

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/121/2011

Federführung:	Amt 6 - Bauamt	Datum:	12.05.2011
Verfasser:	Hatem Wojta	AZ:	6/- Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	24.05.2011	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.06.2011	Vorberatung
Rat	08.06.2011	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 öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

b) Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Entwürfe der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 135 für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich des Bokhorster Dammes haben in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 06.05.2011 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 03.05.2011

Umweltschutz:

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

Den Anregungen zur Bewertung des Planungszustandes nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell sowie zur externen Ausgleichsfläche wird gefolgt. Die Bilanzierung wird entsprechend geändert. Die externen Ausgleichsflächen werden gemäß der geänderten Bilanzierung parzellenscharf abgegrenzt und kartographisch dargestellt. Für die Kompensationsleistungen steht der öffentliche, abgestimmte Kompensationsflächenpool der Flächenagentur zur Verfügung.

(betrifft Bebauungsplan Nr. 135)

Der Hinweis zur Einstufung von zwei Einzelbäumen sowie einer Feldhecke als geschützter Landschaftsbestandteil wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich hierfür findet in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf der Maßnahmenfläche M3 statt. Auch die Überplanung von ca. 73 m² Wallhecke wird auf der Maßnahmenfläche M3 ausgeglichen. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend überarbeitet. Für die Überplanung der Wallhecke und der Einzelbäume wird eine Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Wasserwirtschaft

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

Der Hinweis zur Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Für die Einleitung in das Grundwasser ist eine Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Amt für Wasserwirtschaft zu beantragen. Hierfür ist der Bauherr zuständig.

Dem Hinweis zur Errichtung von baulichen Anlagen am Hopener Mühlenbach wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Planentwurf

(betrifft Bebauungsplan Nr. 135)

Die zu diesem Punkt vorgetragenen Hinweise sind für die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht relevant und werden daher nicht in die Prüfung eingestellt.

Hinweise

(betrifft Bebauungsplan Nr. 135)

Der Hinweis zur Brandbekämpfung und zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt eine genaue Abstimmung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Lohne.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 06.04.2011

Zu II.

Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließung von Bauflächen außerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgt ausschließlich über vorhandene bzw. geplante Erschließungsstraßen. Um weitere direkte Zufahrten auszuschließen, wird der Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass Zufahrten im Einmündungsbereich zur Landesstraße 845 nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Osnabrück – zulässig sind.

Die Hinweise zum Bau des Knotenpunktes sowie zu den Mehrunterhaltungskosten werden zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird zwischen der Stadt Lohne und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine entsprechende Vereinbarung gem. §§ 34, 35 NStrG geschlossen.

Zu III.

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

Zu IV.

Der Anregung wurde bereits gefolgt. Zur Einpassung des Baugebietes in die Eingangssituation des Stadtgebietes von Lohne werden örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen erlassen. Zur Beschränkung der Anzahl möglicher, zulässiger Werbeanlagen wird Fremdwerbung ausgeschlossen. Zulässig sind demzufolge nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Der Ausschluss von Fremdwerbung unterstützt das Planungsziel, dass die Anzahl der Anlagen begrenzt ist und Verunstaltungen der Ortseingangssituation vermieden werden. Der Erlass dieser Bauvorschrift erfolgt auf der Grundlage von § 49 Abs. 1 NBauO.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 20.04.2011

Trinkwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden 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) wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise zu den Unterflurhydranten werden zur Kenntnis genommen. Die Beachtung dieser Hinweise kann jedoch erst auf der Ebene der Erschließungsplanung erfolgen.

Abwasser

A Schmutzwasser

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Das Planungsgebiet soll an die zentrale Schmutzwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Inwieweit vorhandene Pumpstationen und Druckleitungen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der sich anschließenden Detailplanungen ergeben. Der Standort eines Pumpwerkes mit ca. 30 m² Fläche ist im Planungsgebiet grundsätzlich möglich. Der genaue Standort wird in Absprache mit dem OOWV im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

B Oberflächenwasser

Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist vertragsgemäß durch den OOWV zu erstellen. Weiterhin wird zur Sicherung der Oberflächenentwässerung im Bebauungsplan geregelt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf diesen direkt zu versickern ist. Für die Einleitung in das Grundwasser ist eine Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Amt für Wasserwirtschaft zu beantragen. Hierfür ist der Bauherr zuständig.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd vom 26.04.2011

Die Hinweise zu den Immissionen werden zur Kenntnis genommen. 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. 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.

In Gewerbegebieten sind Geruchsbelastungen von max. 15 % an Jahresstunden zulässig. Dieser Wert wird lediglich in einem kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes mit max. 18 % überschritten. Dort, wo der Immissions(grenz)wert der GIRL überschritten ist, wären an Wohnhäusern und Arbeitsplätzen bei Ausweisung eines Gewerbegebietes erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Zulässig sind deshalb in diesem Bereich nur Lagerhallen ohne ständige Arbeitsplätze, Parkplätze und Zuwegungen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Oldenburg vom 05.05.2011

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betroffene Waldfläche wird im Planungsgebiet innerhalb der Maßnahmenfläche M3 aufgeforstet.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 26.04.2011

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

EWE NETZ vom 09.05.2011

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

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 13.04.2011

Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Bürger 1 vom 14.04.2011

Die Anregung, die beiden Flurstücke 113/8 und 106/8 der Flur 49 weiterhin mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten befahren zu können, wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die den Bokhorster Damm mit der Dinklager Straße (L 845) verbindet. Von dieser Straße aus sollen auch die Flurstücke 113/8 und 106/8 der Flur 49 erschlossen werden. Der südliche Bereich der Straße Bokhorster Damm wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um den motorisierten Verkehr über den neuen Knotenpunkt auf die Dinklager Straße (L 845) zu leiten. Zudem soll die Planung gewährleisten, dass die Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs gewahrt werden und Unfallschwerpunkte im Bereich der Dinklager Straße (L 845) zukünftig vermieden werden.

Der Hinweis zur Nutzung des auf der Maßnahmenfläche M1 anfallenden Holzes wird zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Regelung kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht erfolgen. Hierzu ist gegebenenfalls eine entsprechende Vereinbarung mit dem neuen Grundstückseigentümer zu treffen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne sowie die Begründung hierzu. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden mit Wirksamwerden der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich rechtsunwirksam. Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 135 für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich des Bokhorster Dammes mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung