

Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 14.10.2010
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:38 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Josef Taphorn

Ausschussmitglieder

Herr Karl-Heinz Böckmann

Herr Christian Fahling

Herr Clemens Haskamp

Herr Eckhard Knospe

Herr Reinhard Latal

Herr Josef Nordlohne

Herr Karlheinz Rießelmann

Herr Gerhard Rossmann

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Norbert Schwerter

Herr Raimund Vorwerk

Herr Clemens Westendorf

Vertretung für Herrn Werner Steinke

Vertretung für Herrn Peter Eilhoff

Vertretung für Herrn Konrad Rohe

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Verwaltung

Herr Tobias Gerdesmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Peter Eilhoff

Herr Konrad Rohe

Herr Werner Steinke

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 07.09.2010
2. Bebauungsplan Nr. 130 "östlich der Straße Am Grevingsberg"
 - a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
 - b) AuslegungsbeschlussVorlage: 61/204/2010
3. Entwidmung der Straße "Am Grevingsberg"
Vorlage: 6/098/2010
4. 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) AuslegungsbeschlussVorlage: 6/093/2010
5. 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) AuslegungsbeschlussVorlage: 6/092/2010
6. Bebauungsplan Nr. 124 "Windmühlenberg"
 - a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
 - b) AuslegungsbeschlussVorlage: 61/202/2010
7. Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp";
 - a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,
 - b) AuslegungsbeschlussVorlage: 61/205/2010
8. Verkehrsberuhigung Burgweg
Vorlage: 60/048/2010
9. Erstellung einer Natureislaufbahn in Hopfen
Vorlage: 66/066/2010
10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Anbau einer Überdachung EDEKA-Neukauf-Markt, Brägeler Straße 57
Vorlage: 65/021/2010

11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau einer offenen Lagerhalle und einer Garage für Betriebsfahrzeuge, Sommerweg 12
Vorlage: 65/022/2010
12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zu einer Gaststätte mit Saalbetrieb, Langweger Straße 127
Vorlage: 65/023/2010
13. Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 07.09.2010

Die Niederschrift wurde bei einer Stimmenthaltung genehmigt. Anmerkungen wurden nicht gemacht.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 12 , Enthaltungen: 1

2. Bebauungsplan Nr. 130 "östlich der Straße Am Grevingsberg" a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen b) Auslegungsbeschluss Vorlage: 61/204/2010

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.12.2009 bis zum 22.01.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Plan übersandt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Seitens der Verwaltung werden die nachfolgenden Empfehlungen gegeben.

1. Landkreis Vechta (25.01.2010)

Zu Raumordnung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum B-Plan ergänzt.

Zu Umweltschützende Belange:

Das Lösungsverfahren wurde zwischenzeitlich rechtskräftig durchgeführt.

Der bepflanzte Wall am südlichen Rand des Plangebietes soll einerseits ein ökologisches Linearbiotop darstellen und als bewachsener Trockenstandort zwischen zwei Waldbereichen fungieren; andererseits soll aber auch eine Abschirmung des Industriegebietes zur freien Landschaft sowie zu dem südlichen Siedlungsbereich bewirkt werden. Dabei ist neben dem Aspekt Sichtschutz auch der Aspekt Schallschutz relevant. Deshalb wurde für den breiten Pflanzgebotsstreifen gleichzeitig eine Wallhöhe von 2,5 m fixiert. Die Flächenbreite ist ausreichend bemessen, um leichte Gestaltungsspielräume in der Linienführung und/oder der Böschungsneigung zu ermöglichen und eine starre optische Flucht zu verhindern.

Der Abstand zwischen Pflanzgebotsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche wird auf 50 m erhöht, um hochbauliche Anlagen vom sensiblen Landschaftsraum zu trennen. Gleichzeitig wird eine Stellplatzfläche mit mind. 2,0 m Abstand festgesetzt. Dies wird für ausreichend erachtet, zumal es sich um Neuanpflanzungen handelt, die sich ggf. auch an benachbarte bauliche Anlagen mit ihrem Wuchsverhalten anpassen können.

Unabhängig hiervon wird die Festsetzung Nr. 5 um einen Zusatz ergänzt werden, der eine dauerhafte Unterhaltung des Pflanzgebotsstreifens vorschreibt, sodass Pflanzenausfälle ersetzt werden müssen.

Die Versiegelung der Industriegebietsflächen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit maximal 80 % abschließend geregelt. Darüber hinaus sind keinerlei weitergehende bauliche Grundstücksinanspruchnahmen zulässig. Sollten auf Antrag später dennoch Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (2) BauNVO gebilligt werden, wäre ein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen. Auf dieser Grundlage fußt die Eingriffsermittlung. Eine Änderung der Bewertung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Hinweis zum Gehölzstreifen am östlichen Gebietsrand wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Anregung wird die Begründung um einen Biotoptypenplan ergänzt.

Auf Anregung des Landkreises wurde ein Fledermauskundlicher Fachbeitrag erarbeitet. Danach weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Fledermäuse auf.

Der Landkreis Vechta hat bereits für Teilflächen des Plangebietes Baugenehmigungen erteilt, so dass sich der Hinweis bezüglich der Rodungsarbeiten teilweise überholt hat. Allerdings sollten grundsätzlich Baumfäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr erfolgen, sodass direkte Tötungen und Schädigungen von Individuen und deren Wohn- und Niststätten der an den Rändern des Plangebietes vorkommenden Kleinsäuger und Vögel soweit wie möglich vermieden werden.

Die Planzeichnung wird um einen Hinweis auf die DIN 18920 ergänzt.

Dem Hinweis bezüglich der Kompensationsmaßnahmen wird entsprochen und eine rechtlich abgesicherte Maßnahme dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegt.

Zu Wasserwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (12.01.2010)

Zu 1:

Die Begründung soll entsprechend der Anregung um einen Passus zur Störfallverordnung ergänzt werden.

Zu 2:

Auf Grundlage eines Emissionskatasters für den gesamten Betrieb der Fa. Wiesenhof/Allfein und darin bereits festgelegter Lärminderungsmaßnahmen erfolgte eine Neuberechnung der Geräuschkontingentierung für das Plangebiet. Die Ergebnisse werden dem Planverfahren zugrunde gelegt. Die Betriebsleiterwohnung „Am Grevingsberg 52“ wurde aufgegeben.

Die Planzeichnung wird entsprechend geändert werden.

Zu 3:

Anlagen, die die Geruchssituation weitergehend belasten können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Angesichts der örtlichen Vorbelastung soll jedoch vorsorglich eine Festsetzung vorgenommen werden, die eine zusätzliche Geruchsbelastung bei kumulativer Überschreitung der Richtwerte ausschließt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Geruchsemissionen ergänzt.

Zu 8:

Auf Grundlage der Anregungen werden die Begründung und die Planzeichnung zur Erläuterung und Gewährleistung der Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Lichtimmissionen ergänzt.

3. OOWV (07.01.2010)

Die derzeit noch vorhandenen Verkehrsflächen (nördlicher Abschnitt der Straße „Am Greivingsberg“) wird im weiteren Planverfahren als GFLR zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Lohne festgesetzt.

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (18.01.2010)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. EWE Netz GmbH (18.12.2009)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne (07.01.2010)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Bürger 1 (27.12.2009)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde eine neue Untersuchung der Lärmsituation der Betriebe Wiesenhof/Allfein auf Grundlage von Messergebnissen und Berechnungen durchgeführt. Auf dieser Basis hat die DEKRA eine Immissionspunktberechnung sensibler Nachbarnutzungen durchgeführt und angesichts von einzelnen Richtwertüberschreitungen (nicht jedoch bei Am Greivingsberg 36) ein Lärminderungskonzept erarbeitet. Auf Grundlage dieses Konzeptes wurde in einer weiteren Schallberechnung vom Mai 2010 eine neue Geräuschkontingentierung für die Industriegebietsflächen des Plangeltungsbereiches fixiert. Diese neuen Geräuschkontingente, die sich an einer maximalen Ausnutzung der Plangebietsfläche in Bezug auf den sensibelsten Immissionsort orientieren, sollen in der Planzeichnung neu festgesetzt werden. Ein konkreter Nachweis, ob durch die im Zuge der Realisierung vorgesehene Nutzung/Anlage die rechtlichen Werte zum Schallschutz eingehalten werden, erfolgt im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren.

Zu III/IV:

Das Gewerbeaufsichtsamt weist auf folgendes hin:

„Die vom Einwender genannten Abstandsempfehlungen der TA Luft und die des Abstandserlasses aus NRW sind zutreffend. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen (Präventivabstände) kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass durch die jeweiligen Be-

triebsarten keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können. Diese Achtungsabstände können jedoch unterschritten werden, wenn – ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebes – in einer Einzelfallprüfung durch ein Gutachten nachgewiesen wurde, wie weit ein Heranrücken an die Wohnbebauung zugelassen werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung mit der Festsetzung eines Industriegebietes auf einer Fläche, die bereits durch die Geruchsimmissionen des Geflügelschlachthofes vorbelastet ist“.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

Zu V:

Die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Erfordernisses zur Durchführung der Planung. Dabei sind sowohl öffentliche als auch private Belange zu berücksichtigen und ggf. untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das öffentliche Interesse zur Erweiterung eines vorhandenen gewerblich/industriell genutzten Standortes. Die Sicherung der Stadt Lohne als Mittelzentrum mit einer für das Gemeinwohl wichtigen Stabilität der Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsplatzangebotes liegt dabei sowohl im regionalplanerischen als auch im kommunalen Interesse. Die Erweiterung von Gewerbestandorten kann, wie grundsätzlich bauleitplanerische Festsetzungen, auch Auswirkungen auf die Bodenpreisentwicklung haben. Direkte und erhebliche Auswirkungen auf das Eigentum des Einwänders sind hier nicht in offensichtlicher Weise erkennbar; enteignungsgleiche Eingriffe liegen nicht vor.

Insofern soll keine Änderung der Bauleitplanung erfolgen.

Zu VI:

Parallel zur Sperrung der Verkehrsfläche für den Durchgangsverkehr sind verkehrslenkende ordnungsrechtliche Maßnahmen vorgesehen. Mit diesen kann z. B. auf die nicht vorhandene Durchfahrtsmöglichkeit hingewiesen werden. Somit wird auf dem südlichen Teilstück der Straße Am Grevingsberg von einer deutlichen Verkehrsmengenreduzierung ausgegangen. Da für Durchgangsverkehre zwischen Landwehrstraße und Brägeler Straße neben dem Bergweg auch der Brägeler Pickerweg zur Verfügung steht, ist ein mengenmäßig relevantes Verkehrsaufkommen auf dem nur teilweise befestigten Genossenschaftsweg aus derzeitiger Sicht nicht zu befürchten.

Eine Planänderung ist deshalb nicht erforderlich.

Zu VII:

Die Neuausweisung von Gewerbe-/Industriegebieten führt nicht zwangsläufig zu relevanten Einflüssen auf den Grundwasserstand. Im vorliegenden Fall ist auch zukünftig eine vollständige Versickerung der auf der Fläche auftreffenden Niederschläge (in einem benachbarten Sickerbecken) vorgesehen.

Ob die Nutzung des Baugebietes mit einem erhöhten Wasserbedarf verbunden ist und dieser sich evtl. nicht allein aus der leitungsgebundenen Wasserversorgung decken lässt, ist derzeit nicht absehbar. Sollte dieses seitens des Grundstücksnutzers gewünscht werden, wäre dies in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht (besonders) auf eine derartige Nutzung eingerichtet.

Deshalb ist eine Planänderung nicht erforderlich.

Zu VIII:

Zur freien Landschaft ergibt sich auf der Ostseite des Plangebietes eine effektive Abschirmung durch den Waldbestand, sodass die baulichen Anlagen von dort kaum einsehbar sein werden. Zur Südseite wurden die baulichen Anlagen nach den bisherigen Festsetzungen durch Höhenfestsetzung gegenüber den nördlich angrenzenden Baukörpern reduziert. Gleichzeitig wird die Einblickmöglichkeit von Süden durch eine 10 m breite Bepflanzung auf einer 2,5 m hohen Verwallung deutlich reduziert. Um die Außenwirkung baulicher Anlagen im unmittelbaren Grenzbereich zum Landschaftsraum und zum Landschaftsschutzgebiet zu verringern, sollen die Maximalhöhen jedoch im nördlichen Bereich um 2,0 und im südlichen Bereich um 4,0 m reduziert werden.

Die Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.

Zu Lichtbeeinflussungen führt das Gewerbeaufsichtsamt aus:

„Die Erheblichkeit der Belästigung durch Lichtimmissionen hängt wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, sowie dem Zeitpunkt (Tageszeit) oder der Zeitdauer der Einwirkungen ab. Die Beurteilung orientiert sich nicht an einer mehr oder weniger empfindlichen individuellen Person, sondern an der Einstellung eines durchschnittlichen empfindlichen Menschen. Von Bedeutung für die Beurteilung der Lichtimmissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. Bei der Zuordnung der für die Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwerte zu den Gebieten im Einwirkungsbereich der Anlage ist grundsätzlich vom Bebauungsplan auszugehen. Ist ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen; eine voraussehbare Änderung der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen.“

Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und lichtemittierende Anlagen eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an belästigenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohner mehr an Lichtimmissionen hinnehmen müssen als die Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen. Die im Einzelfall noch hinzunehmende Lichtimmission hängt von der Schutzbedürftigkeit der Bewohner des Gebietes und den tatsächlich nicht weiter zu vermindernenden Lichtemissionen ab“.

Auch wenn die Einhaltung der vom Länderausschuss für den Immissionsschutz am 10.05.2000 vorgesehenen Lichtimmissionsrichtwerte nur im Einzelfall im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren sicherzustellen ist, sollen auf Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes grundsätzliche Festsetzungen zur Beschränkung von Beleuchtungsanlagen vorgenommen werden.

Die textlichen Festsetzungen werden um Beschränkungen zur Art, Anbringung und Ausprägung von Beleuchtungsanlagen ergänzt.

Die Nutzung des Geländes der alten „Atlas-Schlachtere“ ist durch die Firma Wiesenhof bereits vorgesehen und bietet daher weder aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg noch aus Sicht der Stadt Lohne eine Alternative zur geplanten Nutzung der Flächen an der Straße „Am Grevingsberg“.

Insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der betrieblichen Verkehrsabläufe ist die Inanspruchnahme von östlich der Straße Am Grevingsberg gelegenen Flächen alternativlos. Die zwischen dem Plangeltungsbereich und der Brägeler Straße befindlichen Flächen dienen tlw. bereits betrieblichen Aufgaben der Firma Wiesenhof und reichen zur Bedarfsdeckung nicht aus. Eine Inanspruchnahme der südlich von Allfein gelegenen Waldflächen würde ei-

nen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und wird deshalb nicht weiter verfolgt. Eine Ausdehnung in westlicher Richtung führte zu unlösbaren Immissionsproblemen zu den benachbarten Wohngebietsnutzungen.

Durch die mittige Sperrung der Straße Am Grevingsberg finden im nördlichen Teil ausschließlich gewerblich/industrielle Verkehre statt – Durchgangsverkehre sowie Ziel-/Quellverkehre der südlichen Anlieger entfallen. Die Parzellenbreite bietet ausreichende Möglichkeiten eines ggf. notwendigen Ausbaus der Verkehrsfläche, falls sich dies aus der verkehrlichen Nutzung des Plangeltungsbereiches später als erforderlich darstellt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.

2. Bürger 2, 3 und 4 (13.12.2010)

Zu 1/2:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die öffentliche Verkehrsfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches unterbrochen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Lohne festgesetzt.

Im Hinblick auf den hohen Anteil von Werksverkehren, Ein- und Ausfahrt im Bereich der Straße Am Grevingsberg ergibt sich sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer im Vergleich zu anderen öffentlichen Verkehrsflächen eine erhöhte Verkehrsgefährdungssituation. Deshalb soll eine Alternative durch die Anlegung eines Radweges entlang der Landwehrstraße (bis zum Bergweg) angeboten werden.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.

Zu 3:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Flächennutzung als Industriegebiet. Ob die zukünftige industrielle Nutzung neben den bereits durch den Grundstückseigentümer angestrebten Stellplatzanlagen andere Nutzungen mit evtl. erhöhtem Wasserbedarf aufweisen soll, ist nicht bekannt. Der Bebauungsplan ist nicht speziell auf derartige Ressourceninanspruchnahmen ausgerichtet und bewirkt durch seine Festsetzungen zunächst keine relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser. Falls betriebliche Grundwasserentnahmen geplant sind, wären diese gesondert auf wasserrechtlicher Grundlage zu beantragen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zu 4:

Eine Durchfahrtsmöglichkeit ist zukünftig nicht mehr möglich. Dies schließt auch eine regelmäßige Befahrung durch Versorgungsträger aus.

Erhebliche Verkehrsbeschränkungen werden dadurch jedoch nicht gesehen, da alternative Wegeverbindungen (z. B. Bergweg) zur Verfügung stehen. Im Einzelfall sind mit der Unterbrechung des Durchgangsverkehrs evtl. längere Wegestrecken – jedoch in vertretbarem Umfang – in Kauf zu nehmen.

Zu 5:

Der Bebauungsplan sieht eine Stellplatzfläche im südlichen Plangebietsteil und im nördlichen Plangebiet eine Differenzierung der industriellen Nutzungen vor. So sind hier Anlagen zum Schlachten von Tieren und Anlagen zur Herstellung von Nahrungsmittelerzeugnissen nicht zulässig. Eine weitere Gliederung erfolgt im Hinblick auf die Bauhöhenentwicklung sowie die Festlegung von Emissionskontingenten. Diese Gliederung legt eine Platzierung lärmintensi-

verer Nutzungen im nordwestlichen Teil der Bauflächen nahe. Die Einhaltung der Richtwerte für Lärm wird allerdings erst im Anlagengenehmigungsverfahren geprüft.

Bezüglich des o.a. Gliederung wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Zu 6:

Die Inanspruchnahme von Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet durch Verordnung festgelegt sind, erfordert ein separates Lösungsverfahren. Dieses wurde durchgeführt und am 17.06.2010 wurden die neuen Landschaftsschutzgebietsgrenzen wirksam.

Um Beeinträchtigungen des weiterhin unmittelbar benachbarten Landschaftsschutzgebietes zu vermeiden, wurde einerseits eine Höhenbegrenzung (mit Staffelung) vorgenommen, die Baukörper mit Größen über Baumwipfelhöhe nicht zulässt, andererseits weichen nach den bisherigen Festsetzungen die überbaubaren Grundstücksflächen um 13 – 33 m von den landschaftsorientierten Grenzen zurück. Eine optisch verträgliche Einbindung wird einerseits durch den vorhandenen Wald im Osten sowie durch den bepflanzten Wall im Süden des Geltungsbereiches bewirkt. Um jedoch in erhöhtem Maße den Anregungen zu entsprechen und die optische Verträglichkeit mit den umgebenden Strukturen zu erhöhen, werden sowohl die Bauhöhen reduziert als auch die Baugrenze im Süden weiter zurückgenommen.

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Die Emissionssituation durch die Firmen Wiesenhof/Alflein ist seitens der DEKRA auf Grundlage aktueller Messungen und Berechnungen neu ermittelt und Lärminderungsmaßnahmen sind durch Veränderungen am Betrieb der Anlagen festgelegt worden. Auf dieser Grundlage wurden auch die Emissionskontingente für den Bebauungsplan neu (und niedriger als zuvor) festgesetzt. Dabei wird u.a. für das Gebäude Am Grevingsberg 22 eine Gebietsausweisung „Gemengelage“ mit Immissionsrichtwerten, die tags dem eines Wohngebietes und nachts dem eines Mischgebietes entsprechen, angesetzt. Dies entspricht der bislang vorgenommenen schalltechnisch/rechtlichen Einstufung in diesem Ortsbereich (vgl. Änderungsgenehmigungsbescheid der Bez.Reg. Weser-Ems, Az: 501.22-40211/1-7.2-18 vom 10.06.2004).

Die Emissionskontingente orientieren sich an der jeweils meist betroffenen sensiblen Umgebungsnutzung. Dies ist tags das Gebäude Am Grevingsberg Nr. 22 und nachts das Gebäude Brägeler Straße 83. Eine konkrete Berechnung der Lärmauswirkung der zukünftigen Nutzungen kann allerdings erst im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren erfolgen. Die Emissionskontingente zeigen insofern nur das grundsätzliche Emissionspotenzial der Fläche.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der neu ermittelten Emissionskontingente geändert.

3. Bezirkswegegenossenschaft Brägel (11.01.2010)

Mit der nahezu mittigen Sperrung der Straße Am Grevingsberg wird eine erhebliche Verkehrsreduzierung auf dem durch die freie Landschaft führenden Teilstück bewirkt. Da parallel zur faktischen Sperrung der Straße auch verkehrsregelnde ordnungsrechtliche Maßnahmen (Beschilderung) durchgeführt werden sollen, wird keine spürbare Mehrbelastung des Weges durch Kraftfahrzeuge erwartet. Für Radfahrer wird parallel der Landwehrstraße ein neuer Radweg angelegt, der eine attraktive Wegeverbindung darstellt. Eine zusätzliche Nutzung des Genossenschaftsweges durch freizeitorientierte Radverkehre kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4. Bürger 5 (20.01.2010)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Flächennutzung als Industriegebiet. Ob die zukünftige industrielle Nutzung neben den bereits durch den Grundstückseigentümer angestrebten Stellplatzanlagen andere Nutzungen mit evtl. erhöhtem Wasserbedarf aufweisen soll, ist nicht bekannt. Der Bebauungsplan ist nicht speziell auf derartige Ressourceninanspruchnahmen ausgerichtet und bewirkt durch seine Festsetzungen zunächst keine relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser. Falls betriebliche Grundwasserentnahmen geplant sind, wären diese gesondert auf wasserrechtlicher Grundlage zu beantragen. Potenzielle Auswirkungen (z.B. auf das Landschaftsschutzgebiet müssten in diesem Zusammenhang geprüft werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5. Bürger 6 (21.01.2010)

Siehe Abwägung zu Bürger 2, 3 und 4.

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfordert nicht zwangsläufig auch eine Beseitigung der Straßenbäume auf der Ostseite der Verkehrsfläche. Doch vorsorglich wurde der relativ junge Baumbestand als abgängig in die Eingriffsermittlung eingestellt. Der daraus resultierende Kompensationsbedarf wurde im Verhältnis zur Summe der Stammdurchmesser ermittelt und in den Ausgleichsumfang der Gesamtmaßnahme eingerechnet. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde dieses Vorgehen nicht beanstandet.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

6. Bürger 7 (20.01.2010)

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Erfordernisses zur Durchführung der Planung. Dabei sind sowohl öffentliche als auch private Belange zu berücksichtigen und ggf. untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Siehe Abwägung zu Bürger 1.

Siehe Abwägung zu Bürger 5.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

7. Bürger 8 (22.01.2010)

Zu 1:

In der B-Pan-Begründung wird ausgeführt, dass es veränderte Anforderungen an die Nutzung der Flächen gibt, die darin bestehen, dass die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen, Lebensmittel produzierenden bzw. verarbeitenden Betriebe beabsichtigen, ihre Betriebsabläufe zu optimieren und nicht unmittelbar mit der Verarbeitung verbundene Funktionen kleinräumig zu verlagern. Diese betriebliche Verlagerung von Teilfunktionen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht zur Standortsicherung erforderlich. Das wurde durch die Firmenleitung nachvollziehbar dargelegt.

Für die Stadt Lohne besteht die aus dem Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm resultierende Verpflichtung zur Sicherung von Arbeitsplätzen. Wenn der bereits ansässigen Firma nicht die Möglichkeiten geboten werden können, ihre Betriebsabläufe so zu gestalten, dass sie zu vergleichbaren Produktionsbetrieben konkurrenzfähig bleibt, besteht eine latente Gefahr der Verlagerung oder Teilverlagerung von Produktionsprozessen und damit einem Verlust von unmittelbar und mittelbar (z. B. Zulieferer) berührten Arbeitsplätzen. Gleichzeitig ist aus regionaler Sicht festzustellen, dass es sich innerhalb einer landwirtschaftlich geprägten Region mit einer starken Lebensmittelproduktion um ein Lebensmittel verarbeitendes Gewerbe handelt, welches sich somit in den Ablauf der Nahrungsmittelproduktion einfügt.

Von daher ergibt sich sowohl ein regionales Interesse als auch insbesondere ein städtebauliches Erfordernis zur Verfügungstellung von für die Standortsicherung erforderlichen Industriegebietsflächen.

Zu 2:

Der Abstand zwischen dem Plangeltungsbereich und der Hofstelle des Einwänders beträgt deutlich über 200 m. Der eigentliche Produktionsstandort der Lebensmittelverarbeitung reicht deutlich näher an die Landwirtschaft heran. Zudem gibt es Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, die bei einer Ausweitung der landwirtschaftlichen Aktivitäten zu beachten sind. Von daher ergibt sich durch die Neuausweisung der geplanten Industriegebietsflächen keine zusätzliche Beschränkung der landwirtschaftlichen Emissionspotenziale.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Zu 3:

Eine aktuelle Erhebung der gewerblich bedingten Schallsituation durch die DEKRA zeigt, dass im Bereich der Wohnnutzung des Einwänders Überschreitungen der Richtwerte für Schallimmissionen vorliegen. Durch beabsichtigte Schallminderungsmaßnahmen der Fa. Wiesenhof können diese deutlich und an allen anderen sensiblen Punkten ausreichend reduziert werden. Da sich die Wohnnutzung des Einwänders durch die Minderung jedoch nicht richtwertkonform schützen lässt, werden seitens des Verursachers verpflichtend passive Schutzmaßnahmen angeboten, die auch dort einen ausreichenden Schutz ermöglichen.

Dieser neue Schutzstatus wurde einer weiteren Schalluntersuchung (Planungsbüro Hahn, Mai 2010) für den Plangeltungsbereich zugrunde gelegt und Geräuschkontingente für die neuen Nutzungen ermittelt, die den zuvor durch passive Maßnahmen bereits bewirkten Schutz der Wohnnutzung berücksichtigt.

Nutzungen, die die Geräuschsituation des Umfeldes erheblich belasten, sind durch die Ausweisung des Industriegebietes bislang nicht vorgesehen. Anlagen, die derartige Auswirkungen haben können, sind in nachfolgendem Genehmigungsverfahren auf ihre Verträglichkeit hin zu überprüfen. Vorsorglich soll jedoch aufgrund der Anregung eine zusätzliche Festsetzung des Ausschlusses von Anlagen mit erheblichen Geruchsemissionen, die zu einer Überschreitung oder ggf. weitergehenden Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte führen, vorgenommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind um eine entsprechende Formulierung zu ergänzen.

Zu 4:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Plan (gemäß § 12 BauGB: Vorhaben- und Erschließungsplan), sondern um einen sogenannten „Angebotsplan“. Grundlage der Ausweisung sind deshalb zwar die derzeit bekannten Flächennutzungsabsichten aber gleichzeitig soll eine, den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellung-

gen entsprechende, Industriegebietsnutzung ermöglicht werden, welche unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen eine intensive Flächeninanspruchnahme zulässt, um so auch eine weitergehende Landschaftsinanspruchnahme zu reduzieren oder evtl. zu vermeiden.

Neben der zunächst beabsichtigten Stellplatznutzung ermöglicht der Bebauungsplan optional weitergehende gewerbliche/industrielle Nutzungen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, Anlagen der Lebensmittelproduktion über den bisherigen Betriebsstandort hinaus zuzulassen. Die Lebensmittelproduktion soll u.a. wegen ihrer Emissionen auf den „Altstandort“ konzentriert werden. Das Gebiet östlich Am Grevingsberg ist als Ergänzungsstandort für die eigentliche Produktion vorgesehen. Insbesondere transportorientierte, vor- und nachbereitende Arbeiten sind dort angedacht. Deshalb sollen die zulässigen Nutzungsarten beschränkt werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bezüglich der zulässigen Nutzungsarten zu ergänzen.

Zu 5:

Wie zuvor bereits beschrieben, werden passive Maßnahmen zur Begrenzung und Reduzierung der gewerblichen Immissionen durchgeführt, sodass sich diese Schallbelastung verringern wird. Die Zufahrtsituation für Lastkraftwagen (Anlieferung / Abtransport) wird sich vsf. nicht wesentlich verändern, da diese auch heute bereits fast ausschließlich von der Brägeler Straße aus in die Straße Am Grevingsberg einbiegen. Durch die Anlegung von Lkw-Stellplätzen im Bereich der neuen Industriegebietsfläche können bislang stattfindende Wartevorgänge im Randbereich der Brägeler Straße vermieden werden, sodass dort eine gewisse Entlastung erfolgt. Veränderungen können sich durch veränderte Betriebsabläufe ergeben. Diese sind zurzeit jedoch ebenso wenig für den bestehenden Betrieb wie für die neu ausgewiesene Industriegebietsfläche vorherzusehen. Durch die Neufestsetzung kann allerdings kaum eine Verdoppelung der Produktionskapazitäten erwartet werden. Die bislang tlw. von Süden zufahrenden Pkw (vorwiegend Firmenangestellte) müssen zukünftig ausschließlich die nördliche Zufahrt benutzen. Gleichzeitig entfallen jedoch auch reine Durchgangsverkehre, die unabhängig von dem bestehenden Industriestandort die Straße Am Grevingsberg als Verbindung der beiden Kreisstraßen (Landwehrstraße / Brägeler Straße) nutzen. Die Verkehrsmenge auf der Brägeler Straße als Gemeindeverbindungsstraße bleibt (abgesehen von voraussichtlichen allgemeinen Verkehrsmengensteigerungen sowie geringe betriebliche Verkehrsmengensteigerungen) ohne deutlich Veränderungen und hat aufgrund ihrer Klassifizierung und ihres Ausbaustandards eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 27.09.2010 auf Grundlage von aktuellen Verkehrszählungen in der Brägeler Straße und Am Grevingsberg wurden die für 2025 prognostizierten Gesamt-Verkehrsbelastungen bewertet. Demnach wäre unter Berücksichtigung der verkehrlichen Umstrukturierungen und vor dem Hintergrund allgemeiner Verkehrsmengenveränderungen mit einer geringfügigen Erhöhung der Schallpegel im Bereich des Gebäudes Nr. 83 zu rechnen.

Die von der DEKRA jedoch bereits vorgeschlagenen und von der Fa. Wiesenhof verbindlich zugesagten Lärminderungsmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Klasse III mit Zwangsbelüftung für Schlafräume reichen aus, um neben dem reinen Werksverkehr auch die Gesamtverkehrsbelastungen ausreichend zu reduzieren.

Somit wird davon ausgegangen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine unverträglichen, zusätzlichen Verkehrsmengen entstehen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zu 6:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans fußen auf den schalltechnischen Ergebnissen des DEKRA-Berichtes und daraus abgeleiteten Emissionskontingenten für die neuen Industriegebietsfestsetzungen. Mängel bei den Schalltechnischen Untersuchungen können bislang nicht festgestellt werden. Unabhängig von diesem Gutachten wird jedoch nochmals eine anlagenspezifische Immissionsbewertung für Schall und ggf. Gerüche im jeweiligen Zulassungsverfahren durchgeführt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

zu 7:

Die Neuausweisung von Gewerbe-/Industriegebieten führt nicht zwangsläufig zu relevanten Einflüssen auf den Grundwasserstand. Im vorliegenden Fall ist auch zukünftig eine vollständige Versickerung der auf der Fläche auftreffenden Niederschläge (in einem benachbarten Sickerbecken) vorgesehen.

Ob die Nutzung des Baugebietes mit einem erhöhten Wasserbedarf verbunden ist und dieser sich evtl. nicht allein aus der leitungsgebundenen Wasserversorgung decken lässt, ist derzeit nicht absehbar. Sollte dieses seitens des Grundstücksnutzers gewünscht werden, wäre dies in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Deshalb ist eine Planänderung nicht erforderlich.

Zu 8:

Das städtebauliche Erfordernis der Planaufstellung wurde voranstehend bereits dargelegt. Die zusätzliche Industrieflächenfestsetzung dient nach nochmaliger Abstimmung mit der Geschäftsführung des Lebensmittelproduktionsbetriebes primär der Standortsicherung des vorhandenen Betriebes. Es werden über eine aktuelle Bedarfssituation hinaus Optionen für eine weitergehende Nutzung ermöglicht, sodass eine flexiblere Grundstücksausnutzung umsetzbar ist. Unter anderem aufgrund der Anregungen des Einwänders werden jedoch Anlagen der Lebensmittelproduktion / Nahrungsmittelerzeugung ausgeschlossen und nur Ergänzungsfunktionen zu dieser Nutzungsart zugelassen.

Planungsrechtlich werden dazu Grenzen gesetzt, die eine grundsätzliche Unverträglichkeit mit sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft ausschließen sollen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend geändert.

8. Anwohnergemeinschaft (19.01.2010)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine Maßnahmen außerhalb eines Geltungsbereiches zu. Daher können Verkehrsflächenumgestaltungen im Bereich der Brägeler Straße nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bewirkt werden. Unabhängig davon prüft die Verwaltung Maßnahmen, die eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für gefährdetere Verkehrsteilnehmer im Umfeld des Plangebietes ergeben können.

Durch ein höheres Stellplatzangebot wird vsl. der Umfang von Kraftfahrzeugen, die die Randbereiche der Brägeler Straße als Warteposition benutzen, reduziert. Verkehrsmengen, die eine separate Abbiegespur erforderlich machten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass in den Stellungnahmen immer wieder zum Ausdruck komme, dass mit der Planung einseitig den Interessen der Fa. Wiesenhof Rechnung getragen werde. Der jetzt zur Debatte stehende Bebauungsplan diene der Erweiterung der Fa. Wiesenhof im Sinne einer geordneten, städtebaulich vertretbaren Entwicklung der Firma. Durch die Ausweisung der Stadt Lohne im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ist es auch Aufgabe der Stadt, bei der Bauleitplanung die Interessen der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Die Stadt habe jedoch das Recht und vor allem die Pflicht, die Gestaltung des Gemeindegebietes durch die Bauleitplanung zu regeln. Dabei habe niemand einen Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Situation. Die ausgewiesene Fläche könne nur so genutzt werden, dass die gültigen Grenzwerte in der Nachbarschaft zum Schutz vor übermäßigen Beeinträchtigungen eingehalten werden. Allerdings entspreche der Schutzanspruch für eine Wohnnutzung im Außenbereich dem eines festgesetzten Mischgebietes. Darauf wurden auch die Begrenzungen der Immissionen im Bebauungsplan abgestellt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, eine Abwägung zwischen den widersprechenden Interessen vorzunehmen.

Von der Verwaltung wurde die mögliche Nutzung der Fläche erläutert und dabei auch auf die Lärm- und Geruchsimmissionen eingegangen. Ausgeführt wurde, dass die Probleme aus der bereits bestehenden Anlage nicht mit Hilfe dieses Bebauungsplanes gelöst werden können. Auch die Wasserproblematik kann nicht durch diesen Bebauungsplan gelöst werden, da u. a. der wasserverbrauchende Teil des Betriebes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, aber auch, weil der Landkreis (Untere Wasserbehörde) zuständig sei. Betont wurde, dass mit diesem Bebauungsplan keine Erhöhung der Schlachtzahlen einhergehe.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied vermutet, dass die Fa. Wiesenhof eine Erhöhung der Schlachtkapazitäten beabsichtige. Von der Verwaltung wurde hierzu nochmals ausgeführt, dass diese Thematik für den vorliegenden Bebauungsplan nicht abwägungsrelevant sei.

Auf Anfrage wurde erläutert, dass geplant sei, mit der Aufhebung der Straße Am Grevingsberg den Genossenschaftsweg entsprechend herzurichten. Des Weiteren ist die Verlängerung des Radweges an der Brägeler Straße bis zum Brägeler Pickerweg sowie der Bau eines Radweges entlang des Bergweges zwischen Landwehrstraße und Brägeler Straße vorgesehen.

Von einem Ausschussmitglied wurde vorgeschlagen, zu diesem Bebauungsplan eine Bürgerversammlung durchzuführen. Ein Ausschussmitglied regte dazu an, dass auf dieser Bürgerversammlung die generelle Planung seitens der Firma vorgestellt werden sollte.

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass ihr hinsichtlich der Grundwasseruntersuchungen noch keine Ergebnisse vorliegen.

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 des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie der Begründung für den Bereich „östlich der Straße Am Grevingsberg“ zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 3

3. Entwidmung der Straße "Am Grevingsberg" Vorlage: 6/098/2010

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass die Firmen Wiesenhof und Allfein Eigentümer bzw. Pächter der Grundstücke beidseitig der Straße „Am Grevingsberg“ sind.

Auf diesen Grundstücken befinden sich betriebliche Einrichtungen der Firmen, die es erforderlich machen, dass die Straße für innerbetriebliche Transporte und Fahrzeugbewegungen überquert werden muss. Dies ist mit nicht unerheblichen Gefahren für die übrigen Benutzer der Straße verbunden.

Von daher haben die Firmen ein Interesse daran, den öffentlichen Verkehr auszuschließen. Denkbar wäre der Abschluss einer Sondernutzungsvereinbarung, aber aus rechtlichen Gründen scheint es sinnvoll, die Straße förmlich zu entwidmen. Ob das Straßengrundstück nach wirksamer Entwidmung an die Firmen verkauft oder in sonstiger Art und Weise zur Verfügung gestellt werden soll, sollte erst nach Abschluss des Verfahrens entschieden werden.

Nach dem Straßengesetz geht der förmlichen Entwidmung durch den Stadtrat ein öffentliches Verfahren voraus, das durch den Beschluss des Verwaltungsausschusses eingeleitet wird. In diesem Verfahren kann sich jedermann zur Entwidmung äußern. Im Verfahren sind ebenfalls der Ausbau des Genossenschaftsweges sowie die Herrichtung alternativer Radwegrouten zu klären.

Auf entsprechende Anfrage wurde von der Verwaltung erläutert, dass über eine Kostenbeteiligung des Verursachers verhandelt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Einleitung des Entwidmungsverfahrens für die Straße „Am Grevingsberg“ für den in der Anlage dargestellten Bereich.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 3

4. 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 Vorlage: 6/093/2010

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass der Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 134 „Brockdorf - nördlich der Langweger Straße“ in der Zeit vom 03.07.2010 bis zum 14.08.2010 im Rathaus der Stadt Lohne von der Öffentlichkeit eingesehen werden konnten. 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 Niederschrift 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 Mühlenbaches 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 Mühlenbaches 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 Bestandspflege 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 Mühlenbaches 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 OÖV, 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.

Die Verwaltung erläuterte, dass durch die Möglichkeit diese Flächen zu erwerben kurzfristig Bauflächen geschaffen werden können. Diese werden auch von der angrenzenden Firma Pöppelmann für die Erweiterung des Werkes 2 dringend benötigt. Im Interesse einer optimalen Bestandspflege und Bestandsentwicklung ist daher nicht nur der Kauf, sondern auch die jetzige Planung sinnvoll und erforderlich.

Ferner wurden von der Verwaltung die oben aufgeführten Hinweise und Einwände hinsichtlich der Verlegung des Hopener Mühlenbaches, der Erhalt der Hofstelle, der Lärmkontingentierung sowie zu den Kompensationsmaßnahmen nochmals erläutert.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass für diese Fläche kein Überschwemmungsbereich festgelegt ist. Zur verkehrlichen Anbindung wurde dargelegt, dass keine Anbindung an die Langweger Straße erfolgen soll.

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind nach jetzigem Planungsstand ca. 65.500 Wertpunkte als Kompensation erforderlich.

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 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 134 „Brockdorf - nördlich der Langweger Straße“ einschließlich der Begründungen zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

- 5. 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
Vorlage: 6/092/2010

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 Niederschrift 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 wesentliche 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 Mühlengbach. 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 Maisernte 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 beigelegt.

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 Geruchsmissionen 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 Planent-

wurf 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.

Die Verwaltung erläuterte, dass zunächst vorgesehen war, eine Teilfläche im Eckbereich zum Bokhorster Damm auch als Gewerbegebiet auszuweisen. Nunmehr wird jedoch vorgeschlagen, diese Fläche, wie im F-Plan vorgesehen, als Maßnahmenfläche zu belassen. Für die Fläche im Bereich der Hofstelle Bünemeyer sind zwischenzeitlich Einschätzungen hinsichtlich der Gerüche vorgenommen worden. Danach ist eine Ausweisung als Gewerbefläche nunmehr möglich. Nötig ist dafür eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße in Richtung Westen wird eine ausreichend große Baufläche gewonnen. Diese ist zwar aufgrund der geruchsempfindlichen Nutzungen nicht uneingeschränkt nutzbar, dennoch bleiben ausreichend Möglichkeiten einer Bebauung.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch einen Anschluss an die Dinklager Straße. Hier soll eine ampelgesteuerte Kreuzung entstehen.

In der Aussprache wurden Fragen hinsichtlich der Maßnahmenfläche sowie der verkehrlichen Anbindung des Gebietes erläutert.

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.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

6. Bebauungsplan Nr. 124 "Windmühlenberg"
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/202/2010

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 „Windmühlenberg“ von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.11.2009 bis zum 18.12.2009 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnte. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

Die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 23.12.2009

Dem Hinweis des Landkreises wird gefolgt. Es wird zur öffentlichen Auslegung eine Eingriffsbilanzierung (Gegenüberstellung der Bestands- und Planwerte) erstellt. Die Stadt wird zum Ausgleich des ggf. entstehenden planinternen Kompensationsdefizits die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf eigenen Poolflächen durchführen.

Hinsichtlich des Artenschutzes hat die Stadt Lohne bereits eine Bewertung des Konfliktpotenzials für die genannten Artengruppen in Auftrag gegeben. Entsprechende Ausführungen werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Begründung ergänzt.

Entgegen der Auffassung des Landkreises geht die Stadt davon aus, dass die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten Belange nur soweit in der Begründung zu behandeln sind, als sie für die jeweils vorliegende Planung offensichtlich relevant sind. So sind hier z.B. Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht erkennbar betroffen, weshalb auch Aussagen hierzu nicht unbedingt erforderlich sind.

Der Hinweis auf die Planzeichnungsverordnung von 1990 (PlanzV) wird zur Kenntnis genommen.

Telekom Netzproduktion GmbH vom 14.12.2009

Die Hinweise zu den im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und sind dann zu beachten.

OOWV vom 18.11.2009

Die Hinweise zu den im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und sind dann zu beachten.

Übergeordnete Leitungen, für die üblicherweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen wäre, sind von den erweiterten Festsetzungen überbaubarer Flächen nicht betroffen.

Kabel Deutschland Vertrieb Service vom 13.11.2009

Die Hinweise zu den im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und sind dann zu beachten.

Bürger 1 + 2 vom 22.06.2010

Die Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist es nicht, die Anzahl der Stellplätze, die durch Einzelbauvorhaben nachzuweisen sind, zu regeln. Auch die u. U. zunehmende Anzahl von Kindern durch Neubaumaßnahmen ist nicht Regelungsgehalt der Bauleitplanung. Die Festsetzungen im vorliegenden Entwurf sind so gefasst worden, dass trotz der geplanten moderaten Nachverdichtung in der zweiten Bauzeile es auch zukünftig im Bereich des Windmühlenbergs bei einer aufgelockerten Wohnbebauung bleiben wird. Eine massive Verdichtung, die die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen könnte, ist durch die vorgenommene Festsetzung im B-Plan 124 nicht möglich.

Aus diesem Grund hält die Stadt Lohne auch weiterhin an den vorliegenden Planentwurf fest.

Bürger 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird der „Bauteppich“ zwischen den Flurstücken 46/12 und 49 durchlaufend festgesetzt mit einem Baugrenzabstand zur nördlichen und südlichen Grenze von 3 m. Damit ist ein geplanter Anbau im Bereich des Flurstücks 49 zu realisieren.

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 des Bebauungsplanes Nr. 124 sowie der Begründung für den Bereich „Windmühlenberg“ zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

7. Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp";
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/205/2010

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Mühlenkamp“ von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 31.05.2010 bis zum 02.07.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnte. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

Von der Öffentlichkeit wurden während dieser Zeit keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 01.07.2010

zu den Umweltschützenden Belangen

Der Eingabe des Landkreises wird nicht gefolgt. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich, da bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet der seit dem Jahre 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 gilt. Da für diesen Plan derzeit noch die BauNVO von 1977 anzuwenden ist, kann neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die GRZ von 0,4 anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden. Nach der heute geltenden BauNVO 1990 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Neubebauung in Zukunft die Versiegelungsmöglichkeit in diesem Baugebiet begrenzt. Damit ist eine Eingriffsbilanzierung mit ggf. erforderlicher Kompensation hier nicht erforderlich.

zum Planentwurf

Entgegen der Auffassung des Landkreises wird an der Abgrenzung des Geltungsbereiches festgehalten. Die Bebauung an der "Josefstraße" kann als abgeschlossen gelten, denn die Grundstücke sind hier bereits baulich ausgenutzt. Hier liegen im Gegensatz zu den rückwärtigen Siedlungsteilen keine wesentlichen Nachverdichtungspotenziale vor, weshalb sich auch kein Handlungsbedarf im Sinne der hier verfolgten Planungsziele ergibt. Die Bedenken des Landkreises hinsichtlich der Rechtssicherheit bei der Anwendung der künftigen Satzung werden ebenfalls nicht geteilt, denn die Bebauungspläne haben unterschiedliche Bezeichnungen und die jeweilige Überplanung der Gebiete wird von der Verwaltung in den Verfahrensakten dokumentiert.

Die Nummerierung in der Bezeichnung der WA-Gebiete in den textlichen Festsetzungen wird überprüft und korrigiert.

Statt der Festsetzung "Gr.F. min. 500m²" wird nunmehr konform mit der PlanzV 90 (Nr. 15.2) die Bezeichnung F mind. 500 m² gewählt.

Entgegen der Auffassung wird kein ausgewiesener und als solcher genutzter Bolzplatz als WA überplant. Lediglich im Südwesten des Planes wird das Grundstück 577/1, das nicht als Grünfläche hergestellt und genutzt wurde, zur Klarstellung dem WA-Gebiet zugeschlagen

Die Überschrift "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" wird nunmehr auf "Hinweise" verkürzt.

zu den wasserwirtschaftliche Belangen

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom OOWV die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

zu den Hinweisen

Die angestrebte Nachverdichtung ist gewollt. Die Nachfragesituation entwickelt sich in Lohne seit Jahren in diese Richtung und wie in der Begründung dargelegt aus verschiedenen Gründen (u.a. Generationswechsel im Quartier, allgemeiner demografischer Wandel, veränderte Ansprüche an die Nutzung des Grundstückes). Mit der geregelten Nachverdichtung in bestehenden Quartieren werden außerdem Grundflächen am Siedlungsrand geschont bzw. langsamer in Anspruch genommen.

An der Kombination von Mindestgrundstücksgröße (500 m²) und der Begrenzung auf höchstens eine Wohneinheit wird festgehalten. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht zu überlasten. Die Stadt ist sich bewusst, dass die heute schon bestehende Bebauung mit mehr als zwei Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken damit auf den Bestandschutz verwiesen wird. Ebenso wird es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben. Dies hält die Stadt jedoch für zumutbar.

Der Hinweis auf das südöstlich und außerhalb des Plangebietes beginnende LSG Nr. 32 "Geestrücken" wird in der Begründung berücksichtigt.

OOWV, Brake vom 15.06.2010

Entsprechend der überlassenen Pläne handelt es sich bei den angesprochenen Leitungen um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Os-nabrück vom 03.06.2010

zu I. und II.:

Entsprechend der Forderung der NLStBV und wie aus dem anliegenden Planausschnitt ersichtlich wird die Baubegrenzungslinie analog zum Bebauungsplan Nr. 39 in die Planzeichnung aufgenommen. Ebenso wird das Planzeichen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in den

Plan übernommen. Im Abschnitt Verkehrserschließung der Begründung werden dazu Erläuterungen mit Verweis auf die Stellungnahme der NLStBV aufgenommen.

zu III.:

Der Hinweis auf den Verkehrslärm von der L 846 wird in Plan und Begründung berücksichtigt.

zu IV.:

Den Änderungswünschen wird gefolgt. Wie üblich werden der Behörde das Abwägungsergebnis mitgeteilt und nach Abschluss des Verfahrens entsprechende Planausfertigungen übermittelt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 30.06.2010

Wie erwartet, werden soweit erforderlich Zufahrten und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt. Allerdings weist die Stadt darauf hin, dass das Gebiet bereits voll erschlossen ist und insofern wenig Abstimmungsbedarf entstehen wird.

Deutsche Telekom Netzproduktion vom 10.06.2010

Bei den angesprochenen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH vom 26.05.2010

Entsprechend der überlassenen Pläne handelt es sich bei den angesprochenen Leitungen um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

EWE Netz GmbH vom 10.06.2010

Bei den angesprochenen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

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 des Bebauungsplanes Nr. 139 sowie der Begründung für den Bereich „Mühlenkamp“ zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

8. Verkehrsberuhigung Burgweg Vorlage: 60/048/2010

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass der in dem anliegenden Lageplan gekennzeichnete Bereich des Burgweges häufig von Fußgängern und Radfahrern gequert wird. Die Geschwindigkeit ist auf 30 Km begrenzt. Insbesondere im Sommer queren an dieser Stelle viele Kinder, die zum Waldbad fahren bzw. von dort kommen, die Straße. Aber auch zahlreiche Spaziergänger queren an dieser Stelle den Burgweg.

An die Verwaltung ist der Wunsch herangetragen worden, hier durch zusätzliche Maßnahmen die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Möglich wäre dies durch den Einbau von Fahrbahnschwellen aus Kunststoff, die auf die Straße aufgedübelt werden. Die Schwellen bestehen aus jeweils 50 Zentimeter breiten gelben und schwarzen Elementen. Zwischen der Schwelle und dem Fahrbahnrand verbleiben ca. 50 bis 80 Zentimeter, so dass Radfahrer daran vorbeifahren können. Die Materialkosten für zwei Schwellen betragen ca. 500,- Euro.

Es ist darüber zu beraten, ob in diesem Bereich des Burgweges zwei Fahrbahnschwellen eingebaut werden sollen.

Beschlussvorschlag:

An der von der Verwaltung aufgezeigten Stelle im Burgweg sind zwei Fahrbahnschwellen einzubauen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

9. Erstellung einer Natureislaufbahn in Hopfen Vorlage: 66/066/2010

Die Verwaltung erläuterte anhand einer Präsentation, dass sich die Waldwiese in Hopfen, an der Kastanienallee direkt am Hopener Mühlenbach, hinter der Siedlung „Am Burgwald“ besonders gut zur Anlegung einer Natureisfläche eigne, die bei entsprechenden Witterungsverhältnissen zum Schlittschuhlaufen genutzt werden kann. Durch die windgeschützte Lage im Wald ist bei Frost mit einer ebenen Eisfläche zu rechnen. Die Fläche mit ca. 4.000 m² kann durch Erdprofilierungsarbeiten zu einer ebenen Wiesenfläche mit leichter Verwallung hergestellt werden, die überstaut werden kann. Zusätzlich entsteht ein Regenrückhaltebecken (Polder) mit ca. 1.600 m³ Speichervolumen, das bei Starkniederschlägen eingestaut wird und das Niederschlagswasser gedrosselt ableitet und somit zur Entlastung des Hopener Mühlenbaches beiträgt. Die Herstellungskosten des Beckens betragen ca. 8.000,00 €.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass sich die Fläche im Sommer als Wiese darstellt und im Winter überstaut wird. Größere Erd- bzw. Bauarbeiten werden nicht durchgeführt.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, die Angelegenheit im Ausschuss für Schule, Kultur und Sport zu beraten.

Ein Ausschussmitglied vertrat die Auffassung, dass die Anlegung der Eisbahn technisch so nicht möglich sei und machte den Vorschlag, sich die Angelegenheit vor Ort zusammen mit dem Ausschuss für Schule, Kultur und Sport von der Verwaltung erläutern zu lassen. Bis zu diesem Termin sollte die Sache zurückgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Bevor über die Errichtung einer Natureislaufbahn entschieden wird, soll die Angelegenheit gemeinsam mit dem Ausschuss für Schule, Kultur und Sport von der Verwaltung vor Ort erläutert werden.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 13

10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Anbau einer Überdachung EDEKA-Neukauf-Markt, Brägeler Straße 57 Vorlage: 65/021/2010

Die Verwaltung erläuterte anhand einer Präsentation, dass der Eigentümer des EDEKA-Neukauf-Marktes an der Brägeler Straße 57 den Anbau einer Überdachung (Lager und Eingang) an der südwestlichen Grundstücksseite beantragt habe.

Die Überdachung ist L-förmig und hat eine Größe von ca. 5,3 m x 27,10 m auf der südlichen Giebelseite. Das Vordach wird durch eine Verlängerung des Hauptdaches ausgeführt. Im Lagerbereich des Leergutes werden die Wände ca. 3,80 m hoch verkleidet.

Das Baugrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), welches sich als ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung darstellt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau einer offenen Lagerhalle und einer Garage für Betriebsfahrzeuge, Sommerweg 12 Vorlage: 65/022/2010

Der Eigentümer des Grundstücks Sommerweg 12 beantragt den Neubau einer offenen Lagerhalle und einer Garage für Betriebsfahrzeuge. Anhand einer Präsentation erläuterte die Verwaltung, dass das Lagergebäude die Abmessungen von 24 m x 7,8 m habe und am First (Pultdach) ca. 5,6 m hoch sei. Die Garage ist ca. 13 m x 6,6 m groß und hat eine Firsthöhe (Pultdach) von 4 m. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich. Der Antrag ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen und liegt in der Ortslage Kroge.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

**12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zu einer Gaststätte mit Saalbetrieb, Langweger Straße 127
Vorlage: 65/023/2010**

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation erläutert. Danach möchte der Antragsteller das Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Langweger Straße 127 zu einer Gaststätte mit Saalbetrieb (Versammlungsstätte für bis 650 Personen) umnutzen. Das denkmalgeschützte, landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude wird derzeit nur teilweise für Wohnzwecke genutzt. Der Wirtschaftsbereich ist ungenutzt. Die Nutzungsänderung ist gem. § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB zu beurteilen. Bei dem o.g. Gebäude handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, landwirtschaftliches Gebäude, welches für die Kulturlandschaft prägend ist.

Des Weiteren muss das Vorhaben bzw. die Nutzungsänderung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwerts dienen. Die Nutzungsänderung dient einer zweckmäßigen Verwendung des (erhaltenswerten) Gebäudes, sobald wirtschaftliche und andere Zweckmäßigkeitsgesichtspunkte vorhanden sind, die dazu dienen, dass die neue Nutzung in dem erhaltenswerten Gebäude die Maßnahme wirtschaftlich trägt. Eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Gaststätte mit Saalbetrieb dient wirtschaftlichen Zwecken.

Ein Gebäude im Außenbereich, das kulturhistorisch bedeutsam und die Landschaft prägend ist, muss also seine erhaltenswerte, die Kulturlandschaft prägende Wirkung beibehalten. Im Vergleich zur früheren Nutzung könnte jedoch durch die Umgestaltung des Hofes ein anderes Erscheinungsbild des Gebäudes entstehen. Im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzung des Hofes wird bei einer Umnutzung zur Gastwirtschaft mit Saalbetrieb der Hof durch Stellplätze für bis zu 130 Pkw belegt. Dadurch bleibt das Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, das so für die Landwirtschaft kennzeichnend ist und als solches die Kulturlandschaft prägt, möglicherweise nicht länger erhalten. Die geplante Stellplatzanlage für 130 Pkw ist im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter den Wirtschaftsgebäuden zu errichten und landschaftstypisch einzugrünen.

Das Grundstück liegt in der Ortslage Klein-Brockdorf und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Von der Verwaltung wurde ausgeführt, dass die Beurteilung der Lärmimmission des Parkplatzes noch zu prüfen sei.

In der Aussprache baten mehrere Ausschussmitglieder um nähere Informationen hinsichtlich der geplanten Nutzung des Gebäudes. Seitens der Verwaltung wurde erläutert, dass hierzu keine Angaben vorliegen und in diesem Zusammenhang auf das geltende Baurecht hingewiesen.

Von einem Ausschussmitglied wurde der Antrag gestellt, diesen Punkt zunächst zurück zu stellen bis nähere Angaben vorliegen. Diesem Antrag stimmte der Ausschuss einstimmig zu.

Beschlussvorschlag:

Die Angelegenheit soll zunächst zurückgestellt werden bis nähere Angaben zu der geplanten Nutzung vorliegen.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 13

13. Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen und Anfragen wurden nicht gemacht.

H. G. Niesel
Bürgermeister

Josef Taphorn
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer