

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/020/2020

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 09.07.2020
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	21.07.2020	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.09.2020	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

82. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 134 –

1. Änderung "Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269"

a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1

BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen

b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Entwürfe der 82. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplan Nr. 134 – 1. Änderung „Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269“ sowie die Begründungen hierzu haben vom 15.02.2020 bis zum 20.03.2020 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist aufgrund der COVID-19-Pandemie vom 11.05.2020 bis zum 19.06.2020 wiederholt worden.

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

Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

- 1) Abwägung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- 2) Abwägung Bebauungsplan Nr. 134 – 1. Änderung

Landkreis Vechta vom 20.03.2020 zu 1) und 2)

Umweltschützende Belange

Kartierung: Von Mitte April bis Juni wurde eine Amphibienkartierung durchgeführt. Es wurden die Flächen betrachtet, die im Rahmen dieser Änderung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

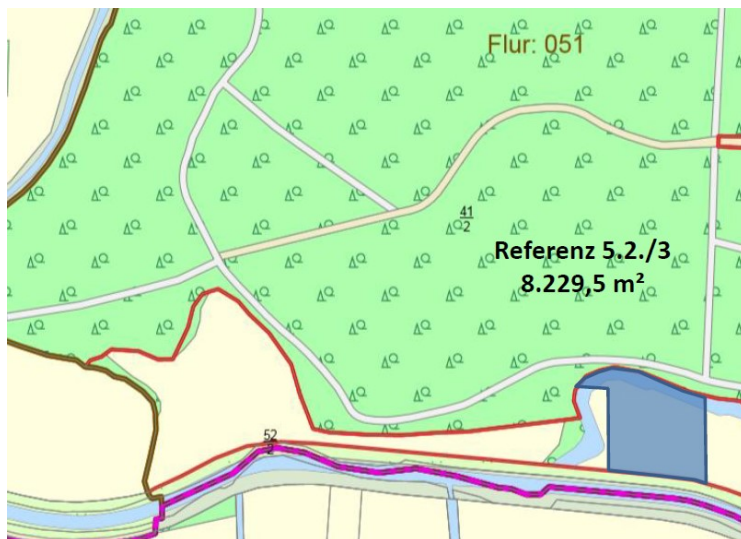
Versorgungsanlagen: Einige gestalterische Vorgaben für die Flächen für Versorgungsanlagen werden teilweise aus dem Bebauungsplan Nr. 134 übernommen. Ein vollständiger naturnaher Ausbau wird jedoch nicht mehr vorgesehen, da dies durch den neuen Flächenzuschnitt nicht möglich ist. Die Festsetzung zur Oberflächenentwässerung wird wie folgt angepasst:

Die Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) dienen insbesondere der Regenrückhaltung / Regenversickerung. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen und Anpflanzungen sind zulässig, soweit die wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt wird. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer/gleich 1,00 m entstehen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

Kompensation: Durch den geplanten Bau einer Spundwand, durch die eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für die Feuerwehr vor der zukünftigen Fahrzeughalle ermöglicht werden soll, wird der Überflutungsraum der Aue des Hopener Mühlenbachs geringfügig verringert. Bei diesem Auenüberflutungsbereich handelt es sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, sondern um eine Regenrückhaltung die im Rahmen früherer Planungen vom ansässigen Kunststoffunternehmen angelegt wurde. Die Reduzierung des Überflutungsvolumens wird in Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta durch das überdimensionierte Auenvolumen aufgefangen und ausgeglichen.

Der externe Kompensationsbedarf erfolgt im Flächenpool Gut Lage, wo die Stadt Lohne ein Wertpunktkontingent erworben hat. Um das aufgezeigte Bilanzdefizit von 32.918 Wertpunkten auszugleichen, werden rd. 8.230 m² des Flächenpools der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 zugeordnet. In diesem Bereich finden die Maßnahmengruppen 3 und 5.2 Anwendung. Damit soll auf diesen Flächen eine Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland erfolgen sowie eine Sekundäraue an der Lager Hase mit auetypischen Gewässern und Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GEA) mit eingestreuten Nasswiesen (GNR) und Flutrasen (GEF) angelegt werden.

Lage der Kompensationsfläche



Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung: Die Oberflächenentwässerung des Kunststoffbetriebes ist bereits Teil der Begründung. Für die Regelung der Oberflächenentwässerung der Feuerwehrflächen ist geplant, das unbelastete, nicht verschmutzte anfallende Regenwasser in die festgesetzten Regenrückhaltebecken (RRB) des angrenzenden Kunststoffbetriebes einzuleiten. Hierfür bestehen in den RRB ausreichende Kapazitäten. Mit dem Kunststoffbetrieb sollen hierzu noch entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt.

Abstand zu Gewässern: Der überbaubare Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich in einem Abstand von mindestens 24 m zum Hopener Mühlenbach. Die Baugrenze des Gewerbegebietes wird auf einen Abstand von mindestens 10 m zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses verlegt. Damit wird sichergestellt, dass die von der Hase-Wasseracht festgelegten Abstände eingehalten werden.

Schmutzwasserbeseitigung: Der Abschnitt zur Schmutzwasserbeseitigung durch die Kläranlage in der Begründung wird entsprechend der Eingabe des OOWV vom 19.03.2020 ergänzt.

Hinweis

Folgender Passus wird sinngemäß neu in die Begründung mit aufgenommen:

Mit dem Schreiben vom 20.03.2020 weist der Landkreis Vechta darauf hin, dass nach § 41 NBauO zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen muss. Bei einer nicht ausreichenden 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 Februar 2008. Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 1 x 3.200 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Installation von Überflurhydranten wird empfohlen. Die genauen Standorte sind mit der Feuerwehr Brockdorf abzustimmen. Im Übrigen ist bei der Planung der Gebäude die benötigte Feuerwehrumfahrt samt Aufstellflächen zu berücksichtigen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 16.03.2020 zu 1) und 2)

Landwirtschaft/Bodenschutz

Beschreibung Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht entsprechend der Empfehlung ausführlicher und auf Grundlage der genannten Daten beschrieben. Zudem wird nicht mehr angenommen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung eine Vorbelastung darstellt. Ebenfalls ist die Eignung des Bodens zur Bebauung nicht mehr Gegenstand des Umweltberichtes.

Folgender Passus wird sinngemäß in den Umweltbericht neu aufgenommen bzw. angepasst: *Ein Boden übernimmt unterschiedliche Funktionen (§ 2 BBodSchG), die bei einer Planung berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen natürliche Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen), Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte; Fläche für Siedlung und Erholung; Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung; Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung).*

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler sowie der Bodenlandschaft Talsandniederungen. Als Bodentyp wird mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley (entlang des Hopener Mühlenbachs), mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Gley (im Osten) und mittlerer Gley-Podsol (im Westen) angegeben¹. Im Plangebiet befindet sich ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung (Plaggenesch)², der noch weit über das Plangebiet hinausgeht. Daneben sind die Bodenfunktionen der Flächen entlang des Hopener Mühlenbachs durch Bodenverdichtung mäßig gefährdet. Im übrigen Plangebiet besteht nur eine geringe Gefährdung³.

Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 134 im November 2009 im Rahmen einer Bodenuntersuchung⁴ neun Rammkernsondierungen im Gebiet bis auf 5,0 m unter Gelände abgeteuft. Insbesondere die Rammkernsondierungen RKS6 und RKS9 liegen innerhalb der Bereiche, auf denen in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans zukünftig eine Bebauung vorgese-

¹ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50), NIBIS (2017)

² Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS (2018)

³ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 – Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung, NIBIS (2017, Revision 2019)

⁴ Gutachten zum Baugebiet „Hopener Mühlenbach, Langweger Straße“, Boden- und Grundwasserverhältnisse, erstellt von Ingenieurgeologie Dr. Lübke, 13. November 2009, Vechta

hen wird. Im Profil befinden sich unterhalb der oberen Mutterbodenschicht Sande sowie Schluff bzw. schluffige Sande.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta⁵ spricht dem Boden eine „eingeschränkte Leistungsfähigkeit / geringe Bedeutung“ zu. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird für den Änderungsbereich entlang des Hopener Mühlenbachs und im Osten als hoch, im Westen als gering und im übrigen Bereich als mittel eingestuft⁶.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind diese infolge der Nutzung nicht zu erwarten. Die überplanten, bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche sind erst seit wenigen Jahren in baulicher Nutzung. Durch den hier ansässigen Betrieb (Kunststoffbetrieb) sind ebenfalls keine besonderen Altablagerungen oder Schadstoffeinträge zu erwarten. Daneben sind im Plangebiet auch keine Rohstoffvorkommen bekannt.

Plaggenesch: Das Vorkommen von Suchräumen für schutzwürdige Böden, in diesem Fall von Plaggeneschböden, wird bereits im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Boden erwähnt. Die Auseinandersetzung mit diesem Thema wird im Rahmen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter vorgenommen.

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 134 vollständig überplant und kann im Rahmen der dort getroffenen Festsetzungen bebaut bzw. genutzt werden. Aus diesem Grund werden in der Bilanzierung die im Bebauungsplan Nr. 134 angenommenen Werte für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes angenommen. Es werden keine Änderungen vorgenommen.

Schutzmaßnahmen: Im Umweltbericht wird auf Schutzmaßnahmen für den Boden hingewiesen. Folgender Passus wird sinngemäß neu in den Umweltbericht mit aufgenommen:

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 darauf hin, dass vorhandener Oberboden aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden sollte. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Bauwirtschaft

Folgender Passus wird sinngemäß neu in die Begründung mit aufgenommen:

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 darauf hin, dass im Untergrund des Planungsgebietes keine löslichen Gesteine bekannt sind. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 2411 012 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche z.T. setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm.

⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)

⁶ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50) – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der jeweiligen DIN-Normen zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.03.2020 zu 1) und 2)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

OOWV vom 19.03.2020 zu 1) und 2)

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen.

Trinkwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird aufgrund der Lage der Leitungen nicht als notwendig erachtet.

Abwasser – Schmutzwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Folgender Passus wird sinngemäß in die Begründung neu aufgenommen:

Der OOWV weist mit seinem Schreiben vom 19.03.2020 darauf hin, dass die Anschlüsse (Schmutzwasser) aufgrund der Geländehöhen im Planungsgebiet nicht im Freigefälle erfolgen können. Somit werden Hebeanlagen notwendig. Für ein Pumpwerk muss eine ca. 30 m² große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist.

Zudem stehen zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der Kläranlage ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, wenn keine abwasserintensiven Betriebe angeschlossen werden müssen. Inwieweit Pumpstationen und Druckleitungen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.

Abwasser – Oberflächenwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die öffentliche Auslegung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplans Nr. 134 – 1. Änderung „Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269“ sowie die Begründungen hierzu werden beschlossen.

Gerdesmeyer