

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/012/2024

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 17.04.2024
Verfasser: Sarah Tombrägel	AZ: 6/61- To/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	02.05.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.05.2024	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

87. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und Bebauungsplan Nr. 196 für den Bereich "südöstlich Kroger Straße (K 268)/südwestlich Diepholzer Straße (L 850)";

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 Vorentwurf der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 für den Bereich "südöstlich Kroger Straße (K 268)/südwestlich Diepholzer Straße (L 850)" sowie die Begründung hierzu haben vom 23.10.2023 bis zum 23.11.2023 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 87. Änderung des Flächennutzungsplans '80

(2) Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 196

Landkreis Vechta vom 24.11.2023 (1)

Umweltschützende Belange

Den Anregungen, für die Eingriffsbilanzierung im Sondergebiet, mit unterschiedlichen Werten von überdeckten und nicht überdeckten Flächen, wird nicht gefolgt. Da im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Angebotsplan genauere Aussagen zur Konfiguration der PV-Module nicht getroffen werden sollen, wählt die Stadt Lohne eine pauschalierte Betrachtung der zu erwartenden Eingriffe. Dadurch wird eine zu kleinteilig differenzierte Betrachtung von möglicherweise versiegelten Flächen und dem Aufwertungspotential von Flächen zwischen den PV-Modulen vermieden und die Planung wird vereinfacht. Unabhängig von der tatsächlichen PV-Konfiguration werden im Verhältnis geringe Eingriffe durch Versiegelung zu erwarten sein, die Aufwertung durch Grünland wird in verschatteten Bereichen nicht besonders hoch sein, aber in den nicht verschatteten Bereichen wird eine deutlichere Aufwertung zu erreichen sein. Pauschal betrachtet, ist davon auszugehen, dass eher eine Verbesserung als eine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Ackernutzung erreicht werden kann. D.h. die PV-Anlage mit Grünland stellt in dieser Größe auf dem bisher intensiv genutzten Acker keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die Fläche des Sondergebiets geht für den Bestand Acker mit dem Flächenwert 1 ein. Für die Flächen in der Planung wird pauschal derselbe Wert angesetzt.

Der Anregungen, eine Landschaftsbildanalyse zu erstellen, wird nicht gefolgt. Die Landschaft wird bei der Umsetzung der vorliegenden Planung im Wesentlichen durch Gewerbebauten mit einer Höhe bis zu 12 m beeinflusst. Außerdem erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes, so dass auch die PV-Module kaum in Erscheinung treten werden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt, dessen Ergebnisse in die Begründung und den Umweltbericht einfließen.

Der Anregung, die nicht bebaubaren Flächen im Gewerbegebiet nur mit 0,8 Werteinheiten statt mit 1,0 anzusetzen und für die neuanzupflanzenden Gehölzstreifen statt 2,0 nur 1,5 zu berechnen, wird gefolgt.

Die Beschreibung der externen Kompensationsfläche erfolgt zum Satzungsbeschluss.

Wasserwirtschaft

Durch das Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro ARKE wurde im Februar 2024 eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Im Ergebnis kann im nordöstlichen Bereich das Regenwasser in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Im übrigen Gebiet stehen bindige Geschiebesande an, so dass der Gutachter eine Mulden-Rigolen-Entwässerung mit entsprechender Tiefe vorschlägt.

Kreisstraßen

Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung und dass keine Beeinträchtigungen an der Kreisstraße 268 zu erwarten sind, ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit max. 1 – 2 Betrieben und der FF-PV-Anlage nicht erforderlich.

Wie angeregt, werden über eine Skizze in der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 196 die erforderlichen Sichtfelder (Sichtdreiecke) nachgewiesen.

Der Ersatz für entfallende Straßenbäume erfolgt durch die festgesetzten Gehölzanpflanzungen in den Grünstreifen entlang der Straßen. Der Anregung, eine Erschließung von dem südlichen Weg vorzunehmen, wird aus naturschutzfachlichen Gründen nicht gefolgt, da sich hier eine durchgehende Strauchhecke befindet, die im Bereich einer Zufahrt unterbrochen werden müsste.

Das im Gewerbe- und Sondergebiet anfallende Regenwasser verbleibt in diesen Bereichen und wird die Kreisstraße bzw. deren Entwässerung nicht beeinträchtigen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserplanung wird in Zusammenarbeit des Gewerbetreibenden mit den Freiwilligen Feuerwehren und in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. Der Landkreis hat mitgeteilt, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich ist und sonst Löschwasserbrunnen oder ggf. Zisternen genutzt werden müssen.

Eine Verpflichtung zur Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz durch den OOWV besteht nicht. Der nächstgelegene Hydrant Nr. 045113 kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwassergrundversorgung des OOWV bereitstellen.

Planentwurf

Der Anregung, die Angaben zu Werten aus Verkehrslärm zu überprüfen und zu korrigieren, wird gefolgt. Eine Änderung der Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt dadurch nicht.

Der Anregung, auf die aktuell gültigen Rechtsgrundlagen in Präambel und den Verfahrensvermerken hinzuweisen, wird gefolgt.

Landkreis Vechta vom 24.11.2023 (2)

Städtebau

Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 2 zu streichen, wird gefolgt. Das Maß der baulichen Nutzung (hier Überdeckung des Sondergebietes „PV“ mit PV-Anlagen) wird über den Planeintrag abschließend mit der GRZ 0,8 geregelt.

Der Anregung, genauere Festsetzungen zu der Konfiguration der PV-Anlagen vorzunehmen oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wird nicht gefolgt. Veränderliche Auswirkungen bei unterschiedlicher Umsetzung der Planung, z.B. engere oder weitere Abstände der Module, würden nicht zu einem erheblich anderen Abwägungsergebnis über die Auswirkungen der Planung führen. Aufgrund der relativ geringen Anlagengröße (Sondergebiet brutto ca. 0,52 ha) können die Auswirkungen der Umsetzung der Planung pauschal abgeschätzt werden (hier Bodenversiegelung durch Ständer und Verschattung durch PV-Module).

Umweltschützende Belange

Die Hinweise auf das NLT-Papier „Hinweise für einen naturverträglichen Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ - Stand 11.10.2023 - im Folgenden NLT-Papier 2023 genannt – werden zur Kenntnis genommen. Da das NLT-Papier 2023 offensichtlich für die Planung von größeren Freiflächen-PV-Anlagen erstellt wurde, ist es für die vorliegende Planung nur bedingt anwendbar. Die Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung beziehen sich im NLT-Papier 2023 außerdem auf ein anderes Kompensationsmodell (sog. NLÖ- oder Breuer-Modell).

Es handelt sich hier im Vergleich zu anderen FF-PV-Planungen um ein sehr kleines Gebiet, das außerdem im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung realisiert werden soll. Daher wird auch der Anregung, eine Landschaftsbildanalyse zu erstellen, nicht gefolgt. Die Landschaft wird bei der Umsetzung der vorliegenden Planung im Wesentlichen durch Gewerbebauten mit einer Höhe bis zu 12 m beeinflusst. Außerdem erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes, so dass auch die PV-Module kaum in Erscheinung treten werden.

Der Anregung, ein Pflege- und Nutzungskonzept zu erstellen, wurde gefolgt, daraus werden wesentliche Inhalte als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Den Anregungen für die Eingriffsbilanzierung im Sondergebiet, mit unterschiedlichen Werten von überdeckten und nicht überdeckten Flächen, wird nicht gefolgt. Da im Angebotsbebauungsplan genauere Aussagen zur Konfiguration der PV-Module nicht getroffen werden sollen, wählt die Stadt Lohne im Bereich des Sondergebietes eine pauschalierte Betrachtung der zu erwartenden Eingriffe. Dadurch wird eine zu kleinteilig differenzierte Betrachtung von möglicherweise versiegelten Flächen und dem Aufwertungspotential von Flächen zwischen den PV-Modulen vermieden und die Planung wird vereinfacht. Unabhängig von der tatsächlichen PV-Konfiguration werden im Verhältnis geringe Eingriffe durch Versiegelung (Pfofen, Nebengebäude) zu erwarten sein, die Aufwertung durch Grünland wird in verschatteten Bereichen nicht besonders hoch sein, aber in den nicht verschatteten Bereichen wird eine deutlichere Aufwertung zu erreichen sein. Pauschal betrachtet, ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer Verschlechterung gegenüber der bisherigen Ackernutzung kommen wird. D.h. die PV-Anlage mit Grünland stellt in dieser Größe auf dem bisher intensiv genutzten Acker keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die Fläche des Sondergebietes geht für den Bestand Acker mit dem Flächenwert 1 ein. Für die Flächen in der Planung wird pauschal derselbe Wert angesetzt.

Der Anregung, Festsetzungen zu Bau- und Wartungsarbeiten an den Solarmodulen aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Eine solche Umweltbaubegleitung wird nach den NLT-Hinweisen vom 11.10.2023 nur für ökologisch problematische Standorte vorgeschlagen, ein solcher Standort liegt hier nicht vor.

Der Anregung, auf den nicht überbaubaren Flächen jegliche Versiegelungen auszuschließen, wird teilweise gefolgt. Diese Anregung soll für den Bereich entlang der südwestlichen Wegeparzelle zum Schutz der vorhandenen Baum-Strauchhecke gelten (neue textliche Festsetzung Nr. 6.2). In den größeren, nicht überbaubaren Flächen an neu herzustellenden Gehölzreihen in der Bauverbotszone sollen z.B. Versiegelungen durch Wege oder Lagerflächen jedoch möglich sein. Dies ist sowohl für GE- wie für SO-Nutzungen erforderlich, da die Flächen jeweils relativ klein sind und z.B. Wege daher auch am Rand der Bebauung möglich sein sollen.

Auf Anregung des Landkreises werden die nicht heimischen Gehölzarten aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 9 gestrichen.

Der Anregung, die nicht bebaubaren Flächen im Gewerbegebiet nur mit 0,8 Werteinheiten statt mit 1,0 anzusetzen und für die neuanzupflanzenden Gehölzstreifen statt 2,0 nur 1,5 zu berechnen, wird gefolgt.

Der Anregung, für den Verlust von 1-2 Einzelbäumen an der Straße neue Einzelbäume zu pflanzen, wird nicht gefolgt, da im Gebiet ca. 1.530 m² Gehölzstreifen neu angelegt werden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt, dessen Ergebnisse in die Begründung und den Umweltbericht einfließen.

Die Beschreibung der externen Kompensationsfläche erfolgt zum Satzungsbeschluss.

Denkmalschutz

Der Anregung, den Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden auch in die Begründung aufzunehmen, wird nicht gefolgt, da der Hinweis auf dem Plan ausreichend ist, um die Bauherren für dieses Thema zu sensibilisieren.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserplanung wird in Zusammenarbeit des Gewerbetreibenden mit den Freiwilligen Feuerwehren und in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. Der Landkreis hat mitgeteilt, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich ist und sonst Löschwasserbrunnen oder ggf. Zisternen genutzt werden müssen.

Eine Verpflichtung zur Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz durch den OOWV besteht nicht. Der nächstgelegene Hydrant Nr. 045113 kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwassergrundversorgung des OOWV bereitstellen.

Wasserwirtschaft

Durch das Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro ARKE wurde im Februar 2024 eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Im Ergebnis kann im nordöstlichen Bereich das Regenwasser in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Im übrigen Gebiet stehen bindige Geschiebesande an, so dass der Gutachter eine Mulden-Rigolen-Entwässerung mit entsprechender Tiefe vorschlägt.

Kreisstraßen

Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung und dass keine Beeinträchtigungen an der Kreisstraße 268 zu erwarten sind, ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit max. 1 – 2 Betrieben und der FF-PV-Anlage nicht erforderlich.

Wie angeregt, werden über eine Skizze in der Begründung die erforderlichen Sichtfelder (Sichtdreiecke) nachgewiesen. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird entsprechend an der Einmündung geringfügig zurückgenommen.



Der Ersatz für entfallende Straßenbäume erfolgt durch die festgesetzten Gehölzanpflanzungen in den Grünstreifen entlang der Straßen. Der Anregung, eine Erschließung von dem südlichen Weg vorzunehmen, wird aus naturschutzfachlichen Gründen nicht gefolgt, da sich hier eine durchgehende Strauchhecke befindet, die im Bereich einer Zufahrt unterbrochen werden müsste.

Das im Gewerbe- und Sondergebiet anfallende Regenwasser verbleibt in diesen Bereichen und wird die Kreisstraße bzw. deren Entwässerung nicht beeinträchtigen.

Planentwurf

Der Anregung, eine textliche Festsetzung über die Begünstigten der Leitungsrechte (Gas) aufzunehmen und die Leitungsträger aus dem Plan zu streichen, wird gefolgt.

Der Anregung, die Angaben zu Werten aus Verkehrslärm in der Begründung zu überprüfen und zu korrigieren, wird gefolgt. Eine Änderung der Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt dadurch nicht.

Der Anregung, auf die aktuell gültigen Rechtsgrundlagen in Präambel und den Verfahrensvermerken hinzuweisen, wird gefolgt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück vom 21.11.2023 (1+2)

Keine Bedenken zur 87. FNP-Änderung.

Die Baubeschränkungszone gem. § 24(2) NStrG (40 m vom Fahrbahnrand) im Bebauungsplan festzusetzen, wird nicht gefolgt. Es erfolgt aber ein Hinweis auf der Planurkunde.

Der Anregung, einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der L 850 festzusetzen, wird nicht gefolgt, da Ein- und Ausfahrten aufgrund der festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße, die dauerhaft zu erhalten ist, nicht möglich sind.

Entsprechend der Anregung wird die textliche Festsetzung Nr. 6 ergänzt, so dass Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs ebenfalls nicht in der Bauverbotszone zulässig sind.

Die Hinweise zu Auswirkungen der PV-Anlage durch Blendwirkung, Auswirkungen der Straße (z.B. Spritzwasser und Lärm) werden zur Kenntnis genommen. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da entlang der Straße eine 5 m breite Eingrünung erfolgen wird. Es ist außerdem aufgrund der Ausrichtung der PV-Anlagen und dem Verlauf der Straße im Norden des Gebiets nicht mit Blendwirkungen zu rechnen.

Der Hinweis auf die beschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen im Außenbereich wird zur Kenntnis genommen. Nach Rechtskraft der Planung handelt es sich bei dem Plangebiet allerdings nicht mehr um Außenbereich gem. § 35 BauGB, da die Zulässigkeit von baulichen Anlagen dann nach § 30 BauGB zu beurteilen ist.

Der Anregung, die Bepflanzung entlang der Landesstraße dauerhaft und lückenlos zu erhalten, wird dadurch entsprochen, dass über die textliche Festsetzung Nr. 8 der dauerhafte Erhalt (ggf. mit Nachpflanzungen) gesichert ist.

Der Anregung, eine textliche Festsetzung oder einen Hinweis aufzunehmen, dass keine Entschädigungsansprüche gegenüber Immissionen aus Verkehrslärm geltend gemacht werden können, wird nicht gefolgt.

Der Belang des Immissionsschutzes gegenüber Verkehrslärm wurde auf Grundlage eines Lärmgutachtens beurteilt. Im Plangebiet sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, wobei das sog. betriebsbezogene Wohnen ausgeschlossen wird. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Stellungnahme OOWV vom 16.11.2023 (1+2)

Der OOWV gibt Hinweise in Bezug auf Leitungen und ein ggfs. erforderliches Pumpwerk zur Entsorgung des Schmutzwassers mit Anschluss an den SW-Kanal im Verlauf der Diepholzer Straße. Das Erfordernis für ein solches Pumpwerk ist bekannt und es wird vom Gewerbetreibenden an geeigneter Stelle hergestellt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

PLEdoc GmbH vom 14.07.2022 (2)

Die Hinweise auf die im Gebiet verlaufenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Leitungsverläufe und Schutzabstände entsprechen den jeweiligen Vorgaben.

Gasunie vom 28.06.2022 (2)

Die Hinweise auf die im Gebiet verlaufenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Leitungsverläufe und Schutzabstände entsprechen den jeweiligen Vorgaben.

Private Stellungnahme 1 vom 01.02.2022 (2)

Der Anregung, auf die Planung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes zu verzichten, wird teilweise gefolgt. Nur in dem nordwestlichen Teil des Plangebietes in etwa 200 m Entfernung zur Hofstelle wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, in dem z.B. betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen wird. Damit wird ein Konflikt in Bezug auf Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Betriebes ausgeschlossen. Gem. Leitfaden „Geruchsimmissionswerte aus Tierhaltungsanlagen“ des Landkreises Vechta (Stand 11.05.2022) ist für Gewerbegebiete ohne Wohnnutzung, aber mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen (Büroräume, Produktionshalle usw.), ein höherer Immissionswert bis zu 0,20 aufgrund einer kürzeren Aufenthaltsdauer im Vergleich zum Wohnen zumutbar. Dieser Wert wird im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet eingehalten.

Eine Entwicklung des relevanten landwirtschaftlichen Betriebes mit weitergehenden Emissionen ist aufgrund des sich nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes „Wöhrde“ schon jetzt nur mit erheblichen Maßnahmen zur Beschränkung der Emissionen möglich, wie die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen. Das nun entstehende eingeschränkte Gewerbegebiet ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht als beschränkender Faktor für eine zukünftige Betriebsentwicklung zu sehen.

Private Stellungnahme 2A vom 09.05.2022 (1+2)

Den Anregungen zur Abwägung bzgl. der zu erwartenden Lärmbelastungen und des Standortes des Gewerbegebietes wird teilweise gefolgt.

Es wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben. So wurden für das geplante Gewerbegebiet Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen festgesetzt (Emissionskontingente nach DIN 45691 von 62 dB(A)/m² tags und 47 dB(A)/m² nachts). Damit werden Immissionskonflikte mit den benachbarten Wohnnutzungen vermieden. Nachts (Definition der TA Lärm 22 Uhr bis 6 Uhr) sind damit erheblich geringere Emissionen zulässig als tags, so dass die Nachtruhe gewahrt wird.

Der Standort des Gewerbegebietes ist Ergebnis einer im Jahr 2014 durchgeführten Standortuntersuchung für Kroge, um örtlichen Gewerbetreibenden Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Gebietsausweisung bleibt hinter dem damals vorgeschlagenen Flächenpotential zurück, so dass auch für die benachbarten Nutzungen mit geringeren Auswirkungen zu rechnen ist.

Private Stellungnahme 2B vom 24.04.2023 (1+2)

Der Anregung auf die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Der Standort des Gewerbegebietes ist Ergebnis einer im Jahr 2014 durchgeführten Standortuntersuchung für Kroge, um örtlichen Gewerbetreibenden Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Gebietsausweisung bleibt in diesem Planverfahren hinter dem damals vorgeschlagenen Flächenpotential zurück, so dass auch für die benachbarten Nutzungen mit geringeren Auswirkungen durch Veränderung der Umgebung zu rechnen ist. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten zur Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung zu rechnen.

Private Stellungnahme 2C vom 24.04.2023 (1+2)

Der Anregung auf die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Im Vorfeld der Planung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen im Plangebiet und dessen Umgebung vorgenommen. Das Erfordernis der Betrachtung als Zugvogelrevier wurde von der Fachbehörde und dem Gutachter nicht gesehen. Dazu ist das Gebiet zu kleinteilig strukturiert und es liegt keine Grünlandbewirtschaftung vor. Eine Beeinträchtigung von Zugvögeln ist nicht erkennbar.

Private Stellungnahme 2D vom 24.04.2023 (1+2)

Der Anregung auf die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Der Standort des Gewerbegebietes ist Ergebnis einer im Jahr 2014 durchgeführten Standortuntersuchung für Kroge, um örtlichen Gewerbetreibenden Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Gebietsausweisung bleibt in diesem Planverfahren hinter dem damals vorgeschlagenen Flächenpotential zurück, so dass auch für die benachbarten Nutzungen mit geringeren Auswirkungen durch Veränderung der Umgebung zu rechnen ist. Es handelt sich außerdem nicht um ein Industriegebiet, sondern um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem die gewerblichen Lärmemissionen eingeschränkt werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung vermieden werden. Mit der Planung kann die Stadt außerdem einen Beitrag zur Nutzung der Sonnenenergie bzw. Einsatz des „grünen“ Stroms vor Ort leisten, in dem eine Kombination von Gewerbegebiet und Sondergebiet für PV-Anlagen festgesetzt wird.

Private Stellungnahme 2E vom 24.04.2023 (1+2)

Der Anregung auf die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Befürchtungen über einen möglichen Wertverlust für benachbarte Grundstücke können nicht geltend gemacht werden, da benachbarte Grundstücke in dem nördlich gelegenen Wohngebiet weiterhin nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 5D „Wöhrde“ genutzt werden können. In die Abwägung über die Planung sind die Belange des Schutzes der benachbarten Wohnnutzung eingeflossen, in dem auf Grundlage eines Lärmgutachtens die zulässigen Lärmemissionen in dem geplanten Gewerbegebiet so eingeschränkt wurden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist. Dass das Wohngebiet außerdem nach Südosten durch einen begrünten Wall eingefasst ist, trägt auch dazu bei, Beeinträchtigungen zu verhindern.

Private Stellungnahme 2F vom 24.04.2023 (1+2)

Der Anregung auf die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Es wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben. So wurden für das geplante Gewerbegebiet Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen festgesetzt (Emissionskontingente nach DIN 45691 von 62 dB(A)/m² tags und 47 dB(A)/m² nachts). Damit werden Immissionskonflikte mit den benachbarten Wohnnutzungen vermieden. Nachts (Definition der TA Lärm 22 Uhr bis 6 Uhr) sind damit erheblich geringere Emissionen zulässig als tags, so dass die Nachtruhe gewahrt wird.

In die Abwägung über die Planung sind die Belange des Schutzes der benachbarten Wohnnutzung eingeflossen, in dem auf Grundlage eines Lärmgutachtens die zulässigen Lärmemissionen in dem geplanten Gewerbegebiet so eingeschränkt wurden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist. Dass das Wohngebiet außerdem nach Südosten durch einen begrünten Wall eingefasst ist, trägt auch dazu bei, Beeinträchtigungen zu verhindern.

Evtl. gegebene Belästigungen durch die Nutzung von Wertstoffcontainern sind bei der Planung nicht zu betrachten, da es sich nicht um Gewerbelärm handelt, sondern um die ortsübliche Nutzung von Infrastrukturanlagen.

Private Stellungnahme 2G vom 24.04.2023 (1+2)

Der Anregung auf die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 zu verzichten, wird nicht gefolgt.

In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 8 BauNVO nur „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe“ zulässig; insbesondere sind keine „industriell genutzten Anlagen“ zulässig. So muss die Stadt auch nicht davon ausgehen, dass Betriebe „außerhalb von gesetzlich geregelten Bestimmungen“ wirtschaften und es zu einer erhöhten Geruchsbelastung kommt, sondern es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Regelungen (hier insbesondere die TA Luft) eingehalten werden.

Private Stellungnahme 2H vom 24.04.2023 (1+2)

Der Anregung auf die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Dass es bei der Umsetzung zu einer „nicht zu akzeptierenden Spaltung der Kroger Dorfgemeinschaft“ kommt und der „soziale Frieden“ gefährdet sein könnte, ist nicht zu erkennen. Die Belange der benachbarten Wohnnutzung wurde bei der Abwägung über die Planung berücksichtigt und erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten. Umgekehrt besteht für die Bewohner des Wohngebietes nicht der Anspruch, dass ihre Umgebung dauerhaft unverändert bleibt. Der Standort des Gewerbegebietes ist Ergebnis einer im Jahr 2014 durchgeführten Standortuntersuchung für Kroge, um örtlichen Gewerbetreibenden Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

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

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, 21.11.2023
- Niedersächsische Landesforsten, 25.10.2023
- Vodafone Deutschland GmbH, 15.11.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.11.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 25.10.2023
- EWE Netz AG, Oldenburg, 26.10.2023
- Nowega, 08.07.2022
- ExxonMobil, 27.06.2022

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 87. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des Bebauungsplanes Nr. 196 für den Bereich "südöstlich Kroger Straße (K 268)/südwestlich Diepholzer Straße (L 850)" sowie die Begründung hierzu wird beschlossen.

Dr. Voet