Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/092/2010

Federführung: Amt 6 - Bauamt	Datum: 25.08.2010
Verfasser: Hatem Wojta	AZ: 6/- Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	14.10.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.10.2010	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne - Bebauungsplan Nr. 135 für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich des Bokhorster Dammes

- a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,**
b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 135 für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich des Bokhorster Dammes konnten von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.07.2010 bis zum 14.08.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 20.08.2010

Städtebau:

(betrifft 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 135)

Den Anregungen wird teilweise gefolgt: Der westliche Teil (Bereich A) wird im weiteren Verfahren nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt. Für diesen Teilbereich bleibt die Darstellung aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert (Flächen für Maßnahmen und Waldflächen).

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt; allein im am östlichen Rand werden ergänzend und zur Abrundung zusätzliche gewerbliche Flächen ausgewiesen. Diese Darstellung bzw. Festsetzung am östlichen Rand des Geltungsbereiches entspricht der langfristigen Zielsetzung der Stadt Lohne (s. 48. Änderung des Flächennutzungsplanes). Eine hierfür erforderliche Maßgabe seitens des Landkreises Vechta konnte nicht erfüllt werden, so dass für diesen Bereich keine Änderung des Flächennutzungsplanes '80 vorliegt (s. a. Ergänzender Erläuterungsbericht zur 48. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne unter Berücksichtigung der Maßgaben der Genehmigungsverfügung des Landkreises Vechta (Az.:63.02645-05-60) vom 18.07.2006). Darin ist zur Maßgabe 3 Folgendes ausgeführt:

„Die Stadt Lohne tritt der Maßgabe nicht bei. Gespräche mit dem Eigentümer der Flächen haben ergeben, dass dieser sich damit einverstanden erklärt hat, dass die Stadt Lohne seine Eigentumsflächen bis zur Kleinbahn mit Ausnahme der Hofstelle und der Fläche Heidstücke nordöstlich des Hofraumes überplant. Für den mit Grüneintrag kenntlich gemachten Teilbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung konnte jedoch nicht mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt werden, dass die Emissionsquellen aus der Intensivtierhaltung auf der Hofstelle Dinklager Straße 124 in 25 Jahren nicht mehr bestehen. Daher wird der Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung dahingehend geändert, dass der unter der Maßgabe 3 genehmigte Bereich aus der Planung herausgenommen wird. Die Fläche der Hofstelle verbleibt somit Fläche für die Landwirtschaft.“

Aus den genannten Gründen erfolgt im Weiteren die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die seinerzeit nicht bekanntgemachte Teilfläche nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll.

Mittlerweile liegt ein Geruchsgutachten vor, welches den aktuellen Tierbestand des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und dessen deutlich formulierte Erweiterungsabsicht dokumentiert. Dabei wurde ermittelt, in welchem Abstand und unter welchen Umständen gewerbliche Nutzungen möglich sind. Dem Gutachten zufolge liegen die belästigungsrelevanten Immissionskenngrößen auf dem größten Teil des Plangebietes deutlich unter dem heranzuziehenden Grenzwert der GIRL. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet ist daher grundsätzlich möglich. Das Geruchsgutachten bildet die Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung.

Umweltschützende Belange

(betrifft 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 135)

Der Hinweis zum Besonderen Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die faunistischen Kartierungen sind mittlerweile abgeschlossen. Aus den Kartierergebnissen folgen keine besonderen artenschutzrechtlichen Maßgaben. Die Begründung wird um die Kartierergebnisse und um eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung ergänzt.

Den Anregungen des Landkreises zum Teilbereich A der Flächennutzungsplanänderung wird gefolgt: Der Bereich wird entsprechend den Darstellungen aus der 48. Flächennutzungsplanänderung als Flächen für Maßnahmen und Wald festgesetzt.

Zum Waldbestand bzw. Hofgehölz der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle wird im weiteren Planverfahren eine Anpflanzung bzw. die Entwicklung eines Waldsaumes festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die bestehenden Gehölzstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

Für die wesentlichen Kompensationsleistungen steht der öffentliche, abgestimmte Kompensationsflächenpool der Flächenagentur zur Verfügung.

Der Hopener Mühlenbach ist als Wasserfläche festgesetzt und wird nicht als Gewebefläche überplant. Insofern werden im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie Beeinträchtigungen des Gewässers vermieden.

Denkmalpflege
(betrifft Bebauungsplan Nr. 135)

Die Hinweise zu den möglichen archäologischen Funden im Eschbodenauftrag werden in die Begründung mit aufgenommen. Der Hinweis auf der Planzeichnung wird entsprechend geändert/ergänzt. Nach der Maisernte und vor Neueinsaat wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um den Forderungen des Denkmalschutzes nach der Untersuchung des Bodens nachzukommen. Die Ergebnisse werden in die Begründungen zu den Bauleitplänen übernommen.

Wasserwirtschaft
(betrifft Bebauungsplan Nr. 135)

Nach erfolgter Maisernte und vor Neueinsaat wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um u. a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens abzuprüfen und die notwendigen Schlüsse auch für die Oberflächenentwässerung zu ziehen.

Eine Abflussverschärfung des Hopener Mühlenbaches soll nach heutigem Stand gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 ausgeschlossen werden. Innerhalb dieser textlichen Festsetzung ist Folgendes formuliert:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das nicht verunreinigte Oberflächenwasser von Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken über bewachsene Bodenmulden der Versickerung zuzuführen. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken und der gedrosselten Abgabe in den vorhandenen Regenwasserkanal ist ebenfalls zulässig. Die vorgenommenen Maßnahmen zur Oberflächenwasserbehandlung sind im Rahmen der Baugenehmigungen zu prüfen.“

Die Hinweise zum ATV Arbeitsblatt A 138 über oberirdische Versickerungsanlagen werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Hinweise
(betrifft Bebauungsplan Nr. 135)

Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden zu gegebener Zeit gestellt.

Planentwurf
(betrifft 64. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Der Hinweis zu der Maßgabe ist bereits in der Begründung mit aufgeführt. Diese Maßgabe konnte seinerzeit nicht erfüllt werden; der betroffene Teil des Änderungsbereiches wurde deshalb aus der Planung herausgenommen (s. o.). Er stellt insofern eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grunde führt die Stadt Lohne an diesen Stellen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 09.08.2010

Zu 1. Trinkwasser

Die Leitungen befinden sie sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, so dass weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Sicherung bzw. Erreichbarkeit nicht getroffen werden müssen.

Die Hinweise zum Umgang mit den Leitungen (keine Bepflanzung, Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblatt W 400-1) werden in ihren wesentlichen Zügen in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Die Hinweise zu den Unterflurhydranten werden zur Kenntnis genommen. Die Beachtung der Hinweise kann jedoch erst auf der Ebene der Erschließungsplanung erfolgen.

Zu 2. Abwasser

A Schmutzwasser

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

B Oberflächenwasser

Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Denkbar ist eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Hopener Mühlentbach. Es soll textlich festgesetzt werden, dass die ansiedelnden Betriebe auf ihren Grundstücken für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sorgen müssen. Insofern ist dieser Nachweis auf der Ebene der Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu führen.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist vertragsgemäß durch den OOWV zu erstellen. Nach der Mäisernte und vor Neueinsaat wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um den Forderungen des Denkmalschutzes nachzukommen. Bei dieser Untersuchung kann auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit der Stadt Lohne abzustimmen.

Die Frage der Kostenübernahme ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 08.08.2010

Den Anregungen wird gefolgt:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden Lärmkontingente ermittelt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei soll sicher gestellt werden, dass die Lärm-Zusatzbelastung aus dem Plangebiet irrelevant i. S. d. BImSchG ausfällt.

Zur Einhaltung der zulässigen Werte nach GIRL werden die vorgeschlagenen Einschränkungen als textliche Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Die Zonierung hierfür erfolgt gemäß den Vorgaben des Geruchsgutachtens.

Hase-Wasseracht vom 02.08.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die geplanten Pflanzmaßnahmen werden vor Umsetzung mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. Die Regelung der Ableitung bzw. Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers wird ebenfalls mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. Dabei erfolgt zunächst eine Bodenuntersuchung, um die Rahmenbedingungen für eine Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bestimmen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 29.07.2010

Zu I.

Die Hinweise zu den Ortsdurchfahrtsgrenzen, zur Bauverbotszone und der Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden zur Kenntnis genommen.

Zu II.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen: In der Zwischenzeit wurde ein qualifizierter Straßenentwurf erarbeitet, der dem Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt wird. Der Straßenentwurf bildet die Grundlage für die Bauleitplanung. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen der Stadt Lohne und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden bereits vorgenommen und eine Übereinkunft über die Ausgestaltung des Knotenpunktes erzielt.

Die Hinweise zu den Kosten werden zur Kenntnis genommen.

Sichtdreiecke können nach § 9 BauGB, der die Festsetzungen abschließend regelt, nicht festgesetzt werden. Sie können aber als *nachrichtlicher Hinweis* in die Planzeichnung aufgenommen werden, wenn sie ermittelt sind. Dies ist erst nach Vorlage einer abgestimmten Ingenieurs- und Verkehrsplanung mit Kenntnisstand über die zukünftigen Straßenachsen, die zulässige Geschwindigkeit und die Frage der Verkehrsregelung z. B. mit einer Ampel, möglich. Die freizuhaltenden Bereiche werden im weiteren Planverfahren ermittelt und falls erforderlich, als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Zu III.

Den Anregungen wird gefolgt: Die nachrichtlichen Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu IV.

Der Anregung wird gefolgt: Der Bebauungsplan Nr. 135 wird entsprechend überarbeitet und ergänzt. Für die Flächennutzungsplanänderung resultieren hieraus keine Änderungen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 30.06.2010

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung dem Planentwurf beigefügt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 08.07.2010

Der Anregung der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird gefolgt.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 30.06.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 12.08.2010

Die Hinweise zu den Immissionen werden zur Kenntnis genommen.

In dem vorliegenden „Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet 135 in Lohne“ des TÜV Nord ist der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb in vollem Umfang berücksichtigt. Aufgenommen wurden zusätzlich die Erweiterungsabsichten des Betriebes, die sich bereits im Antragsverfahren befinden.

Das Ergebnis des Geruchsgutachtens dient als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes. Insofern entspricht die Planung der Anforderung an Bauleitplanung, die realistischen, betriebswirtschaftlich vernünftigen Entwicklungen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen.

Die Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen und zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie werden zur Kenntnis genommen.

EWE NETZ vom 30.06.2010

Die Hinweise der EWE NETZ werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Bürger 1 vom 14.07.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es steht dem Einwander grundsätzlich frei, seine Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, weiterhin bedarfsgerecht landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Es handelt sich hierbei um einen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereich.

Der Anregung zu den Geruchsimmissionen wurde bereits insofern gefolgt, dass Wohnnutzungen – auch Wohnungen für Betriebsleiter – im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sein sollen. Dies wurde als textliche Festsetzung in den Planentwurf aufgenommen. Im Übrigen sind eigenständige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten regelmäßig unzulässig.

In dem vorliegenden „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet 135 in Lohne“ des TÜV Nord ist der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb in vollem Umfang berücksichtigt. Das Ergebnis des Geruchsgutachtens dient als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes.

Zu den vorgetragenen Bauabsichten ist anzumerken, dass der Stadt Lohne derzeit keine konkreten Planungen für den als Maßnahmenfläche festgesetzten Bereich bekannt sind. Das betreffende Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne (48. Änderung) ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches erscheint daher aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen nicht sinnvoll (siehe Begründung zur 48. FNP-Änderung).

Bürger 2 vom 09.07.2010

Zum Lärmschutz:

Die vorgetragene Anregung zum Lärmschutz betrifft nicht die vorliegende Bauleitplanung.

Zu den Kompensationsmaßnahmen:

Für die wesentlichen Kompensationsleistungen steht der öffentliche, abgestimmte Kompensationsflächenpool der Flächenagentur zur Verfügung. Es ist richtig, dass die Anordnung notwendiger Kompensationsflächen im unmittelbaren Umfeld der Eingriffsfläche bzw. von Brockdorf begrüßenswert wäre, allerdings setzt dies auch die Verfügbarkeit der Flächen dort voraus. Gerade im Umfeld von Brockdorf bestehen erhebliche landwirtschaftliche Interessen, die eine Umsetzung von vernetzten und hochwertig zu entwickelnden Biotopflächen nur schwer möglich machen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 135 für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich des Bokhorster Dammes einschließlich der Begründungen zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung