

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/004/2021

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 05.03.2021
Verfasser: Rebekka Graw	AZ: 6/61- Gr/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	16.03.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.03.2021	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

### **Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße/ Zum Lerchental“**

- 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) Auslegungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ sowie die Begründungen hierzu haben vom 12.10.2020 bis zum 11.11.2020 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. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

### **Landkreis Vechta vom 06.10.2020**

#### Städtebau

Für die textliche Festsetzung § 5 Abs. 1 (Immissionsschutz) wird wie in der Eingabe vorgeschlagen § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Grundlage angegeben.

Zu beachten ist, dass das Gewerbegebiet im Plangebiet nicht weiter unterteilt wird. Gemäß der Rechtsprechung sind Gebiete mit Emissionskontingenten zu gliedern. Zudem muss die gebietstypische Nutzung eines Gewerbegebietes in einem dieser Teilgebiete ermöglicht werden.

Die vorliegende Fläche ist jedoch bereits über den Bebauungsplan Nr. 145 A als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch die östlich angrenzenden Flächen sind Teil dieses Bebauungsplanes und wurden als Gewerbegebiete festgesetzt. Daneben befinden sich in der Umgebung entlang der Dinklager Straße weitere Gewerbegebiete, die planungsrechtlich gesichert sind. In diesen wurden zum Teil keine Emissionskontingentierungen vorgenommen, bzw. Kontingente vorgegeben, sodass eine uneingeschränkte gewerbetypische Nutzung möglich ist.

Das vorliegende Plangebiet ist im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten der umgebenden Bebauungspläne, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 145 A zu sehen, sodass eine externe Gliederung besteht. Im Geltungsbereich ist somit eine weitere Gliederung, die in Teilen eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulassen würde, nach Auffassung der Stadt Lohne nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### Umweltschutz

**Wallhecke:** Die Wallhecke wird in die Planung und in die Bilanzierung mit aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Entsprechend der Eingabe wird die Anpflanzfläche in diesem Bereich verbreitert.

**Fläche für Anpflanzungen:** Die Fläche für Anpflanzungen im Norden des Plangebietes wird weiterhin in einer Breite von 3 m festgesetzt. Eine breitere Anpflanzung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan die nördlich angrenzenden Bereiche zukünftig auch als Gewerbegebiete entwickelt werden sollen.

In der Bilanzierung wird der 3 m breiten Anpflanzung ein reduzierter Wertfaktor von 1,3 zugewiesen.

**Plaggenesch:** Die Ackerfläche wird entsprechend der Eingabe mit einem Wertfaktor von 1,1 bewertet.

**Private Grünfläche:** Die Festsetzung der Anpflanzflächen als private Grünflächen wird beibehalten. Der Eigentümer wird gemäß § 178 BauGB zur Anpflanzung verpflichtet.

**Schutzgut Tiere:** Im Umweltbericht wird die Wallhecke als Strukturelement mit einem Lebensraumpotential für Tiere aufgenommen.

**Hinweis:** Der Hinweis zum Artenschutz wird wie folgt ergänzt:

Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Weiter sind Baumaßnahmen am Graben außerhalb der Amphibienwanderungszeiten vorzunehmen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Grundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Kompensation: Die externe Kompensation erfolgt im Flächenpool Gut Lage. Dies wird im Umweltbericht und der Begründung redaktionell ergänzt.

DIN 18920: Der Anregung, einen Hinweis zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in den Plan aufzunehmen, wird gefolgt. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen: „Während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.“

Gehölzanpflanzungen: Der Bebauungsplan gibt die Arten, die für die festgesetzten Anpflanzungen zu verwenden sind, vor. Dabei handelt es sich um autochthones Pflanzmaterial.

#### Immissionsschutz

Eine aktualisierte Geruchsberechnung wurde erstellt. Durch die umliegenden Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe liegt eine erhöhte Vorbelastung hinsichtlich der Geruchsmissionen im Plangebiet vor.

Das Plangebiet ist der Gebietskategorie Gewerbegebiet zugeordnet. Der Immissionswert nach Geruchsmissions- Richtlinie (GIRL) beträgt 15% der Jahresstunden Geruchsstunden-häufigkeiten. Die aktualisierte Geruchsberechnung zeigt, dass in mehr als die Hälfte des nördlichen Plangebietes ohne Konflikte mit dem Immissionswert bebaubar ist. Der südliche Bereich des Plangebietes überschreitet den Immissionswert von 15% der Jahresstunden Geruchsstundenhäufigkeiten. Aufgrund der erhöhten Vorbelastung für Teile des Plangebietes verursacht durch die umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine Geruchsbelastung von 17% der Jahresstunden in der Abwägung für hinnehmbar erachtet. Damit kann diese Baufläche hinreichend für gewerbliche Betriebe genutzt werden. Des Weiteren können in Dorfgebieten, die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind und in denen Wohnen allgemein zulässig ist, Geruchsbelastungen von bis zu 25% der Jahresstunden zulässig sein.

Die Stadt Lohne hält in der Abwägung zwischen immissionstechnischen und wirtschaftlichen Belangen diese geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte für vertretbar.

#### Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung: Die Hinweise werden sinngemäß in die Begründung aufgenommen.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Regelung der Oberflächenentwässerung ein Bodengutachten erstellt. Die Böden sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet. Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt: *„Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.“*

Verbreiterung der Zufahrt: Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt.

### Hinweise

Brandbekämpfung: In die Begründung wird Folgendes ergänzt: Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1 x 3.200 l/Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die genauen Standorte der Unterflurhydranten sind mit der Feuerwehr Lohne abzustimmen.

Einleitungserlaubnis: Eine entsprechende Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt.

### Planentwurf

Textliche Festsetzung: siehe Städtebau

Versiegelung: Die in der Begründung angegebene Versiegelung von 90 % wird auf 80 % korrigiert.

## **Landkreis Vechta vom 06.10.2020**

### Denkmalschutz

Der Anregung, einen Hinweis zum Denkmalschutz in den Plan aufzunehmen, wird gefolgt. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 06.11.2020**

### Landwirtsch./Bodenschutz

In die Begründung wird entsprechend der Eingabe des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie aufgenommen, dass der vorhandene Oberboden aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt wird. Der erforderliche Umfang und die Art der Kompensation für das Planverfahren wird im Rahmen des Umweltberichts bestimmt. Die Belange des Schutzgutes Boden finden dabei hinreichend Berücksichtigung.

### Bergaufsicht Meppen

Bezüglich des Erdgashochdrucknetzes wird die Fachabteilung „Netztechnik G/ W“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

## **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 20.10.2020**

In die Begründung wird entsprechend der Eingabe der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aufgenommen, dass Erdbewegungen größeren Umfangs (Abgrabungen oder Aufschüttungen) ebenfalls unter die Verbote des § 24 NStrG fallen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **OOWV vom 10.11.2020**

Um den Umgang mit der innerhalb des Plangebietes verlaufenden 100-PVC-Leitung zu regeln, fand am 22.12.2020 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt und dem OOWV statt. Die Leitung ist zwar derzeit noch in Betrieb wird jedoch zukünftig nicht mehr gebraucht, da im Rahmen des Baus der neuen Erschließungsstraße auch eine neue Leitung verlegt wurde. Die Leitung kann entfallen.

Die weiteren Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.10.2020**

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

**EWE NETZ GmbH vom 16.10.2020**

Bezüglich des Erdgashochdrucknetzes wird die Fachabteilung „Netztechnik G/ W“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Die weiteren Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.10.2020**

Die Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
  
- b) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

Gerdesmeyer