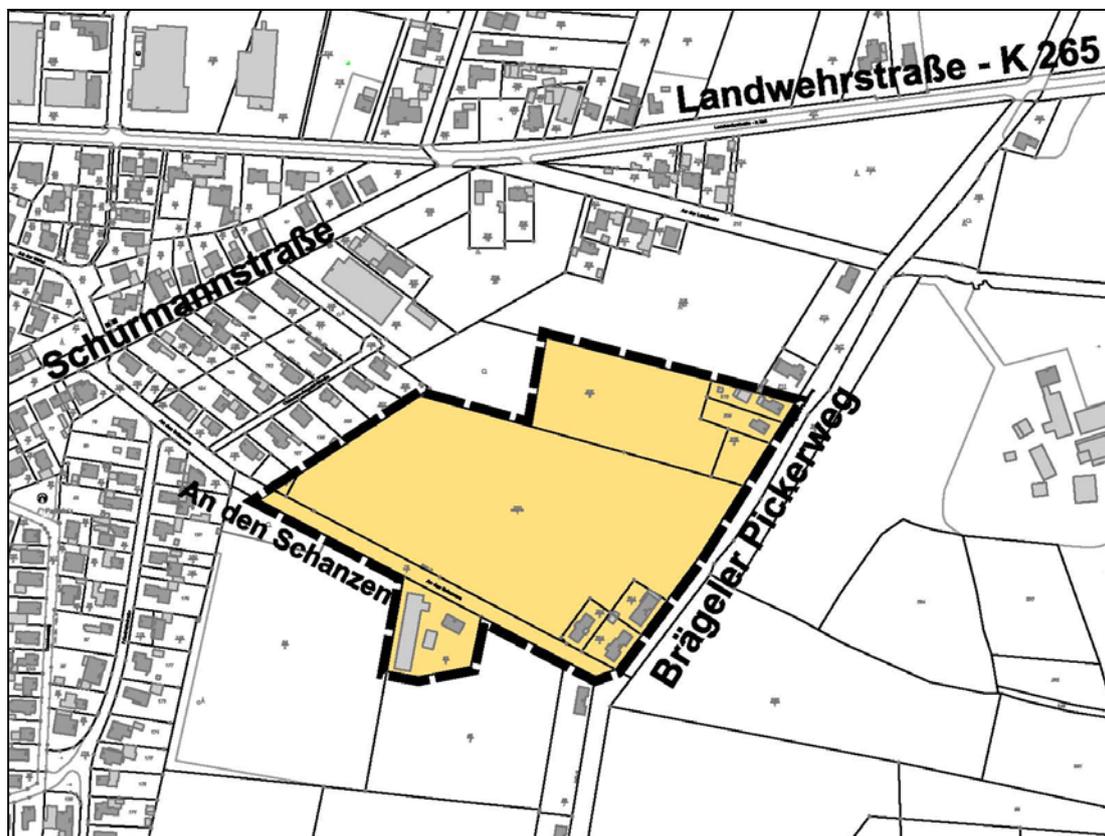




40. Änderung des Flächennutzungsplans '80  
Teilbereich 40.4/1  
Begründung



|                                   |                                   |                                  |                                       |  |                        |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------|
| § 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet. | § 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung | § 3 (2) BauGB Offentl. Auslegung | § 4a (3) BauGB Erneute Offentl. Ausl. | § 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung | § 6 BauGB Feststellung |
|                                   |                                   |                                  |                                       |  | 22.06.2016             |

**INHALTSVERZEICHNIS**

| Kap   |  | Seite |
|-------|--|-------|
| 1     | ALLGEMEINES .....                        | 3     |
| 2     | LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG .....         | 3     |
| 3     | FACHLICHE VORGABEN.....                  | 3     |
| 3.1   | BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....          | 3     |
| 3.2   | IMMISSIONSSCHUTZ .....                   | 3     |
| 3.2.1 | VERKEHRSLÄRM.....                        | 3     |
| 3.2.2 | GEWERBELÄRM .....                        | 4     |
| 3.2.3 | GERUCHSIMMISSIONEN .....                 | 4     |
| 3.3   | PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN .....           | 6     |
| 4     | ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....       | 7     |
| 5     | DIE ÄNDERUNGEN DER PLANDARSTELLUNG ..... | 7     |
| 6     | VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....          | 7     |
| 7     | LEITUNGEN.....                           | 7     |
| 8     | UMWELTBERICHT .....                      | 7     |
|       | Anlagen.....                             | 8     |

## **1 ALLGEMEINES**

Der Rat der Stadt Lohne hat am 23.05.2006 die 40. Änderung des Flächennutzungsplans mit der hier vorliegenden Teilfläche 40.4/1 (s. Geltungsbereich) des Teilbereichs 40.4.

Mit Verfügung vom 18.07.2006 hat der Landkreis Vechta die 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 mit Maßgaben genehmigt.

Der Teilbereich 40.4 wurde mit der Maßgabe genehmigt, dass mit Hilfe städtebaulicher Verträge sicherzustellen sei, dass die Immissionsquellen der Tierhaltung, die auf diesen Teilbereich einwirken, in 25 Jahren nicht mehr bestehen. Bisher waren die Grundstückseigentümer nicht alle bereit, solch einen Vertrag zu unterschreiben. Aus diesem Grund wurde der Teilbereich 40.4 nicht zum Bestandteil der Genehmigung vom 18.07.2006.

Inzwischen hat die Stadt Lohne die mit Stallanlagen für die Geflügelhaltung bebauten Grundstücke nördlich der Straße „An den Schanzen“ erworben und die Stallanlagen abgebrochen, so dass sich die Belastungen mit Geruchsimmissionen auf den nördlichen Flächen des Teilbereichs 40.4 erheblich reduziert haben (s.a. Gutachten zu Geruchsimmissionen, TÜV NORD vom 28.09.2015).

Mit der Planzeichnung, der Begründung und dem anliegenden Geruchsgutachten liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung des hier vorliegenden Teilbereichs 40.4/1 der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 vor.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,4 ha.

## **2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG**

Der Änderungsbereich liegt westlich des Brägeler Pickerweges nördlich und mit einer kleinen Teilfläche südlich der Straße An den Schanzen. Ziel der Planung ist die Darstellung von Wohnbauflächen zur Siedlungsarrondierung im Südosten des Stadtgebietes.

## **3 FACHLICHE VORGABEN**

### **3.1 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Landwirtschaftliche Flächen werden hier insofern in Anspruch genommen, da sich im Teilbereich 40.4/1 bis vor Kurzem eine große Geflügelfarm mit mehreren Tierställen befand. Nördlich dieser ehemaligen Stallanlagen befinden sich Ackerflächen.

Im Süden des Teilbereiches befinden sich zwei weitere Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Deren Eigentümer haben bereits gegenüber der Stadt signalisiert, dass deren Putenmastbetriebe ebenfalls in naher Zukunft aufgegeben bzw. ausgesiedelt werden. Bedenken gegen eine zukünftige Überplanung ihrer Eigentumsflächen bestehen nicht.

### **3.2 IMMISSIONSSCHUTZ**

#### **3.2.1 VERKEHRSLÄRM**

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereichs 40.4/1 der 40. Änderung des Flächennutzungsplans ist in Hinblick auf Verkehrslärm nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich am Brägeler Pickerweg hält einen Abstand von mindestens 200 m zur Landwehrstraße (K 265) ein. Der Brägeler Pickerweg an der Ostgrenze des

Geltungsbereiches, für den eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h festgesetzt ist, weist geringere Verkehrszahlen als die Landwehrstraße (K265) auf.

### **3.2.2 GEWERBELÄRM**

- Die nächstgelegenen Gewerbebetriebe befinden sich ca. 60 bis 120 m nordwestlich des Geltungsbereiches in der Schürmannstraße 44-46. Es handelt sich dabei um einen Sondermaschinenbaubetrieb und um einen Malermeisterfachbetrieb. Beide Betriebe arbeiten ausschließlich tagsüber und innerhalb der Gebäude.
- Die Gewerbebetriebe werden optisch durch Gärten und durch eine Waldfläche vom Teilbereich 40.4/1 abgeschirmt.
- Die Gewerbebetriebe liegen innerhalb eines Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 aus dem Jahr 1964. Die Wohnbebauung an der Schürmannstraße und der Clemens-August-Straße wurde bereits 1947 begonnen und existierte damit bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in ca. 20 m Entfernung zu dem Sondermaschinenbaubetrieb. Unter Berücksichtigung von § 15 BauNVO ist allein wegen der bereits vorhandenen Wohnhäuser eine uneingeschränkte industriegebietstypische Nutzung dort nicht möglich. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Stadt bisher keine Hinweise zu Nutzungskonflikten bezüglich Lärm- oder Geruchsemissionen zwischen dem Industrie- und dem Wohngebiet vorliegen.

### **3.2.3 GERUCHSIMMISSIONEN**

Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen des TÜV Nord vom 28.09.2015 vor (s. Anlage). Abb. 1 zeigt die Lage der in diesem Gutachten berücksichtigten Quellen. Es handelt sich um drei Betriebe:

Der Betrieb Nr. 1 liegt ca. 125 m östlich des Geltungsbereiches und hält derzeit in drei Ställen Rinder. Langfristig würde der Betrieb gerne die Rinderhaltung erweitern. Dies wurde jedoch im Gutachten nicht berücksichtigt. Als Nebenquellen wurden Gras- und Maissilage, Festmist und ein Güllebehälter berücksichtigt.

Im Betrieb Nr. 2, der ca. 170 m südlich des Geltungsbereiches liegt, werden in zwei Ställen Legehennen in Bodenhaltung gehalten.

Die Ställe im Betrieb Nr. 3 liegen ca. 290 m südlich des Geltungsbereiches und stehen derzeit leer. Dort ist jedoch in zwei Ställen die Mast von Putenhennen weiterhin genehmigt.

Die Geruchsemissionen der Betriebe wurden auf Basis der Emissionsfaktoren der VDI 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, Haltungsverfahren und Emissionen“ ermittelt. Die Berechnungen der Geruchsbelastung wurden entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) unter Berücksichtigung der Belästigungsrelevanz mit dem Programmsystem AUSTAL2000 durchgeführt.

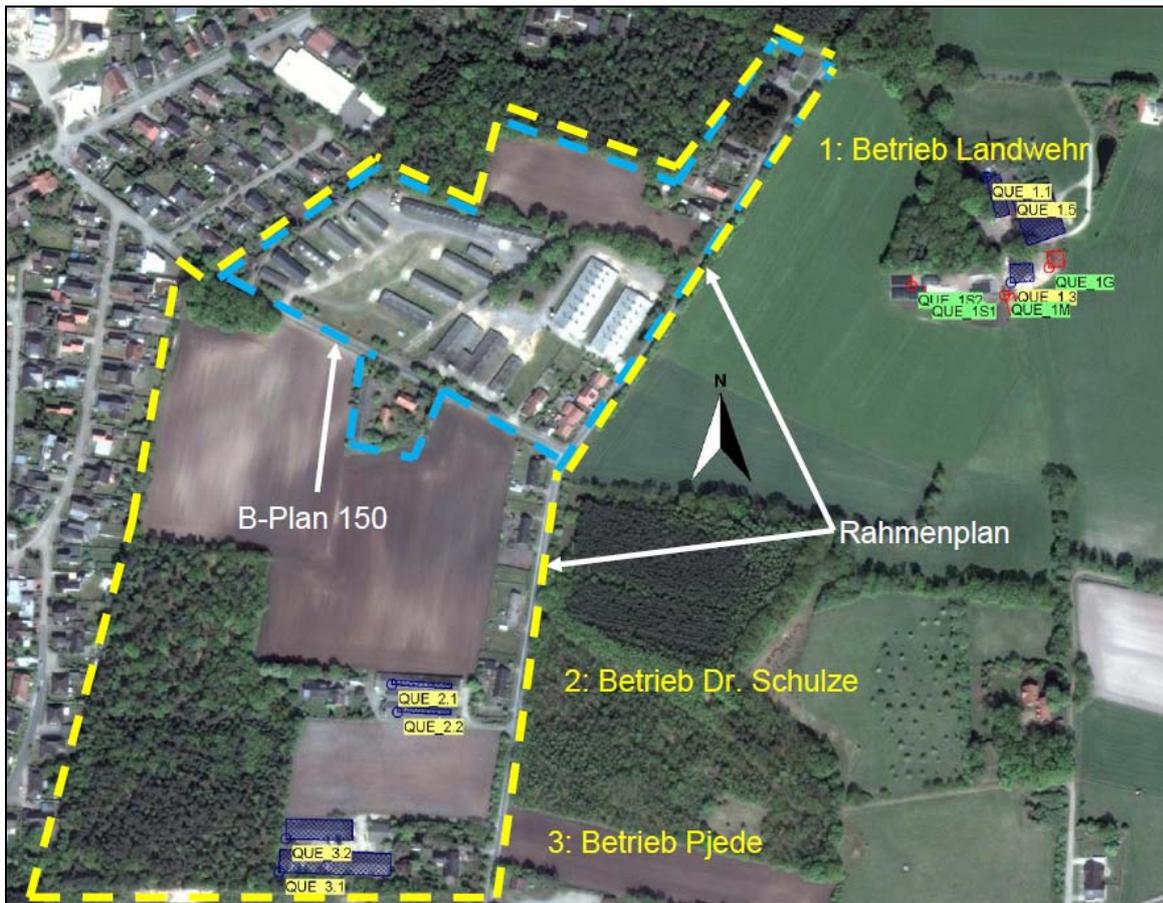


Abb. 1: Lage der berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe (TÜV Nord 2015), ohne Maßstab (hier noch mit ursprünglich geplanter Abgrenzung des B-Planes Nr. 150)

Abb. 2 zeigt die Ergebnisse als belästigungsrelevante Gesamtbelastung für das Plangebiet. Der Immissionswert (IW) für Wohn- und Mischgebiete liegt nach der GIRL bei 0,10 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden). Demnach werden die Orientierungswerte der GIRL für den Geltungsbereich nördlich der Straße „An den Schanzen“ weitgehend eingehalten. Lediglich auf dem Flurstück 65/2 südlich der Straße „An den Schanzen“ liegt die Gesamtbelastung IG in einem kleinen südöstlich gelegenen Bereich bei maximal 0,14 und überschreitet damit den Orientierungswert der GIRL geringfügig. Gemäß der Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL können beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung auch Übergangswerte bis maximal 0,15 herangezogen werden. Der Wert von 0,14 auf dem Flurstück 65/2 ist in diesem Sinne als Übergangswert zu interpretieren. Die Stadt Lohne ist bestrebt, Anreize für eine Verlagerung bzw. einer Aufgabe der Betriebe Nr. 2 und Nr. 3 zu schaffen. Das Gutachten des TÜV (2015) zeigt, dass bereits bei einer Nutzungsaufgabe einer der beiden Betriebe (Nr. 2 oder Nr. 3) die Orientierungswerte der GIRL im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.



Abb. 2: Belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden unter Berücksichtigung aller drei Betriebe (TÜV Nord 2015), ohne Maßstab (hier noch mit ursprünglich geplanter Abgrenzung des B-Planes Nr. 150)

### 3.3 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Darstellung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Teilbereichs 40.4/1 einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Wie oben dargelegt, ist innerhalb des Plangebietes mit keinen nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Gewerbelärm oder auch Geruchsimmissionen zu rechnen. Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens zu den Geruchsimmissionen (TÜV Nord 2015) zeigen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten beim Betrieb Nr. 1 bisher nicht eingeschränkt sind. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe Nr. 2 und Nr. 3 sind bereits durch die Belastung an vorhandenen Wohnhäusern eingeschränkt.

#### **4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit dem vorliegenden Teilbereich 40.4/1 soll entsprechend der Planaussagen zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der südöstliche Stadtrand Lohnes arrondiert werdend. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich entlang des Brägeler Pickerwegs ist zweckmäßig, da alleine durch die Nachverdichtungsplanungen älterer Wohngebiete oder die Inanspruchnahme von Baulücken der erhebliche Wohnbaulandbedarf Lohnes nicht gedeckt werden kann. Die Stadt Lohne hält darüber hinaus die Entwicklung des südöstlich gelegenen Stadtteils als Gegengewicht zu einer immer weiter nach Norden ausgerichteten Wohnbauflächenentwicklung für sinnvoll, auch auf Grund der moderaten Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten und der Innenstadt.

Darüber hinaus ist der Abbruch der bisher hier vorhandenen Tierhaltungsanlagen im direkten Nahbereich zum Siedlungsrand aus Sicht der Stadt Lohne als positive städtebauliche Entwicklung dieses Stadtquartiers zu beurteilen.

#### **5 DIE ÄNDERUNGEN DER PLANDARSTELLUNG**

Die Flächen des Teilbereichs 40.4/1 werden als Bestandteil des bisher nicht genehmigten Teilbereichs 40.4 der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der parallele hierzu entwickelte Bebauungsplan Nr. 150 steht somit im Einklang mit der Siedlungsentwicklungsplanung der Stadt Lohne und ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

#### **6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Teilbereiches 40.4/1 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Straßen Hamberger, Brägeler Pickerweg und An den Schanzen, Schürmannstraße gesichert.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Brägeler Pickerweg, der im Norden in die Landwehrstraße (K 265) mündet. Über den Brägeler Pickerweg ist nach Süden über den Hamberger Pickerweg und die Moorstraße eine Verbindung zum Südring möglich. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft die Straße „An den Schanzen“, die den Brägeler Pickerweg mit den Wohngebieten östlich des Bergweges verbindet. Diese Straßen dienen derzeit schon der Erschließung der angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (VGV) befindet sich in ca. 600 m Entfernung am Bergweg. Die Stadt Lohne nimmt außerdem an einem Rufbussystem (moobil+) teil. Der Bahnhof Lohne liegt in knapp 3 km Entfernung zum Plangebiet.

#### **7 LEITUNGEN**

Über den südwestlichen Teil des Teilbereichs verläuft die Richtfunkstrecke Damme-Dötlingen. Hier dürfen Bauhöhen von 30 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden.

#### **8 UMWELTBERICHT**

Im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägeler Pickerweg" ist ein qualifizierter Umweltbericht mit entsprechender Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Für die hier vorliegende Begründung des Teilbereichs 40.4/1 der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 wird kein eigenständiger Umweltbericht erstellt, sondern auf den Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 150 bzw. auf die Aussagen im Erläuterungsbericht zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 verwiesen.

**Anlagen**

Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung, Rahmenplan und Plangebiete B-Plan 150 durch drei landwirtschaftliche Betriebe in Lohne, TÜV NORD, 28.09.2015

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 22.06.2016

gez. Gerdsmeyer

.....  
Bürgermeister

L. S.

(Siegel)

Der Entwurf für den Teilbereich 40.4/1 der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 22.06.2016

gez. M. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 4 Blätter (8 Seiten Begründung)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 30.01.2017

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober