

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/020/2019

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 06.06.2019
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	18.06.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.07.2019	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg mit örtlichen Bauvorschriften;

a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen

b) Erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplans Nr. 102 für den Bereich Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben vom 25.03.2019 bis zum 03.05.2019 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.

- A) 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- B) Bebauungsplan Nr. 102

Landkreis Vechta vom 07.05.2019

Zu A)

Umweltschützende Belange:

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht der Stadt Lohne ist ein forstfachkundliches Gutachten zur Beurteilung der Waldfläche nicht erforderlich, da gem. Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung § 8 Abs. 2 Nr. 1 eine Genehmigung von der Waldbehörde für die Umwandlung eines Waldes nicht erforderlich ist, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung. Dies ist hier der Fall.

Die Waldersatzfläche wird vor dem Feststellungsbeschluss nachgewiesen und in die Planung aufgenommen.

Entsprechend des Hinweises des Landkreises wird die nordwestliche gelegene Restwaldfläche in der Eingriffsbilanzierung vom Wertfaktor 2,6 auf 2,1 herabgestuft.

Dem Hinweis bezüglich des Nachweises und der Maßnahmen auf den externen Ausgleichs- und Waldersatzflächen wird bis zum Feststellungsbeschluss entsprochen.

Planentwurf:

Die in der Plangrundlage eingetragenen Böschungskanten sind für planungsrechtlichen Festsetzungen unschädlich aber für die Lesbarkeit der Planzeichnung und für das Verständnis der Planinhalte wichtig. Daher wird die Stadt Lohne auch weiterhin topographische Darstellungen in Bauleitplänen verwenden.

Zu B)

Umweltschützende Belange:

Es wird seitens der Stadt Lohne nicht verkannt, dass eine zulässige Gebäudehöhe von 22 m prinzipiell Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben kann. Hier stellt sich der Sachverhalt jedoch so dar, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, welcher durch gewerbliche und industrielle Anlagen geprägt ist. Innerhalb dieses Raumes sind unterschiedlich hohe bauliche Anlagen, auch bis zu 22 m Höhe, bereits vorhanden bzw. geplant, so dass relevante Beeinträchtigungen nicht erkennbar oder zu erwarten sind.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 88 incl. Änderungen mit festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen, nordwestlich des Bergwegs (L846) gilt für den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 incl. Änderungen das gleiche. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass sich das geplante Gewerbegebiet durch den ehemaligen Sandabbau auf ein ca. 2 – 3 m niedrigeres Höhenniveau befindet als die nördlichen Gewerbe- und Industriegebietsflächen und den östlich angrenzenden Brägeler Pickerweg.

Die Flächen des neuen Quartiers erfüllen auf Grund der Lage und der Nutzungen (derzeit intensiv Ackerfläche) keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (s.a. Landschaftsplan Stadt Lohne).

Aus oben genannten Gründen und da die vorliegende Planung umfangreiche randliche Eingrünungsmaßnahmen vorsieht, die das gesamte Plangebiet umschließen, hält die Stadt Lohne eine Höhenentwicklung von 22 m für vertretbar und eine Landschaftsbildanalyse für nicht erforderlich.

Nach Ansicht der Stadt Lohne ist ein forstfachkundliches Gutachten zur Beurteilung der Waldfläche nicht erforderlich, da gem. Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung § 8 Abs. 2 Nr. 1 eine Genehmigung von der Waldbehörde für die Umwandlung eines Waldes nicht erforderlich ist, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung. Dies ist hier der Fall

Die Waldersatzfläche wird vor dem Satzungsbeschluss nachgewiesen und in die Planung aufgenommen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand wird im weiteren Planverfahren eine 10 m breite Maßnahmenfläche H am Rande des vorhandenen Waldbestandes festgesetzt. In dieser Maßnahmenfläche wird ein stufig aufgebauter Waldmantel entwickelt. Der Abstand der Baugrenze von 2 m zu diesem neu anzulegenden Waldmantel wird als hinreichend erachtet.

Dem Hinweis bezüglich des Nachweises und der Maßnahmen auf den externen Ausgleichs- und Waldersatzflächen wird bis zum Satzungsbeschluss entsprochen.

Der Hinweis zum Artenschutz wird wie gewünscht ergänzt.

Im Rahmen der Anpflanzung eines lichten Stieleichen – Birkenwaldes wird bei der Vorbereitung der Fläche der angesprochene Neophyt beseitigt. Ergänzungen der textlichen Festsetzung in Form der Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial aus regionalen Beständen werden nicht vorgenommen, weil innerhalb der textlichen Festsetzung bereits festgesetzt wurde, dass dem Vegetationstyp entsprechende regionstypische Bäume und Sträucher bzw. standortgerechte, einheimische Laubsträucher zu verwenden sind. Dies wird als ausreichend erachtet.

Wasserwirtschaft:

Der Hinweis zur Wasserwirtschaft wird berücksichtigt. Die Aussagen hierzu werden in der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift entsprechend präzisiert.

Planentwurf:

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die Ausnahmeregelung mit Bezug auf Anlagen des Immissionsschutzes wie auch auf untergeordnete Bauteile gestrichen, da eine solche vorsorgliche Ausnahmeregelung in der Praxis ohnehin kaum zum Tragen kommt. Dem Landkreis wird gefolgt, in dem statt von Gebäuden nunmehr von baulichen Anlagen (OK als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen) gesprochen wird.

Hinweise auf einzuholende wasserrechtliche Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind in der Begründung bereits an entsprechender Stelle enthalten. Eine Ergänzung auf dem Plan wird von der Stadt als nicht erforderlich angesehen.

Die in der Plangrundlage eingetragenen Böschungskanten sind für planungsrechtlichen Festsetzungen unschädlich aber für die Lesbarkeit der Planzeichnung und für das Verständnis der Planinhalte wichtig. Daher wird die Stadt Lohne auch weiterhin topographische Darstellungen in Bauleitplänen verwenden.

Landkreis Vechta vom 10.05.2019

Zu B)

Denkmalschutz:

Im größten Teil des Plangebietes wurde bis Ende der 60er Jahre Sand in einer Stärke von ca. 2 m bis über 5 m abgebaut und mit Mischmaterial wieder aufgefüllt (s. Bodengutachten vom Erdbaulabor Strube, 18.05.2015 und Geotechnischer Bericht von Krauss und Partner, 2000). Hierbei wurden insgesamt 36 Bohrungen mit der Entnahme von Bodenproben im Plangebiet durchgeführt. Auf Grund der Ergebnisse dieser Gutachten und des früheren Bodenabbaus sowie der anschließenden Verfüllung ist nach Ansicht der Stadt Lohne nicht mit Bodendenkmalen zu rechnen. Teilbereiche im Norden und Osten des Plangebietes, wo offensichtlich nicht Sand abgebaut worden ist, bleiben größtenteils als Waldfläche erhalten oder sind als Maßnahmenflächen festgesetzt und nicht für eine Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus beinhaltet die Planzeichnung auch einen Hinweis zum Umgang mit frühgeschichtlichen Bodenfunden. Deshalb wird eine archäologische Untersuchung des Plangebiets von der Stadt als nicht erforderlich angesehen.

Deutsche Telekom vom 02.05.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Niedersächsischer Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 10.04.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In der erneuten öffentlichen Auslegung wird der Entwurf der Straßenplanung zur Herstellung des Knotenpunktes Bergweg / Planstraße B102 den Planunterlagen als Anlage zur Begründung beigelegt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 30.04.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis des Landesamtes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen wie z.B. durch die Schaffung von extensiven Grünlandflächen berücksichtigt.

OOW vom 24.04.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 22.03.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise der Gasunie Deutschland werden zur Kenntnis genommen. Die von der Gasunie betreute Erdgastransportleitung befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Bauleitplanungen und wird von der Planung absehbar nicht betroffen.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 25.03.2019

Zu A) und B)

Wie angeregt werden die erforderlichen Entnahmestellen für Löschwasser mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

EWE NETZ GmbH vom 20.03.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise der EWE Netz zu vorhandenen Leitungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 18.03.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise des Bundesamtes werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend angepasst, dass zukünftig auch untergeordnete Bauteile die maximal festgesetzte Höhe von 22 m nicht überschreiten dürfen.

Bürgerin und Bürger 1 vom 02.04.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lohne hält weiterhin die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 22 m im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung für sinnvoll und städtebaulich vertretbar, da diese gewerblichen Bauflächen zukünftig flexibel genutzt werden sollen. Denn es besteht durchaus eine Nachfrage z.B. aus der Kunststoffindustrie nach Gewerbegebietsflächen mit solch einer Höhenfestsetzung. Darüber hinaus sieht die vorliegende Planung umfangreiche randliche Eingrünungsmaßnahmen vor, die das gesamte Plangebiet umschließen, so dass es nicht zu optischen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung kommen wird.

Die Straßenverkehrsfläche wird im weiteren Planverfahren auf insgesamt 9,50 m reduziert festgesetzt, wobei die Erschließungsstraße mit 6,50 m und die beidseitigen Fußwege mit jeweils 1,5 m eine angemessene Breite für den gewerblichen Verkehr und die fußläufige Anbindung der zukünftigen Gewerbebetriebe an den Bergweg erhalten.

Um zukünftig wie vorgesehen die Straße Wicheler Flur in seinen westlichen und östlichen Bereichen ausschließlich als Geh- und Radweg (G+R) zu nutzen, werden seitens der Stadt Lohne geeignete verkehrstechnische Maßnahmen (z.B. Einbau von Poller) ergriffen, die aber nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sind.

Eine weitere Verschiebung der Baugrenze auf 10 m zum Lärmschutzwall wird nicht erfolgen, da diese aus schallschutztechnischer Sicht nicht erforderlich ist und der festgesetzte Baugrenzabstand von 3,0 m für neue Anpflanzungen hinreichend bemessen ist. Darüber hinaus sollte bei Inanspruchnahme eines neuen Gewerbegebietes dieses auch möglichst effizient genutzt werden, um weitere Versiegelungen möglichst zu minimieren.

Bürger 2 vom 26.04.2019

Zu B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Reduzierung der vorhandenen Waldfläche wird städtebaulich für nicht sinnvoll erachtet, zumal eine Vergrößerung der gewerblichen Baufläche um lediglich ca. 950 qm keine realistischen Erweiterungsoptionen für den vorhandenen Gewerbebetrieb bedeuten würde.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80, der Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg, die örtliche Bauvorschrift und die Begründungen hierzu werden erneut öffentlich ausgelegt.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen