

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/207/2011

|               |                           |        |                |
|---------------|---------------------------|--------|----------------|
| Federführung: | Abt. 61 - Planung, Umwelt | Datum: | 18.01.2011     |
| Verfasser:    | Matthias Reinkober        | AZ:    | 6/61- Rein/Has |

| Beratungsfolge                                    | Termin     | Zuständigkeit |
|---------------------------------------------------|------------|---------------|
| Bau-, Verkehrs-, Planungs- und<br>Umweltausschuss | 27.01.2011 | Vorberatung   |
| Verwaltungsausschuss                              | 15.02.2011 | Entscheidung  |
| Rat                                               | 17.03.2011 | Entscheidung  |

### Gegenstand der Vorlage

**63. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung der Stadt Lohne;**

**a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen**

**b) Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne sowie des Bebauungsplanes Nr. 93 Neufassung „Gerken Busch“ lag vom 29.11.2010 bis zum 07.01.2011 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung in Kenntnis gesetzt und die Planunterlagen wurden zur Stellungnahme übersandt.

Die während der o.g. Fristen vorgetragenen Anregungen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Zu den vorgetragenen Anregungen werden folgende Empfehlungen abgegeben:

### **Landkreis Vechta (FNP-Änderung) vom 06.01.2011**

Zum Städtebau:

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den **Grundzügen** darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge nicht berührt werden. In der vorliegenden 63. Flächennutzungsplanänderung werden lediglich gewerbliche Bauflächen dargestellt, eine in dieser Form völlig hin-

reichende Darstellung. Dass eine in der wirksamen 25. Flächennutzungsplanänderung dargestellte ca. 10 m breite Grünfläche in dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 93 nicht vollständig übernommen wird, ändert nichts daran, dass hiermit die Grundzüge der o.a. 25. Flächennutzungsplanänderung nicht berührt werden (der Flächennutzungsplan erhebt keinen Anspruch auf Parzellenschärfe). Aus diesen Gründen ist die Stadt Lohne auch weiterhin der Ansicht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Eine weitergehende Ausweitung des Änderungsbereiches ist nicht vorgesehen.

#### Infrastruktur (Gasleitung)

Die im wirksamen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne nachrichtlich übernommene Gasleitung, die das vorliegende Plangebiet in West-Ost-Richtung kreuzt ist bereits seit mehreren Jahren stillgelegt und wird nach Auskunft der EWE AG auch zukünftig nicht wieder in Betrieb genommen werden. Aus diesem Grund ist eine Darstellung in der 63. Flächennutzungsplanänderung entbehrlich.

#### Umweltschutz:

Der Bestandsplan wird im weiteren Planverfahren den Unterlagen beigelegt.

#### Wasserwirtschaft:

Nach Ansicht der Stadt Lohne sind die in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellten Erläuterungen zum Oberflächenwasser hinreichend. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass das nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern ist. Dies ist im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen nachzuweisen. Falls eine Versickerung nicht möglich sein sollte, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, in die rund um das Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle Oberflächenwasser gedrosselt einzuleiten (Hinweis hierzu vom OOWV). Damit verbunden ist die Erstellung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen. Hierzu, sowie zu der Versickerung von Oberflächenwasser, sind die entsprechenden Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu stellen. Weitere Untersuchungen hält die Stadt Lohne für nicht erforderlich.

#### Planentwurf:

Der Planentwurf wird entsprechend angepasst.

Die Begründung wird entsprechend der Anregungen angepasst.

### **Landkreis Vechta (Bebauungsplan Nr. 93) vom 06.01.2011**

#### Zum Städtebau:

Die Einschätzung, wonach die Festsetzung des Gewerbegebietes GEe 1 nicht aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt betrachtet wird, wird so nicht geteilt. Die Abweichungen sind nur kleinteilig, der Flächennutzungsplan wiederum ist nicht parzellenscharf. Die Grundzüge der Änderung des Flächennutzungsplans werden nicht berührt. Die Stadt Lohne wird diesbezüglich die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 93 (Neufassung) nicht ändern.

Der Anregung zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird nicht gefolgt, um hier die Ansiedlungswilligen nicht unnötig einzuschränken.

#### Infrastruktur (Gasleitung)

Siehe hierzu die Abwägung zur 63. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne.

## Umweltschutz

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB impliziert bereits, dass die Baum- und Strauchstrukturen hier zu erhalten sind. Eine weitergehende Spezifizierung zu Pflege und Nachpflanzung ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich, auch bei Einzelverlusten bleibt sie als Gehölzfläche erhalten, so dass sich sukzessive Gehölze ansiedeln können.

Die Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ist weitgehend auszuschließen, da die Gehölzbestände im Wesentlichen als zu erhalten festgesetzt werden. Darüber hinaus ggf. notwendige Gehölzfällung sind unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände umzusetzen. Zum anderen ist die Bedeutung der Freiflächen für bodenbrütende Vogelarten aufgrund der intensiven Ackernutzung, der Randstörungen durch Straßen und bestehende Gewerbebetriebe sowie des Waldsaumes gering einzustufen.

Darüber hinaus ist eine Festsetzung für den Zeitpunkt der Realisierbarkeit von Baumaßnahmen mangels Bodenbezug nicht zu treffen, eine solche Festsetzung ist gemäß dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht möglich.

Diesbezüglich ist folgender Hinweis in die Begründung und den Plan aufzunehmen:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze sind bei der Verwirklichung der Planung zu berücksichtigen.

Die Rechtsbezüge werden auf die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst.

## Wasserwirtschaft

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass das nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern ist. Dies ist im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen nachzuweisen. Falls eine Versickerung nicht möglich sein sollte, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, in die rund um das Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle Oberflächenwasser gedrosselt einzuleiten (Hinweis hierzu vom OOWV). Damit verbunden ist die Erstellung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen. Hierzu sowie zu der Versickerung von Oberflächenwasser sind die entsprechenden Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu stellen. Weitere Untersuchungen oder Konkretisierungen hält die Stadt Lohne für nicht erforderlich.

## Planentwurf

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Planzeichnung und in der Begründung redaktionell berichtigt.

Die Ermächtigungsgrundlage § 1 (4) BauNVO wird redaktionell ergänzt. Die Gleichung zur Berechnung der Immissionskontingente in der Planzeichnung wird im weiteren Planverfahren gestrichen. In der Planzeichnung wird ergänzt, dass die für die Festsetzung von Schallemissionskontingenten und Lärmpegelbereichen erforderlichen einschlägigen DIN Normen bei der Stadt Lohne im Bauamt zu den Geschäftszeiten eingesehen werden können

Der Hinweis bezüglich der LEK und der Bemaßung der Lärmpegelbereiche wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Die Überschrift der textlichen Festsetzung zur Bauweise wird innerhalb der Planzeichnerklärung angepasst. Die Überschrift zum Schutz des Waldes wird im weiteren Planverfahren gestrichen.

Die Begründung der Festsetzung der offenen Bauweise (zur Verhinderung übermäßig großer, also über 50 m langer Gebäudekörper) wird ergänzt.

Die Begründung wird in Bezug auf die Einordnung der festgesetzten Gebäudehöhen angepasst.

Die Bilanzierung wird angepasst, wobei zu bedenken ist, dass die Bestandsbeschreibung (und Ermittlung des Bestandswertes) aus den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 93 resultiert und nicht aus der derzeit tatsächlichen Nutzung der Flächen. Dies gilt natürlich nur für den Bereich des Bebauungsplanes, der rechtskräftig wurde.

Die Verweise zum jeweiligen Gesetz werden nachgetragen.

#### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 04.01.2011**

Red. Hinweis: Diese Stellungnahme ist überholt gemäß einer E-Mail vom 11.01.2011 (s. u.)

#### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (E-Mail) vom 11.01.2011**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den von der Landesstraße ausgehenden Lärmemissionen wird auf die Planzeichnung und in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### **Bürger 1**

Die Hinweise zu dem Umgang mit den Forderungen aus den Briefen vom 10.12.2008, 22.09.2009 und 22.01.2010 werden zur Kenntnis genommen.

Die Sicherung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauordnung des Landkreises Vechta, hier hat die Stadt Lohne keine Eingriffsmöglichkeiten.

Die Stadt Lohne wird mit dem Geschäftsführer der Firma OME einen städtebaulichen Vertrag über die Anlage eines bepflanzten Walles abschließen, der immissionsstechnisch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes allerdings nicht zwingend erforderlich ist.

Regelungen zur Betriebsführung können in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hier sind allein zulässige Lärmkontingente zur Tag- und Nachtzeit festgesetzt worden. Diese Werte sind einzuhalten und gutachterlich ermittelt worden. Bei Einhaltung dieser Werte zu Tag- bzw. Nachtzeit (diese Zeiten sind rechtlich definiert mit 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr bzw. 22.00 bis 06.00 Uhr) treten an keiner der zu schützenden Nutzungen unzulässige Lärmbelastungen auf. Insofern ist darüber bereits alles rechtlich Notwendige getan, um unzumutbare Belästigungen auszuschließen. Darüber hinaus wird ein Lärmschutzwall, der immissionsschutzrechtlich nicht notwendig ist, zu einer weiteren Reduzierung der Schallsituation führen (Städtebaulicher Vertrag). Darüber hinaus ist auch zu beachten, dass ohne die hier durchgeführte Bebauungsplanänderung für die Betriebe an der Straße Zur Mark ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, was höhere Lärmemissionen zulässt als das jetzt geplante eingeschränkte Gewerbegebiet. Ein weiterer Vorteil für den Einwender liegt auch darin, dass mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes eine Erschließung der nordwestlich festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsflächen über die Straße Gerken Busch (und somit am Grundstück des Einwenders vorbei) ausgeschlossen ist.

Sicherungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen nicht über einen städtebaulichen Vertrag, wie bereits oben ausgeführt.

Die weiteren Schriftsätze der Einwender datieren aus vergangenen Zeiten, hiermit hat sich die Stadt Lohne bereits befasst und es wurden einvernehmliche Lösungen gefunden.

#### **Bürger 2 vom 06.01.2011**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die derzeit ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz und können insofern weiter ausgeübt werden. Die Eigentümer sind auch nicht zum Verkauf dieser Flächen gezwungen, so dass hier keine Nachteile durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen.

### **Freiwillige Feuerwehren vom 30.11.2010**

Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen

### **Kabel Deutschland vom 06.12.2010**

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

### **OOWV (zum B-Plan 93 Neufassung) vom 09.12.2010**

*Über die Hinweise hat die Stadt Lohne bereits nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgewogen. Die Abwägung dazu ist im Weiteren nochmals dokumentiert.*

„Die Schmutz-/Regenwasserleitungen sowie die Trinkwasserleitung befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. eine Trinkwasserleitung innerhalb des nach § 28 a NNatG besonders geschützten Biotops. Diese Leitungen sind jederzeit erreichbar, für die Planung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Weitere Hausanschlussleitungen müssen nicht berücksichtigt werden.

Die Hinweise zur DIN 1998 und zum DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.“

### **OOWV (zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes) vom 09.12.2010**

*Hinweise: Über die Hinweise hat die Stadt Lohne bereits nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgewogen. Die Abwägung dazu ist im Weiteren nochmals dokumentiert.*

„Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.“

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den o.a. Entscheidungsvorschlägen zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen der o.a. Bauleitpläne zu.
  
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne sowie die Begründung hierzu und den Bebauungsplan Nr. 93 – Neufassung „Gerken Busch“ mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung hierzu.  
Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden mit Wirksamwerden der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich rechtsunwirksam. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 93 - Neufassung wird der Bebauungsplan Nr. 93 in seiner bisherigen Fassung rechtsunwirksam.

H. G. Niesel

### **Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen