

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/034/2023

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 02.10.2023
Verfasser: Sarah Tombrägel	AZ: 6/61- To/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	10.10.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.11.2023	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

92. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und Bebauungsplan Nr. 146D für den Bereich "nördlich der Mülhausener Straße / östlich der Bakumer Straße (L 848)";

a) Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen

Anregungen

b) Öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf des 92. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des Bebauungsplans Nr. 146D für den Bereich „nördlich der Mülhausener Straße / östlich der Bakumer Straße (L 848)“ sowie die Begründung hierzu haben vom 21.08.2023 bis zum 20.09.2023 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) Abwägung zur 92. Änderung des Flächennutzungsplans `80

(2) Abwägung Bebauungsplan Nr. 146D

Landkreis Vechta vom 20.09.2023 (1)

Umweltschützende Belange

Die Ergebnisse des beauftragten Faunagutachtens werden in den Umweltbericht und die Begründung eingearbeitet.

Die Wallhecken werden in den Bestandplan mit aufgenommen und in der Bilanzierung berücksichtigt. Ein evtl. erforderlicher Ausgleich kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Immissionsschutz

Die Aufgabe der Tierhaltung wurde mit dem ansässigen Landwirt vertraglich geregelt. Damit werden die zulässigen Geruchsimmissionen eingehalten.

Planentwurf

Die Präambel wird entsprechend angepasst. Ein Nordpfeil wird eingefügt.

Landkreis Vechta vom 20.09.2023 (2)

Städtebau

Folgende textliche Festsetzung wird in die Planzeichnung mit aufgenommen:

„Der festgesetzte Einfahrtsbereich ist ausschließlich für die Erschließung der Flurstücke 17/1 und 22/11, Flur 26, Gemarkung Lohne in der Größe von 3.893 m² zulässig. Dies gilt auch für zukünftige Teilungen der o.a. Flurstücke.“

Umweltschützende Belange

Die Ergebnisse des beauftragten Faunagutachtens werden in den Umweltbericht und die Begründung eingearbeitet.

Die beiden Wallhecken werden mit in die Planung aufgenommen und erhalten.

Die Wallhecke 1 liegt zum Großteil außerhalb des Plangebietes. Ein kleiner Teilbereich liegt auf bzw. direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und ist dort Teil der randlichen Eingrünung. Sie wird aufgrund der vorliegenden Stellungnahme als Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt. Da sich die Bäume vorwiegend außerhalb bzw. auf der Geltungsbereichsgrenze stehen, wird keine vorgelagerte Schutzzone festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze wird auf 5 m erhöht. Damit wird die Wallhecke aus Sicht der Stadt ausreichend geschützt.

Die Wallhecke 2 wird ebenfalls erhalten und als Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes in einer Breite von 3 m ausgewiesen. In Richtung Süden wird vorgelagert eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 3 m zum Schutz der Wallhecke festgesetzt. In zwei Bereichen wird sie durchschnitten – einmal durch eine 7,5 m breite Verkehrsfläche und einmal durch die öffentliche Grünfläche (Grünverbindung) in einer Breite von 4,5 m. Diese Beeinträchtigung wird in einem Verhältnis von 1:2 ausgeglichen und bis zum Satzungsbeschluss konkret nachgewiesen. Die Baugrenze wird – wie in der Stellungnahme vorgeschlagen – in einem Abstand von 5 m festgesetzt.

Für den Schutz der Wallhecken wird die textliche Festsetzung Nr. 6 (1) wie folgt geändert:
„Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Flächen für Anpflanzung ~~und Erhaltung~~ von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, den Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sowie in einem Abstand von 5 m von festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) nicht zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).“

Dieser Schutz wird als ausreichend erachtet.

Die Wallhecken werden in die Bilanzierung mit aufgenommen und der Bestandsplan wird angepasst. Der Hausgarten im allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 wird mit 1,0 bewertet. Die Einzelbäume werden in die Bilanzierung mit aufgenommen und die externe Ausgleichsfläche festgelegt.

Wasserwirtschaft

Der Oberflächenabfluss wird in der Begründung konkret aufgezeigt und der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig gestellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 (2) wird wie folgt angepasst:

„Auf den vorgenannten Abstandszonen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie der Bakumer Straße (L 848) sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).“

Folgender Hinweis wird in die Begründung sinngemäß neu mit aufgenommen:

„Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vechta vom 20.09.2023 ist die Schmutzwasserbeseitigung über die Kanalisation und Kläranlage des OOWV sicherzustellen. Die bisherigen Kleinkläranlagen sind zurückzubauen.“

Immissionsschutz

Die Aufgabe der Tierhaltung wurde mit dem ansässigen Landwirt vertraglich geregelt. Damit werden die zulässigen Geruchsmissionen eingehalten.

Löschwasserversorgung

Die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Planentwurf

Die Präambel wird entsprechend angepasst.

Die GFZ wird im Mischgebiet mit 1,2 festgesetzt, um den heutigen Erfordernissen zu entsprechen. Dies wird in der Begründung angepasst.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 20.09.2023 (1) + (2)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 04.09.2023 (1) + (2)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

OOWV vom 07.09.2023 (1) + (2)

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Die Hinweise zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung bereits enthalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.09.2023 (1) + (2)

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten **keine Bedenken**:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 18.08.2023 (1) + (2)
- Landkreis Diepholz, 17.08.2023 (1) + (2)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 22.08.2023 (1) + (2)
- Niedersächsische Landesforsten, Ankum, 21.08.2023 (1) + (2)
- Staatliches Baumanagement Region Nord-West, 18.08.2023 (1) + (2)
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 20.09.2023 (1) + (2)

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.

- b) Die öffentliche Auslegung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des Bebauungsplans Nr. 146D für den Bereich "nördlich der Mülhausener Straße / östlich der Bakumer Straße (L 848)" sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

Kühling
Allgemeiner Vertreter
der Bürgermeisterin