau

siehe Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan

## Umweltschützende Belange

siehe Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan

zu 2.

Es handelt es sich um einen seit 1888 gewerblich genutzten Standort. Erweiterungen des Betriebes wurden zuletzt in den Jahren 2009 (Montagehalle) und 2010 (offene Lagerhalle) vom Landkreis Vechta genehmigt.

Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, ist eine Verlängerung der Montagehalle 3 erforderlich, so dass der dort vorhandene Ladekran in einer Flucht verlängert werden kann. Die Erweiterung ist außerdem erforderlich, um „unsaubere“ Arbeitsprozesse (z.B. Schweißen und Flexen) von „sauberen“ Arbeitsprozessen (z.B. Montage von empfindlichen Prüfständen) räumlich trennen zu können. Die beschriebenen Geschäftsfelder sind räumlich, organisatorisch und personell eng miteinander verzahnt, so dass eine Erweiterung des Standortes an anderer Stelle nicht in Frage kommt (s. Schreiben vom 22.06.2018).

Die Stadt Lohne verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das städtebauliche Ziel, Arbeitsplätze an diesem Standort und damit auch in den belieferten Betrieben zu erhalten. Die Erweiterung auf geringwertigen Biotopen (Acker) ist mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar. Die Einbindung in die Landschaft wird durch Anpflanzungen auch an der Nordseite des bestehenden Betriebes sogar noch verbessert. Nachbarschaftliche Konflikte sind durch den bestehenden Betrieb nicht aufgetreten und sind durch die Erweiterung auch nicht zu erwarten. Die Stadt Lohne möchte an diesem Standort keinen großflächigen Gewerbestandort entwickeln, sondern lediglich den bestehenden Betrieb mittelfristig sichern. Eine über die jetzige Planung hinausgehende Entwicklung ist nicht vorgesehen und aufgrund der östlich angrenzenden Gasleitungen auch nicht möglich.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes können die Nutzungen betriebsbezogen mit den erforderlichen Spielräumen festgesetzt werden. Gleichzeitig wird eine Umnutzung für andere Gewerbebetriebe verhindert.

Es ist auch festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Betriebsfläche nicht um einen freien Außenbereich handelt, sondern um ein Siedlungsband entlang des Sommerweges, das geprägt wird von landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetrieben, Torfindustrie und einer Sportanlage für Reitpferde (eine Art von Moorhufensiedlung nördlich der Bauerschaft Kroge). Eine Erweiterung des Maschinenbaubetriebes in der angestrebten Form ist daher in der Gesamtbetrachtung der baulichen umliegenden Strukturen (siehe Anlage 1) städtebaulich durchaus vertretbar.

Die Stadt Lohne hat in ihrer Abwägung auch Belange der Wirtschaft einschließlich Sicherung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Es handelt sich um einen hoch spezialisierten Betrieb, der nur durch die beabsichtigte Erweiterung am Markt wettbewerbsfähig bleiben kann und damit auch hochqualifizierte Arbeitsplätze dauerhaft sichert.

Eine Umsiedlung des Betriebes würde unverhältnismäßige Kosten verursachen und ist dem Betrieb wirtschaftlich nicht zumutbar. Darüber hinaus kommt eine Erweiterung an anderer Stelle nicht in Betracht, da für diese Betriebsstruktur die Geschäftsfelder räumlich, organisatorisch und personell eng miteinander verzahnt bleiben müssen.

## Umweltschützende Belange

Der faunistische Fachbeitrag liegt mittlerweile vor. Seine wesentlichen Aussagen wurden in Begründung sowie Umweltbericht eingefügt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit bestimmte Bauzeitenbeschränkungen eingehalten werden.

Der Anregung des Landkreises wird insofern gefolgt, als Garagen und offene Garagen (Carports) nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zufahrten und Stellplätze sind allerdings weiterhin auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Anregung des Landkreises zur Bewertung des Planzustandes für die Scherrasenfläche wird gefolgt. Der Wertfaktor für den Scherrasen wird für Bestand und Planung auf 0,8 reduziert.

Die Begründung wird um einen Bestandsplan ergänzt.

Der Hinweis zur externen Kompensation wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **OOWV vom 05.03.2018**

zu 1. und 2.

Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 28.02.2018**

zu 1. und 2.

Die Open Grid Europe GmbH (über Pledoc) und die Gasunie wurden beteiligt.

### **Gasunie vom 20.02.2018**

zu 1. und 2.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Schutzstreifen der beiden Erdgastransportleitungen. Es sind auch keine Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens vorgesehen.

Die Hinweise zu den Erdgastransportleitungen werden ansonsten im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **Freiwillige Feuerwehr vom 12.02.2018**

zu 1. und 2.

Der Hinweis zum Hydranten wird zur Kenntnis genommen.

### **EWE Netz GmbH vom 28.02.2018**

zu 1. und 2.

Die Hinweise zu Versorgungsleitungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

### **Pledoc vom 09.04.2018**

zu 1. und 2.

Die Hinweise zu Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ferngasleitung (Open Grid Europe GmbH) liegt mit ihrem insgesamt 10 m breiten Schutzstreifen außerhalb des Plangebietes, ist aber nachrichtlich im Plan dargestellt.

### **Bürger 1 – Niederschrift vom 14.02.2018**

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt, indem der Geltungsbereich nach Norden um 5 m für die Anpflanzung einer Baumhecke verschoben wird.

Der Anregung wird gefolgt. Baugrenze und Anpflanzflächen werden entsprechend verschoben.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Verwaltungsausschuss stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 167 für den Bereich "östlich Sommerweg / südlich Sandmannskamp".

Gerdesmeyer

#### **Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen