

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/033/2023

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

Bebauungsplan Nr. 146 C für den Bereich "nördlich der Pariser Straße / westlich der Jägerstraße";

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 Bebauungsplans Nr. 146C für den Bereich „nördlich der Pariser Straße / westlich der Jägerstraße“ 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.

Landkreis Vechta vom 20.09.2023

Umweltschützende Belange

Die Durchschneidung der Wallhecke wird im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Der konkrete Ausgleich wird bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

In der Planzeichnung ist die Wallhecke bereits als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt worden.

Es werden zum Schutz der Wallhecke keine vorgelagerten Grünflächen festgesetzt. Die Wallhecke selbst wird als Grünfläche festgesetzt. Die Formulierung in der Begründung wird zum Vermeiden von Missverständnissen geschärft. Die Baugrenze wird auf einen Abstand von 5 m zur Wallhecke verlegt. Eine zusätzliche vorgelagerte Grünfläche wird als nicht erforderlich erachtet. Die Wallhecke ist ausreichend geschützt.

Wie in den umliegenden Bebauungsplangebieten Nr. 146A und 146B werden die Abstände von 3 m zu Anpflanz- und Grünflächen sowie der /Maßnahmenflächen beibehalten. Sie werden von Seiten der Stadt als ausreichend erachtet, da in diesen Bereichen auch keine Nebenanlagen o.Ä. zulässig sind. Die Grünflächen können sich ausreichend entwickeln.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird wie folgt angepasst:

„(1) Auf der überlagernd festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist die Anlage und Unterhaltung von Regenrückhalteeinrichtungen und Retentionsräumen und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Regenrückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen sind ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Ihre Uferlinien sind mit wechselnden Radien zu versehen. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzanpflanzungen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich die in der Artenliste unter (3) genannten standortheimischen Bäume und Sträucher zulässig.

(2) Auf der überlagernd festgesetzten Wasserfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB) und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind Maßnahmen der Gewässerrenaturierung, der Gewässerunterhaltung sowie die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzanpflanzungen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich die in der Artenliste unter (3) genannten standortheimischen Bäume und Sträucher zulässig.

~~Im Bereich der Regenrückhaltung sind außerdem folgende standortheimische Bäume und Sträucher zulässig:~~

~~Erle (*Alnus glutinosa*) ————— Esche (*Fraxinus excelsior*)
Korbweide (*Salix viminalis*) ————— Mandelblattweide (*Salix triandra*).~~

(3) Artenliste:

Stieleiche (*Quercus robur*) Sandbirke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Salweide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Schneeball (*Viburnum opulus*) Faulbaum (*Frangula alnus*)
Hasel (*Corylus avellana*) Zweigriff. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Schlehe (*Prunus spinosa*) Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Erle (*Alnus glutinosa*) Esche (*Fraxinus excelsior*)
Korbweide (*Salix viminalis*) Mandelblattweide (*Salix triandra*).“

Die externe Kompensation und der Ausgleich der Wallhecke werden vor Satzungsbeschluss ermittelt und gesichert.

Der Hinweis zum Artenschutz wird wie folgt angepasst:

„Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September).

Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen.

Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

Wasserwirtschaft

Die Ausführungen zu den wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden in der Begründung korrigiert.

Die Maßnahmen am Gewässer II. Ordnung Nr. 19.7 „Schellohne“ werden mit der Hase-Wasseracht abgestimmt.

Löschwasserversorgung

Die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Immissionsschutz

Das Geruchgutachten aus dem Jahr 2012 gibt im Plangebiet Geruchshäufigkeiten von 1 % bis in kleinen Randbereichen 4 % der Jahresstunden an. Die zulässige Gesamtbelastung liegt in einem allgemeinen Wohngebiet bei 10 % der Jahresstunden. In der Zwischenzeit hat der nächstgelegene Emittent, der fast ausschließlich für die Geruchsbelastung im Plangebiet verantwortlich ist, seine Tierhaltung am Standort entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Lohne vollständig aufgegeben.

Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass auch bei der neuen Berechnungsgrundlage die Grenzwerte nicht überschritten werden. Es wird kein weiteres Geruchsgutachten erstellt.

Planentwurf

Die Wallhecke wird als private Grünfläche und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt, dementsprechend ist die Planzeichenerklärung korrekt. Teile der Wallhecke liegen nicht im Eigentum der Stadt Lohne. In diesen Bereichen wird die Festsetzung als private Grünfläche beibehalten. In den übrigen Bereichen wird die Festsetzung in eine öffentliche Grünfläche geändert.

Die Flächenbilanz wird korrigiert.

Die Präambel wird entsprechend angepasst.

EWE Netz AG vom 17.08.2023

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 21.08.2023

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 22.08.2023

Das Geruchgutachten aus dem Jahr 2012 gibt im Plangebiet Geruchshäufigkeiten von 1 % bis in kleinen Randbereichen 4 % der Jahresstunden an. Die zulässige Gesamtbelastung liegt in einem allgemeinen Wohngebiet bei 10 % der Jahresstunden. In der Zwischenzeit hat der nächstgelegene Emittent, der fast ausschließlich für die Geruchsbelastung im Plangebiet verantwortlich ist, seine Tierhaltung am Standort entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Lohne vollständig aufgegeben.

Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass auch bei der neuen Berechnungsgrundlage die Grenzwerte nicht überschritten werden. Es wird kein weiteres Geruchsgutachten erstellt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 04.09.2023

Folgender Hinweis wird mit in die Planzeichnung aufgenommen:

„Von der Landesstraße 848 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

OOWV vom 07.09.2023

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.09.2023

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
- Landkreis Diepholz, 17.08.2023
- Niedersächsische Landesforsten, Ankum, 17.08.2023
- Staatliches Baumanagement Region Nord-West, 18.08.2023
- Staatliches Gewebeaufsichtsamt Oldenburg, 20.09.2023
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 18.09.2023
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 18.09.2023

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 des Bebauungsplans Nr. 146C für den Bereich „nördlich der Pariser Straße / westlich der Jägerstraße“ sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

Kühling
Allgemeiner Vertreter
der Bürgermeisterin