

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/040/2019

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 18.11.2019
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	26.11.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	03.12.2019	Vorberatung
Rat	11.12.2019	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 erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

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 02.09.2019 bis zum 04.10.2019 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 02.10.2019

Zu A) und B)

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. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung eine Genehmigung von der Waldbehörde für die Umwandlung eines Waldes

nicht erforderlich ist, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird. Dies ist hier der Fall.

Der über den im Plangebiet bereits vorgesehene Waldersatz hinausgehende Waldersatz von 8.070 m² wird über die städtische Waldersatzfläche Ehrendorfer Obere Mark (3.251 m²) und den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ankum (4.819 m²) in Holdorf zur Verfügung gestellt.

Weiterhin werden 38.692 Werteinheiten (WE) über die Flächenagentur im Städtequartett im Flächenpool Boller Moor Teilfläche Lamping sowie 18.895 WE über die Kompensationsfläche 4 „Brägeler Baggersee“ der Stadt Lohne ausgeglichen.

Die genaue Bezeichnung und Lage sowie Umsetzung dieser Maßnahmen wird in die Begründung eingearbeitet.

In Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen, wird die bisher festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Höhe baulicher Anlagen von 22 m auf 14 m reduziert. Damit wird sich das geplante Gewerbegebiet mit den zukünftigen Gebäudehöhen nicht negativ auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild auswirken und in der Höhenentwicklung den Bedürfnissen zukünftiger Betriebsansiedlungen entsprechen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand ist 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.

Entsprechend verhält es sich zu den westlichen und südlichen Maßnahmenflächen, die ebenfalls neu angelegt werden und deren festgesetzter Baugrenzabstand von 3 m auch für ausreichend erachtet wird.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 07.10.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis des Landesamtes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 04.09.2019

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.

EWE NETZ GmbH vom 30.08.2019

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.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 27.08.2019

Zu A) und B)

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

Die vorgeschlagene mögliche Wasserentnahmestelle am Brägeler Baggersee wird von der Stadt Lohne geprüft.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 26.08.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise des Bundesamtes werden zur Kenntnis genommen. Die maximale zulässige Oberkante für die Höhe von baulichen Anlagen wird auf 14 m reduziert so dass es zu keinerlei Behinderung des Flugbetriebes kommen dürfte.

Bürgerin und Bürger 1 vom 04.09.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen, wird die bisher festgesetzte maximal zulässige Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen von 22 m auf 14 m reduziert. Damit wird sich das geplante Gewerbegebiet mit den zukünftigen Gebäudehöhen nicht negativ auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild auswirken und in der Höhenentwicklung den Bedürfnissen zukünftiger Betriebsansiedlungen entsprechen.

Über die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Lohne bestehen auf Grund der zahlreichen Anfragen (ca. 70) die der Verwaltung vorliegen keine begründbaren Zweifel.

Bezüglich der festgesetzten Emissionskontingente inklusive möglicher Zusatzkontingente ist festzuhalten, dass ein eingeschränkter Nachtbetrieb lediglich im GE2 im Nordosten des Plangebietes möglich wäre und zwar nur unter der Voraussetzung dass die möglichen Zusatzkontingente in Anspruch genommen werden. In den übrigen Gebieten ist eine Nachnutzung auf Grund der geringen Emissionskontingente nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Eine Vermischung von Verkehrsgeräuschen mit Gewerbelärm ist nicht zulässig. Diese unterschiedlichen Schallemissionen sind getrennt zu betrachten.

Aus den o.a. Gründen wird von weiteren restriktiv beschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung abgesehen.

Eine Reduzierung der Straßenquerschnitte des südlichen Abschnitts der Planstraße zur Wicheler Flur ist nicht beabsichtigt, da neben einer auskömmlichen Breite für Müllfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge auch entsprechende Nebenanlagen (Fußweg) in entsprechender Breite vorgesehen sind.

Um die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung nicht unnötig zu erschweren, wird eine Nutzung des östlichen Geh- und Radweges als Zu- und Überwegung für motorisierte landwirtschaftliche Fahrzeuge zugelassen. Hierfür sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten von der Stadt Lohne geeignete verkehrstechnische Maßnahmen (z.B. Einbau von Poller) vorgesehen.

Der südliche Rand des Plangebietes wird abgegrenzt durch eine 5 m hohe begrünte Wallhecke in einer Breite von 20 m. Bei der Anlage dieses Walls werden die vorhandenen Gehölzflächen soweit wie möglich erhalten.

Beschlussempfehlung:

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

Gerdesmeyer