

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/093/2010

Federführung: Amt 6 - Bauamt	Datum: 05.10.2010
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61 Rein/Ru

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

Gegenstand der Vorlage

62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne - Bebauungsplan Nr. 134 "Brockdorf - nördlich der Langweger Straße"

- 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 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 134 „Brockdorf - nördlich der Langweger Straße“ 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, 19.08.2010 (zur 62. Änderung FNP und zum Bebauungsplan Nr. 134)

Städtebau: Die Hinweise werden kurz zur Kenntnis genommen.

Wie bereits in der Begründung zur 62. Flächennutzungsplanänderung dargelegt, hält die Stadt Lohne im Sinne einer optimalen Bestandspflege und Bestandsentwicklung die Flächen-Neuentwicklung - trotz noch vorhandener freier gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet - für sinnvoll und im öffentlichen Interesse zu Sicherung von Arbeitsplätzen geboten.“

Wasserrahmenrichtlinie: Die Einschätzung, dass mit der vorliegenden Planung eine weitere Verschlechterung des Hopener Mühlenbachs bewirkt wird, ist nicht richtig. Im Bebauungsplan wird der Hopener Mühlenbach auf der gesamten Länge im Plangebiet als Grünfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft mit einem Erhalt der jetzigen Funktionen gesichert. Eine direkte Einleitung oder Nutzung des Baches durch die angrenzenden Gewerbeflächen erfolgt ebenfalls nicht. Insoweit ist auch durch die Gewerbeflächen nicht von einer zwingenden Verschlechterung der derzeitigen Qualitäten des Baches auszugehen.

Eine Gewässeraue stellt in der Regel den Überschwemmungs- und Niederungsbereich des angrenzenden Flusses dar. Im Falle des Hopener Mühlenbachs ist der südliche Bereich jedoch durch eine deutlich erhöhte Lage gekennzeichnet, was sich auch mit dem Standort der alten Hofstelle bestätigt. Ein etwa gesetzlich festgelegter Überschwemmungsbereich – oder auch natürlicher Überschwemmungsbereich - ist hier nicht verzeichnet. Insofern geht die Stadt im vorliegenden Planfall nicht von einem wertvollen und zwingend zu schützenden Auenbereich aus.

Die vorhandenen Eichenmischwaldbestände im Bereich der alten Hofstelle wurden in der Erfassung der Biotoptypen (WQL) dargelegt und entsprechend bewertet. Eine verordnete Festlegung des Landkreises als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 28 NNatG, die entsprechende Handlungen untersagen würde, liegt nicht vor. Die Stadt geht entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes davon aus, dass die betroffenen naturschutzfachlichen Wertigkeiten, die mit den Hofflächen verbunden sind, entsprechend kompensiert werden können. Die Hofgehölze sind entsprechend den Bestimmungen des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG, 2002 zuletzt geändert 26.3.2009) entsprechend § 2 (7) NWaldLG nicht als Wald zu werten. Besondere Schutzfunktionen für die Abschirmung von Lärm sind regelmäßig durch Gehölze nur in einem geringfügigen Maß gegeben. Erst ein 100m breiter Waldstreifen mit dichtem Unterholz führt zu einer Pegelminde- rung von 5 bis 10 dB(A). Einzelne nicht dicht gepflanzte Bäume bringen so gut wie keinen Schallschutz (siehe dazu: Städtebauliche Lärmfibel, Land Baden-Württemberg, 1994, Kapitel 6.2.1). Der erforderliche Schallschutz für die Umgebungsnutzungen wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Schallkontingentierung auf den Flächen sichergestellt.

Die besondere Funktion von Hofgehölzen für das örtliche Klima wird im vorliegenden Fall geringer gewichtet, als das öffentliche Erfordernis zur Bestandpflege und Arbeitsplatzsicherung eines wichtigen örtlichen Großbetriebes.

Eine Vermeidung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes zugunsten der Sicherstellung naturschutzfachlicher Wertigkeiten vor Ort ist unter Berücksichtigung der örtlichen wirtschaftlichen Erfordernisse im öffentlichen Interesse nicht möglich. Eine Kompensation erfolgt. Dabei wurde auch die Verlegung des Hopener Mühlenbachs an den südlichen Rand des Plangebietes ausgiebig hinsichtlich der praktischen Umsetzung geprüft. Da das Gewässer aber über ein äußerst geringes Gefälle verfügt, ist eine Verlegung um das Plangebiet herum wasserbautechnisch nicht möglich.

Hinweis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Wasserrechtliche Belange: Die Hinweise werden im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes und des noch vorzulegenden wasserwirtschaftlichen Genehmigungsantrages berücksichtigt.

Verkehr: Das erforderliche Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Kreisstraße 269 ist bereits berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das neue Gewerbegebiet sowie das vorhandene Werk II der Firma Pöppelmann werden zukünftig über eine neue Kreuzung westlich des Werkes II an die Dinklager Straße / L 845 angeschlossen. Rückstaus am Knotenpunkt Kreisstraße 269 / Landesstraße 845 sind damit nicht zu erwarten. Durch den Bau des o.a. neuen Knotenpunktes und das Ableiten des gesamten Werksverkehrs der Firma Pöppelmann über diesen Anschluss ist eher mit einer Entlastung des Knoten Langweger Straße (K 269) / Dinklager Straße (L 845) zu rechnen. Eine Linksabbiegespur ist aus den o.a. Gründen nicht erforderlich. Die zuständige Straßenbaubehörde hat diesbezüglich keine Bedenken vorgetragen.

Planentwurf: Im weiteren Planverfahren wird eine städtebauliche Begründung der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen

2 OOWV, 09.08.2010

Trinkwasser: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Abwasser: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahme berücksichtigt.

Oberflächenwasser: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Bodengutachten liegt vor, ein Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt. Die erforderlichen Absprachen werden vorgenommen.

3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 06.08.2010

Emissionskontingente: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Übertragungsfehler wird im Plan korrigiert. Die Kontingente werden gemäß den Aussagen des Gutachtens angepasst.

Gerüche aus Tierhaltungsbetrieben: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den TÜV Nord wurde die vorliegende Geruchsbelastung infolge der acht umliegenden Hofstellen im Bereich der Gewerbegebietsentwicklung geprüft (Zusatz Stellungnahme vom 23.08.2010). Die Kenngrößen der Gesamtbelastung durch die acht umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegen im Plangebiet bei 6 % bis 7 % der Jahresstunden. Angegeben wurden damit die belästigungsrelevanten Kerngrößen nach GIRL. Sie liegen damit deutlich unter den oben genannten relevanten Vorbelastungen und insoweit sind die immissionschutzrechtlichen Belange für die Entwicklung des Plangebietes berücksichtigt.

4 Hase-Wasseracht, 02.08.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der erforderliche Räumstreifen nördlich entlang des Hopener Mühlenbachs bleibt erhalten. Auch im Süden des Hopener Mühlenbachs wird eine hinreichend große Grünfläche für den erforderlichen Abstand zwischen Gewässer und baulichen Anlagen festgesetzt.

Das Oberflächenentwässerungskonzept wird rechtzeitig – wie gefordert – nicht nur mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises, sondern auch mit dem Wasserverband abgestimmt.

5 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 29.07.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Direkte Anschlüsse sind nicht geplant.

Es wird folgender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan neu eingefügt: „Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m die Landesstraße 845. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

6 Heimatverein Lohne, 09.08.2010

Erhalt der Hofstelle: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat in Rücksprache mit dem Betrieb den Erhalt des Bauernhauses geprüft. Es zeigt sich jedoch, dass gerade im Bereich der Hofstelle wesentlich höhere Emissionskontingente infolge des relativ großen Abstandes zur nächsten Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird der Betrieb gerade hier die Möglichkeiten zum Bau von Produktionsanlagen in Anspruch nehmen. Auch die verkehrlichen Erfordernisse (Werksverkehr) und der damit verbundene Lärm machen es erforderlich, abseits der Wohnbebauung gelegene Bereiche der Hofstelle intensiv zu nutzen. In Abwägung mit den wirtschaftlichen Belangen des Betriebes, die zur Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen in der Stadt Lohne beitragen (öffentliches Interesse), wird deshalb der intensiven Nutzung der Gewerbeflächen der Vorrang gegeben, vor den dargelegten und verständlichen Interessen an der Erhaltung einer traditionellen Hofstelle.

Gefährdung des Hopener Mühlenbachs: Die Stadt sieht nach eingehender Prüfung und Abwägung aufgrund der Höhenverhältnisse keine Möglichkeiten zur Verlegung des Baches. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Umweltgefährdung für den Bach mit der vorliegenden Planung wesentlich erhöht. Seit langem grenzt nicht nur das Betriebsgelände der Fa. Pöppelmann im Norden an den Hopener Mühlenbach, sondern auch weiter östlich liegen am Südring große Gewerbegebiete sowie die Kläranlage in Nähe des Hopener Mühlenbachs. Havarien haben sich nicht ergeben.

7 Industrie- und Handelskammer Oldenburg, 15.07.2010

Zur Regelung eines ordnungsgemäßen Immissionsschutzes gegenüber der Wohnbebauung wird auf Basis des vorliegenden Gutachtens eine Emissionskontingentierung auf den Flächen festgesetzt. Die angesprochenen relativ geringfügigen Nachtwerte können dabei durch eine entsprechende Ausrichtung der Schallquellen sowie durch eine optimierte Gebäudestellung zur Lärminderung deutlich optimiert werden.

8 Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne, 08.07.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und rechtzeitig im weiteren Verfahren mit dem Brandschutzprüfer abgestimmt.

9 Deutsche Telekom Netzproduktion, 06.08.2010

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

10 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.08.2010

Es liegt ein Geruchsgutachten des TÜV vor, in dem die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe mit den Erfordernissen der angestrebten betrieblichen Entwicklung abgeglichen worden sind. Es ist nicht erkennbar, dass sich für die umliegenden acht Hofstellen Einschränkungen hinsichtlich ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit ergeben. Gleichwohl sind diese Entwicklungen aber auch heute schon begrenzt durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie die Wohnnutzungen.

Der Hinweis zu den externen Kompensationsmaßnahmen wird als Anregung aufgegriffen und im weiteren Verfahren geprüft.

11 EWE, 16.08.2010

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1 Bürger I, 14.07.2010

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragene, angedachte Entwicklung eines Massentierstalles des Landwirtes befindet sich nördlich des seit langem bestehenden Betriebsstandortes der Fa. Pöppelmann. Insoweit wären hier bei einer Umsetzung auch heute bereits die bestehenden nachbarrechtlichen Belange des o.a. Betriebes aber auch sonstiger Betriebe im Umfeld zu berücksichtigen und müssten auch vom Landwirt vorab in seine Planung eingestellt werden. Da es sich in nächster Nähe um seit langem festgesetzte Gewerbegebiete handelt, die in der Regel baurechtliche Möglichkeiten für Gewerbebetriebe aller Art bieten, wäre insoweit eine Prüfung und Abwägung im öffentlichen Interesse ohnehin darüber zu treffen, ob die Errichtung eines Stalles in der Nachbarschaft und den damit verbundenen geruchlichen Emissionen mit dem Schutzanspruch der bestehenden Gewerbebetriebe, z.B. aus der Textilbranche, der Lebensmittelbranche etc. in Übereinstimmung zu bringen ist.

2 Bürger II, 09.07.2010

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Fall ist durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten die Errichtung eines Lärmschutzwalls planungs- und immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich. Gleichwohl ist in der festgesetzten privaten Grünfläche die Errichtung eines bepflanzten Walls zulässig, was u.a. zur Eingrünung des Plangebietes auch sinnvoll sein könnte. Der angesprochene Lärmschutzwall ist also nicht zwingend erforderlich und wird deshalb weiter als Kann-Bestimmung im Plan festgesetzt werden, um den Betrieb im öffentlichen Interesse zusätzliche Handlungsoptionen zu bieten.

Kompensationsflächen: Für die wesentlichen Kompensationsleistungen steht der Kompensationsflächenpool der Stadt Lohne zur Verfügung. Es ist richtig, dass die Anordnung notwendiger Kompensationsflächen im unmittelbaren Umfeld der Eingriffsfläche Brockdorfs 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.

Die dargelegten Abwägungen führen in der Summe zu zahlreichen *Ergänzungen in den Begründungen* und teilweise in den Hinweisen zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie **zum Bebauungsplan Nr. 134**.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird die falsch übertragene Lärmkontingentierung gemäß gutachterlichen Aussagen korrigiert dargestellt.

Darüber hinaus wird die Planzeichnung des B-Plans 134 entsprechend der Absprache mit der Fa. Pöppelmann hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange überarbeitet. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die nördliche Grünfläche, den geplante Lärmschutzwall sowie die Flächen für die Regenrückhaltung. Aufgrund einer zukünftig geplanten Oberflächenentwässerung südwestlich, außerhalb des Plangebiets gelegener Bereiche Brockdorfs, wird das Plangebiet im Nordwesten um einen 30 m breiten Streifen erweitert.

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 vorgetragene Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 134 „Brockdorf - nördlich der Langweger Straße“ einschließlich der Begründungen zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung