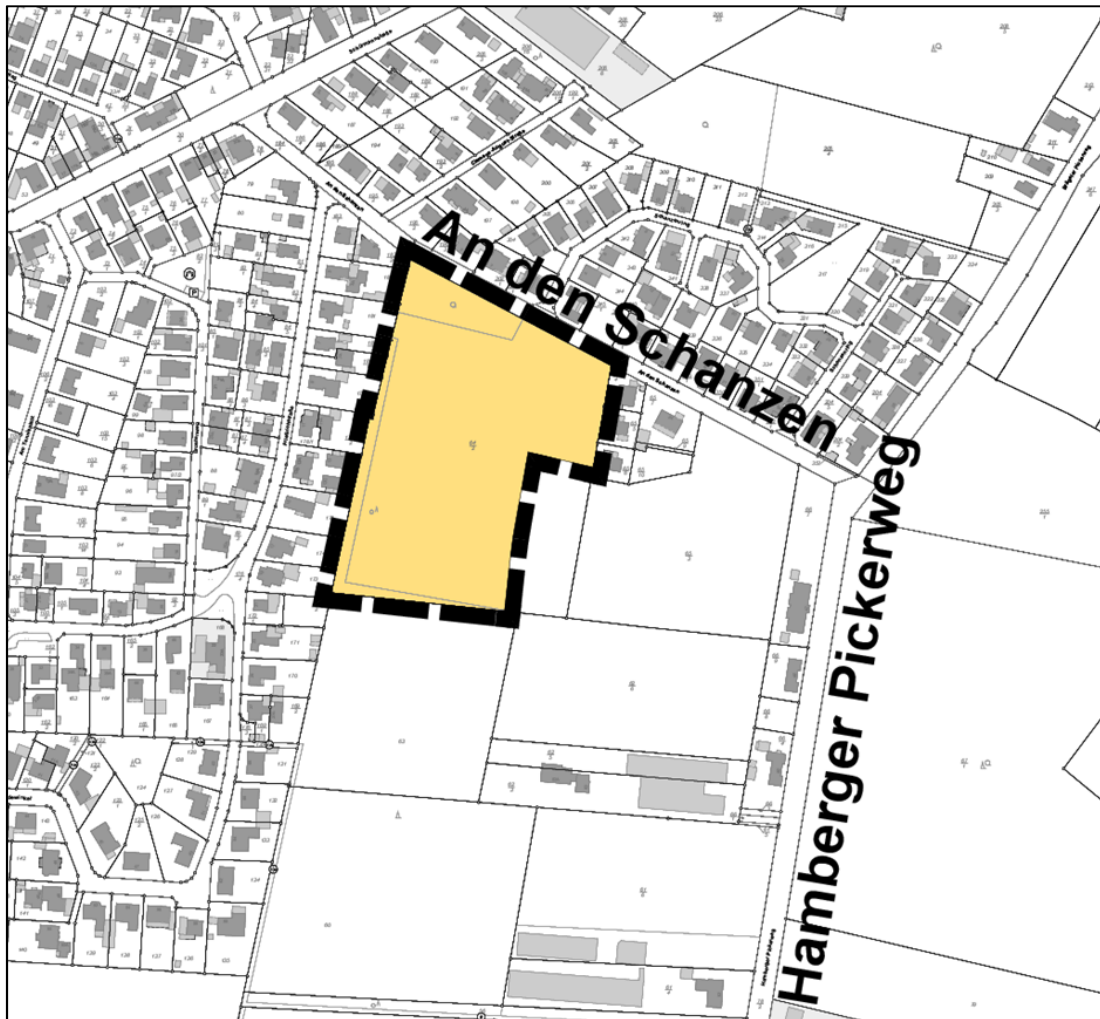




**40.Änderung des
Flächennutzungsplans `80**
Teilbereich 40.4/II

Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2023

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4 (2) BauGB Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	Feststellung
					13.03.2024

INHALT

Kapitel	Seite
A Begründung	2
1. Anlass und Ziel der Planung / Allgemeines	2
2. Rahmenbedingungen.....	2
2.1. Kartenmaterial.....	2
2.2. Geltungsbereich und bisherige Nutzung.....	2
3. Fachliche Belange	2
3.1. Belange von Natur und Landschaft	2
3.2. Immissionsschutz.....	3
Verkehrslärm.....	3
Gewerbelärm.....	3
Geruchsimmissionen.....	3
3.3. Planerische Auswirkungen	4
4. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
5. Die Änderungen der Plandarstellung	5
6. Verkehrserschliessung.....	5
7. Leitungen.....	5
8. Umweltbericht.....	5

A BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG / ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Lohne hat am 23.05.2006 die 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 mit der hier vorliegenden Teilfläche 40.4/II (s. Geltungsbereich) des Teilbereichs 40.4 beschlossen.

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, sodass sich die Belastungen mit Geruchsimmissionen auf den südlichen Flächen des Teilbereichs 40.4 erheblich reduziert haben (s.a. Gutachten zu Geruchsimmissionen, TÜV NORD vom 31.08.2023).

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

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2,3 ha.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplans '80, Teilbereich 40.4/II wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1:5.000 erstellt.

2.2. GELTUNGSBEREICH UND BISHERIGE NUTZUNG

Der Änderungsbereich liegt westlich des Hamberger Pickerweges und südlich der Straße An den Schanzen. Ziel der Planung ist die Darstellung von Wohnbauflächen zur Siedlungsarrondierung im Südosten des Stadtgebietes.

3. FACHLICHE BELANGE

3.1. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Derzeit besteht im Plangebiet zum Großteil eine intensiv genutzte Ackerfläche, die nur eine geringe naturfachliche Wertigkeit aufweist. Die Flächen werden im freien Verkauf veräußert, sodass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen eine zukünftige Überplanung der derzeitigen Ackerfläche bestehen.

Im Nordwesten ist eine kleine Waldfläche vorhanden, die über eine höhere Wertigkeit als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere verfügt. Sie wird vollständig erhalten und durch die Planung geschützt.

3.2. IMMISSIONSSCHUTZ

VERKEHRSLÄRM

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereichs 40.4/II der 40. Änderung des Flächennutzungsplans ist in Hinblick auf Verkehrslärm nicht beeinträchtigt. Es sind keine stark befahrenen Straßen in der Nähe. Die angrenzenden Verkehrsflächen weisen nur geringe Verkehrszahlen auf.

GEWERBELÄRM

Die nächstgelegenen Gewerbebetriebe befinden sich ca. 150 m nördlich 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.

Zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbebetrieb liegt noch die Wohnbebauung nördlich An den Schanzen. 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.

GERUCHSIMMISSIONEN

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 wurde im Jahr 2015 ein Gutachten zu Geruchsimmissionen vom TÜV NORD erstellt, wobei drei Betriebe mit genehmigter Tierhaltung in der Nachbarschaft berücksichtigt wurden. Für die Aufstellung des davon südlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 150A und die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der TÜV NORD beauftragt die Berechnungen zu aktualisieren. Dabei sollten die Änderungen in den Anwendungsdetails in Bezug auf die Geruchsuntersuchung berücksichtigt werden (Neufassung der TA Luft, Emissionsfaktoren, Aktualität der meteorologischen Daten).

Nach Auskunft des Landkreises Vechta haben sich die Tierplatzzahlen in der zu berücksichtigenden Umgebung nicht verändert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der belästigungsrelevanten Gesamtbelastung für das Plangebiet. Der Immissionswert (IW) für Wohn- und Mischgebiete liegt nach der GIRL bei 0,10 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden).

Die aktualisierte Geruchsberechnung zeigt, dass im Südosten die Geruchsstunden von über 10 % erreicht werden.

Die schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen werden insbesondere durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Südosten vermieden, indem erheblich mit Geruchsimmissionen belastete Bereiche nicht als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Wie im Leitfaden „Geruchsimmissionswerte aus Tierhaltungsanlagen“ des Landkreises Vechta (Stand 11.05.2022) auf Blatt 2 zu erkennen ist, kann in einem räumlich begrenzten Übergangsbereich die Bildung von Zwischenwerten vorgenommen werden, um hier Wohnnutzung zu ermöglichen. Dabei wird ein Wert bis zu 15 % oder 0,15 v. H. als Maximalwert für Wohngebiete

Stadtteils als Gegengewicht zu einer immer weiter nach Norden ausgerichteten Wohnbauflächenentwicklung für sinnvoll, auch aufgrund der moderaten Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und der Innenstadt.

5. DIE ÄNDERUNGEN DER PLANDARSTELLUNG

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

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Teilbereiches 40.4/II an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Straße An den Schanzen gesichert. Die Straße An den Schanzen verbindet das Plangebiet über die Schürmannstraße mit dem Bergweg (L 846). Östlich des Geltungsbereiches verlaufen der Brägeler und der Hamberger Pickerweg. In Richtung Norden ist darüber die Landwehrstraße (K 265) zu erreichen. In Richtung Süden ist über die Moorstraße eine Verbindung zum Südring möglich. 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 Bedarfshaltestellen in einer Entfernung von ca. 300 m anbietet. Der Bahnhof Lohne liegt in knapp 3 km Entfernung zum Plangebiet.

7. LEITUNGEN

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Richtfunkstrecke Damme-Dötlingen durch das Plangebiet. Hier dürfen Bauhöhen von 30 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden.

8. UMWELTBERICHT

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

Anlagen

Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne (B-Plan Nr. 150 A), TÜV NORD, 31.08.2023

STADT LOHNE

Die Bürgermeisterin

Lohne, den 12.12.2024

gez. Voet

Bürgermeisterin

L.S.

(Siegel)

Der Entwurf 40. Änderung des Flächennutzungsplans `80, Teilbereich 40.4/II wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61, Planung und Umwelt.

Lohne, den 12.12.2024

gez. Blömer

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 4 Blätter (7 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

im Auftrag