

Landkreis Vechta | Postfach 1353 | 49375 Vechta

Stadt Lohne
Vogtstr. 26
49393 Lohne

Ravensberger Str. 20
49377 Vechta

Sachbearbeiter/in
Herr Martins

80 - Amt für Kreisentwicklung

Zimmer Nr. E12

Tel.: 04441/898- 2474

Fax: 04441/898- 1035

eMail: 2474@landkreis-vechta.de

Sprechzeiten

s.u. zu Öffnungszeiten

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
80. 00646- 2018- 60

Datum
05.04.2018

**Bebauungsplan Nr. 89/ II B "südlich der Dinklager Straße/
westlich des Südrings"
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Umweltschützende Belange

Mit der vorliegenden Planung wird eine ca. 700 m² große Gehölzanzpflanzfläche aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 überplant. Diese ist in der Bilanzierung nicht enthalten. Die geplante Scherrasenfläche wird nicht mit einem Wertfaktor von 1, sondern max. von 0,8 anerkannt. Des Weiteren sind die Flächen zum Anpflanzen sowie der neuzeitliche Ziergarten in der Planung getrennt zu bilanzieren. Der neuzeitliche Ziergarten kann aufgrund der Störeinwirkung in seinem Bestands- und Planzustand nur mit 0,8 WE bewertet werden. Erfahrungsgemäß wird in Gewerbegebieten der überwiegende Teil der Freifläche als Hof- und Lagerflächen genutzt und in der Regel mit Schotter oder Pflaster befestigt. Außerdem ist den Unterlagen ein Bestandsplan beizufügen.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Flächen zum Anpflanzen ist die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festzusetzen. Des Weiteren sollte festgesetzt werden, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im GE1 bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Auf die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist im Umweltbericht einzugehen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigen-

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 8.30 - 12.30 Uhr
Mo. - Do. 14.30 - 16.00 Uhr
bei Terminabsprache auch
außerhalb der Öffnungszeiten

STELLUNGNAHME, B-PLAN 89 II B,
LOHNE.DOC

Telefon:
(0 44 41) 898 - 0
Telefax:
(0 44 41) 898 - 1037
Internet / eMail:
www.landkreis-vechta.de
info@landkreis-vechta.de

Konto der Kreiskasse:
Landessparkasse zu Oldenburg
BIC: SLZODE22
IBAN: DE08 2805 0100 0070 4025 08

Hausadresse:
Landkreis Vechta
Ravensberger Str. 20
49377 Vechta

tum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

Im Umweltbericht sind artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse darzulegen.

Alle Anpflanzungsflächen wurden gleichzeitig als Bauflächen dargestellt. Dies steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Ausgleichsfunktion. Bauflächen und Anpflanzflächen sollten freigestellt werden.

Zum Artenschutzrecht sollte folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Fällen der Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

Immissionsschutz

Die landwirtschaftlichen Immissionen der südlich des Plangebiets gelegenen Hofstelle sind zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft

Der Vorhabenträger auf dem Grundstück besitzt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in einen angrenzenden Straßenseitengraben. Dies entspricht nicht dem Stand der Technik. Entweder ist das Niederschlagswasser der Versickerung zuzuführen oder über eine Rückhaltung und Sedimentation in ein Gewässer einzuleiten.

Bei der Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist allerdings die Voraussetzung, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

Des Weiteren ist in einem Gewerbegebiet darauf zu achten, dass lediglich Dachflächenwasser bedenkenlos auch in unterirdischen Versickerungsanlagen entwässert werden kann. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen lt. ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden.

Hinweis:

Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer zu beantragen.

Im Auftrage

gez. Martins

Von: Regensdorff, Ralf (GAA OL) <Ralf.Regensdorff@gaa-ol.Niedersachsen.de>
Gesendet: Freitag, 6. April 2018 10:34
An: Bauleitplanung | STADT LOHNE
Cc: Schindler (schindler@oldenburg.ihk.de); Gelker, Andreas (GAA OL)
Betreff: Bebauungsplan Nr. 89/II B

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Ausführungen in der Begründung unter C.2.2.2 „Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung“ sind nicht korrekt. Die Bebauungspläne 89 II (GE) und 77 (GI) haben keine Schallemissionskontingente festgesetzt. In unseren Unterlagen zu den Baugenehmigungen für die Firma Atka (Südring 25) sind schalltechnische Nebenbestimmungen formuliert, die am maßgeblichen Schallimmissionsort „An der Beverborg“ (offensichtlich Außenbereich mit IRW 60/45 dBA)) die Ausschöpfung des IRW erlauben. Es liegen somit keine Erkenntnisse vor, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hält auch hier eine schalltechnische Betrachtung zur Vor- und möglichen Zusatzbelastung durch die Planung für dringend erforderlich. Eine fehlende Sachverhaltsermittlung und Verlagerung der hoch wahrscheinlichen Konfliktbewältigung auf die Anlagenzulassungsebene ist unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Regensdorff

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Tel. 0441/799-2468

Mobil 015209357362

Fax 0441/799-2700

Poststelle@gaa-ol.niedersachsen.de

Cc... ralf.regensdorff@gaa-ol.niedersachsen.de

www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de