

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/011/2021

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 04.06.2021
Verfasser: Rebekka Graw	AZ: 6/61/Gr

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	15.06.2021	Vorberatung
RAT	23.06.2021	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“

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) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ sowie die Begründungen hierzu haben vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 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 beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

Landkreis Vechta vom 06.05.2021

Umweltschützende Belange

Abstand Anpflanzfläche: Der Abstand der Baugrenze wird nicht verändert. Die Fläche soll aufgrund der Flächensparsamkeit optimal ausgenutzt werden.

Wallhecke: Die Wallhecke wird vollständig nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In der Bilanzierung wird der Wertfaktor der Plansituation verringert.

Private Grünfläche: Die Festsetzung der Anpflanzflächen als private Grünflächen wird beibehalten. Der Eigentümer wird gemäß § 178 BauGB zur Anpflanzung verpflichtet.

Gehölzanpflanzungen: Der Bebauungsplan gibt die Arten, die für die festgesetzten Anpflanzungen zu verwenden sind, vor. Dabei handelt es sich um autochthones Pflanzmaterial.

Wasserwirtschaft

Der Grundstückseigentümer wird die konkrete Entwässerung im Rahmen der Baugenehmigung regeln. Zudem wird die textliche Festsetzung § 5 Oberflächenentwässerung wie folgt redaktionell ergänzt:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen, falls möglich, zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise (RRB etc.) zurückzuhalten und sukzessive zu versickern oder abzuleiten (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

Landkreis Vechta vom 22.01.2021

Denkmalschutz:

Der Hinweis zum Denkmalschutz wird entsprechend der Vorschläge des Landkreises Vechta ergänzt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 05.05.2021

Lärmimmissionen: Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (IO 4) befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Lohne und wird nur vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Der umliegende Bereich (zwischen IO 4 und dem Plangebiet) wird seit 2006 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Derzeit steht die Stadt mit den Flächeneigentümern über einen Ankauf dieser zukünftigen Gewerbeflächen in Verhandlung, sodass der Immissionsort IO 4 daher zukünftig entsprechend eines Gewerbegebietes einzustufen sein wird. Darüber hinaus liegt der IO 4 in einer Entfernung von minimal 260 m zu der bisher nicht berücksichtigten Ecke, weshalb es aller Voraussicht nach nicht zu unzulässigen Schallimmissionen kommen wird.

Geruchsimmissionen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorschlag des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich der Begründung der Geruchsimmissionen wird gefolgt.

Wie aus Abbildung 5 auf Seite 8 des Geruchsgutachtens (s. nächste Seite) für das Plangebiet B-Plan 194 (8000675439 / 120IPG135_Rev1 vom 26.03.2021) ersichtlich ist, betragen die Werte für die belastungsrelevanten Kenngrößen (IGb) im Plangebiet zwischen 11 und 18 % der Jahresstunden. Der Immissions(grenz)wert der GIRL beträgt für Gewerbe- / Industriegebiete 15 % der Jahresstunden.

Die GIRL sieht in begründeten Einzelfällen eine Abweichung von den Immissionswerten in Grenzen vor, z.B. bei besonders schutzwürdigen Gebietsnutzungen oder bei Gemengelage. In besonders gelagerten Einzelfällen kann ein Immissionswert von 0,20 überschritten werden (Auslegungshinweise zur GIRL vom 21.9.2009). Außerdem hat das länderübergreifende GIRL-Expertengremium in der Beantwortung von Zweifelsfragen zur GIRL (Stand 08/2017) unter Punkt 11.1 ausgeführt, dass in einem räumlich begrenzten Übergangsbereich vom Außenbereich zum Dorfgebiet (analog Gewerbegebiet) Immissionswerte bis zu 20 % denkbar sind.

Im vorliegenden Fall ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, das an Außenbereich angrenzt, so dass hier belastungsrelevante Kenngrößen im Sinne der GIRL von bis zu 18 Prozent tolerabel erscheinen.

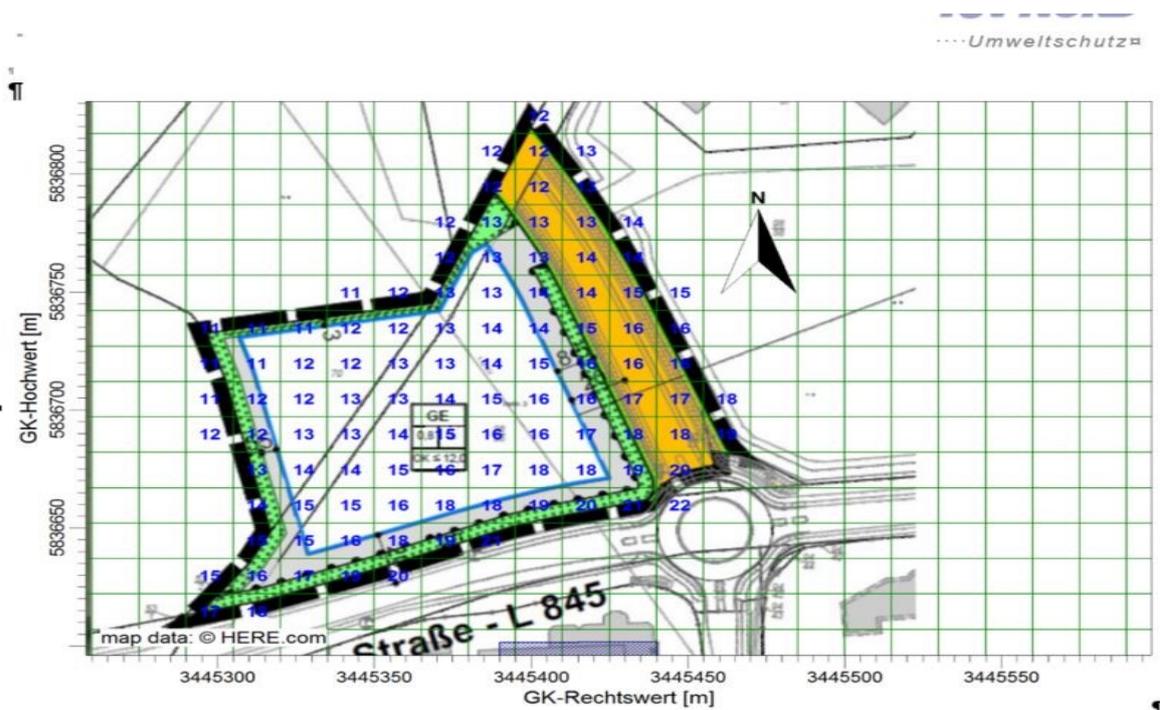


Abbildung 5: -> Geruchs-Gesamtbelastung im B-Plangebiet 194 in Prozent der Jahresstunden; mit Betrieb Atka. ¶

Angegeben ist die belästigungsrelevante Gesamtbelastung nach GIRL. ¶

Auszug aus dem Geruchsgutachten (Abbildung 5): Geruchs- Gesamtbelastung im B.Plan Nr. 194 in Prozent der Jahresstunden)

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 28.04.2021

In die Begründung wurden entsprechend der Eingabe der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 20.10.2020 die genannten Hinweise aufgenommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.03.2021

Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante von 12 m sowie weitere Einschränkungen im Bereich der 110-kV-Freileitung werden die genannten Vorgaben eingehalten.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 10.05.2021

Der Hinweis zur Erdgashochdruckleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Erdgashochdruckleitung verläuft laut Lageplan der EWE Netz GmbH inklusive Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereiches und tangiert damit nicht das Plangebiet.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne vom 30.03.2021

Die Löschwasserversorgung wird rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

OOWV vom 07.05.2021

Die Hinweise des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

EWE NETZ GmbH vom 30.03.2021

Die weiteren Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 29.04.2021

Die Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kennt-

nis genommen und falls erforderlich im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.05.2021

Die weiteren Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

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) Der Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ sowie die örtlichen Bauvorschriften und die Begründungen hierzu werden als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer