

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

**Folgende Behörden haben darauf hingewiesen,
dass ihrerseits keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung bestehen:**

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 18.09.2009

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, mit Schreiben vom 30.09.2009

Landkreis Cloppenburg, mit Schreiben vom 12.10.2009

In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Planzeichnung nicht richtig dargestellt worden. Das Flurstück 4/8 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten Angebotsplan, d. h. hier können grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art angesiedelt werden.

Wie dem Geruchsgutachten zu entnehmen ist, betragen die Immissionswerte im Nordosten deutlich mehr als 15 %, im näheren Hofbereich, der auch als Gewerbegebiet überplant werden soll, zwischen 32 und 78 %.

Gegen die geplante Festsetzung des Gewerbegebietes und Teile des Industriegebietes bestehen somit erhebliche Bedenken.

Selbst wenn der Bebauungsplan aufgestellt wird, um dem hier ansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und wenn der Betriebsinhaber gleichzeitig Inhaber der landwirtschaftlichen Betriebes ist, kann hier kein Angebotsplan aufgestellt werden, in dem der Richtwert der GIRL für ein Gewerbegebiet deutlich über 15 % liegt.

Ferner weise ich darauf hin, dass sich der Betrieb bei Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr im Außenbereich befindet und somit die privilegierte Nutzung nach § 35 Abs.1 BauGB entfällt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der bestehender Geruchsimmissionen, die im wesentlichen in der eigenen, im Familienbesitz geführten Tierhaltung begründet sind, werden insbesondere im Bereich des geplanten Gewerbegebietes die zulässigen Immissionswerte überschritten. Wie in der Begründung ausgeführt, soll die Tierhaltung mittelfristig noch aufrecht erhalten, jedoch nicht ausgeweitet werden. Längerfristig ist die Aufgabe beabsichtigt und damit eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten. Nach einem ersten Abstimmungsgespräch zwischen Stadt und Landkreis sollte geprüft werden, mit welchen immissionsmindernden Maßnahmen die Situation im nördlichen Teil des Plangebietes auf ein für gewerbliche Nutzungen verträgliches Maß verbessert werden kann. Da es sich jedoch um ältere bzw. kleinere Stallanlagen handelt, hat sich bei der Prüfung herausgestellt, dass der Einsatz von Abluftreinigungsanlagen unwirtschaftlich ist. Neue Stallanlagen sind weder vom Betreiber beabsichtigt noch von der Stadt gewünscht, da im Bereich des Plangebietes von der Stadt seit langem eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist.

Die Eigentümer streben jedoch eine Entflechtung der vorhan-

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

<p>In der Eingriffsbilanzierung wird die „landwirtschaftliche Produktionsanlage ODP“ im Bestand zur Größe von 16.600 m² nicht gesondert bewertet.</p> <p>Bei der Planung wird diese nicht bewertete Fläche mit einer Größe von 15.920 m² angegeben. Es ergibt sich eine Differenz von 680 m², die aus einer Bewertung herausgenommen werden müssen.</p>	<p>denen Nutzungen an. Neben der Tierhaltung und den beiden Wohngebäuden soll der vorhandene Gebäudebestand ausschließlich als Lager- bzw. Fahrzeughalle genutzt werden. Gewerbliche Nutzungen mit Arbeits- und Aufenthaltsräumen sind nur im südlichen Teil des Plangebietes beabsichtigt.</p> <p>Diese Zielsetzung kann bei den Festsetzungen dahingehend Berücksichtigung finden, dass im durch Geruchsimmissionen stark belasteten nördlichen Bereich (Immissionswerte über 20 %) die gewerblichen Nutzungen auf Lagerflächen, Stellplätze und Räume ohne ständigen Aufenthalt von Menschen, wie z.B. Fahrzeughallen, beschränkt werden.</p> <p>Damit bleibt die vorhandene Tierhaltung, wie bereits bislang vorgesehen, auf den Bestandsschutz beschränkt. Erst bei einer dauerhaften und vollständigen Aufgabe der Tierhaltung kann und soll die Beschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit später durch eine Bebauungsplanänderung aufgehoben werden.</p> <p>Für die im bisherigen Außenbereich zulässigerweise errichteten beiden Wohngebäude soll, um ungewollte Härten zu vermeiden, eine Festsetzung aufgenommen werden, dass in einem Teilbereich des Industriegebietes (GI 2) an der Straße „Griesen Stein“ ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig sind. Damit wird die Möglichkeit gegeben, bei vollständiger Zerstörung eines Wohngebäudes und dem damit gegebenen Verlust des Bestandsschutzes an anderer, geeigneterer Stelle Ersatz zu schaffen.</p> <p>Die 680 qm große Fläche stellt sich am östlichen Rand der vorhandenen Hofstelle als Aufpflanzung einzelner hochgewachsener Weihnachtsbäume dar. Diese werden in die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes einbezogen. Ein Ausgleich des sich somit erhöhenden Kompensationsbedarfes erfolgt durch eine Vergrößerung der Streuobstwiese um ca. 240 qm. Die Ein-</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

ten. Der Kompensationsbedarf dürfte sich dadurch erhöhen.

Ich weise darauf hin, dass Gehölzfläche mit einer Breite von mehr als 20 m als Wald zu beurteilen sind. Hierbei muss auch der vorhandene Gehölzbestand einbezogen werden.

Bodendenkmalpflege

Zum Erschließungsvorhaben wurde schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen (siehe Anlage). Der Hinweis des Vorhandenseins eines Plaggenesches im Planbereich ist aufgenommen worden. Auch wird darauf hingewiesen, dass sich darunter archäologische Spuren verbergen können. Bezüglich einer Sicherung oder Dokumentierung möglicher Spuren ist jedoch keine Aussage getroffen worden.

griffsbilanzierung wird entsprechend überarbeitet.

Die Bepflanzung der externen Kompensationsfläche erfolgt in einer Breite von 18 m entlang der Eisenbahnlinie. Bei den entlang der Gleisanlage bereits vorhandenen Gehölzen handelt es sich um eine einreihige Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern, so dass mit der geplanten Anpflanzung eine Breite von insgesamt ca. 20 m erreicht wird.

Nach der Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung befindet sich das Plangebiet am südlichen Rand eines vorrangig nördlich der Böeseler Straße gelegenen Plaggeneschbereiches. Der Plaggeneschbereich ragt teilweise in den nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Dort handelt es sich im wesentlichen um die bereits bebauten Bereiche entlang der Böeseler Straße und den als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildgehege und Regenrückhaltung“ festgesetzten Bereich. Innerhalb der geplanten Grünfläche wurden zwei Wasserflächen (Teiche) geschaffen. In diesem Zuge sind, wie auch bei den bisherigen Baumaßnahmen im nördlichen Bereich, keine archäologischen Spuren zutage getreten. Entsprechend war der Bereich der Stadt bislang nicht als historische Eschfläche bekannt. Die für eine ergänzende Bebauung ausgewiesenen Flächen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes größtenteils außerhalb des in der Bodenkarte dargestellten Plaggeneschbereiches. Die Stadt sieht in einer allgemeinen Vermutung, dass es sich bei Eschflächen um potenzielle archäologische Fundstellen handeln könnte, keine angemessene, bzw. den Grundsätzen

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

Historische Kulturlandschaften

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bebauung des Planbereiches ein Plaggenesch als historische Kulturlandschaft verloren geht.

Untere Wasserbehörde

Sollten wasserwirtschaftliche Maßnahmen geplant sein, dürfen diese erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse umgesetzt werden. Mein Schreiben vom 02.08.1999 „Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange bei der Bauleitplanung“ an die Gemeinden ist zu beachten.

Es erfolgt der Hinweis, dass das geplante Vorhaben zur Zwischenlagerung von getrocknetem Klärschlamm einer gesonderten Genehmigung bedarf.

der Verhältnismäßigkeit genügende, Tatsache, vor einer Erschließung des Geländes, für die vorliegend nur am Rand betroffenen Eschbereiche, wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefordert, ein archäologisches Gutachten erstellen zu lassen. Im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung hat die Denkmalschutzbehörde auch den Gleichheitsgrundsatz zu beachten. Nach Ansicht der Stadt müssten für die Anordnung der Auflage konkrete Hinweise vorliegen, dass das Vorhandensein von Kulturdenkmalen objektiv wahrscheinlich ist (vgl. Kommentar zum Nieders. Denkmalschutzgesetz, Schmaltz, Wicherts, Hannover 1998, § 13 RN 4).

Im Übrigen gilt grundsätzlich, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.

Der Hinweis auf das Schreiben vom 02.08.1999 „Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange bei der Bauleitplanung“ wird, wie auch der Hinweis, dass das geplante Vorhaben des Betriebes zur Zwischenlagerung von getrocknetem Klärschlamm einer gesonderten Genehmigung bedarf, zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Betriebsstelle Cloppenburg -, mit Schreiben vom 17.09.2009

Die Unterlagen zu o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, haben sich keine Bedenken ergeben, es sollte jedoch folgender Hinweis beachtet werden:

Das Gebiet liegt in der Nähe des Böeseler Kanals. Es handelt sich dabei um ein Gewässer bzw. einen Gewässerabschnitt, der Bestandteil der Verordnung gemäß § 92 a Abs. 2 NWG ist. Hier wird von den Wasserbehörden durch Verordnung ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden, da bei diesem Gewässer bzw. Gewässerabschnitt durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstehen können.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Lott Tel.: 04471/886 169 gerne zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des NLWKN, Betriebsstelle Cloppenburg, keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der Stadt liegen für den Bereich Böeseler Kanal noch keine Überschwemmungspläne vor. Der Böeseler Kanal verläuft in über 650 m Entfernung östlich des Plangebietes. Der Stadt sind im Bereich des Plangebietes bislang keine Probleme durch Hochwasser des Böeseler Kanals bekannt. Der nebenstehende Hinweis wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,
mit Schreiben vom 28.09.2009**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Landesstraße 835 (Böseler Straße) nordöstlich der Ortslage der Stadt Friesoythe. In Bezug auf die Landesstraße liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 NStrG.

Die Planungen sehen im nordöstlichen, bereits bebauten Teil ein Gewerbegebiet (unterteilt in GE 1 und GE 2) sowie im südwestlichen, derzeit noch unbebauten Teil, ein Industriegebiet (GI) vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende und die geplante **gewerbliche Nutzung** des Betriebes „Hilker“ geschaffen werden.

Die bereits bebauten Flächen (GE 1 und GE2) werden über eine bestehende Zufahrt zur Landesstraße 835 in km 2,350 erschlossen. Entsprechend der **Ziffer 1.2** der Begründung zum Bebauungsplan ist der landwirtschaftliche Betrieb auf der Hofstelle „Hilker“ neben der Tierhaltung in den vergangenen Jahren durch weitere Geschäftsfelder (Spedition, Entsorgungstechnik, Rohr- und Kanaltechnik) erweitert worden.

Wie in meinem Schreiben vom 10.06.2009 zum Bebauungsplan im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB bereits mitgeteilt, bestehen gegen die Planungen von hier keine Bedenken, wenn über die vorhandene Zufahrt zur Landesstraße 835 in km 2,350 nur das Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) erschlossen wird und das Industriegebiet (GI) über die Straße „Griesen Stein“ an die Landesstraße angebunden wird.

Gemäß § 20 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz -NStrG- gelten Zufahrten und Zugänge zu Landes- und Kreisstraßen als Sondernutzung

Der Betrieb „Hilker“ verfügt über zwei genehmigte Zufahrten an der Landesstraße 835 bei km 2,350 und km 2,440.

Ein Antrag des Betriebsinhabers auf Verbreiterung der genannten Betriebszufahrten wurde von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Datum vom 14.02.2007 positiv beschieden. Dabei wurde klargestellt, dass beide Zufahrten für gewerbliche Zwecke mit einem erhöhten Schwerlastverkehr von über 50 % (bei bis zu 20 Zufahrten täglich) genutzt werden und entsprechend für diese Sondernutzungserlaubnis für beide Zufahrten Gebühren erhoben werden.

Insoweit handelt es sich für die bestehenden Nutzungen (GE 1 und GE 2) um keine geänderte Nutzung der Zufahrt zur L 835, für die eine erneute Sondernutzungserlaubnis mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße abzuschließen wäre.

Im übrigen strebt der Betrieb „Hilker“ eine Entflechtung der vorhandenen Nutzungen an durch Verlagerung der gewerblichen Nutzungen in den südlichen Teil des Plangebietes (geplantes Industriegebiet) an. Neben der Tierhaltung und den beiden Wohngebäuden soll der vorhandene Gebäudebestand (geplantes Gewerbegebiet) ausschließlich als Lager- bzw. Fahrzeughalle genutzt werden.

Das geplante Industriegebiet grenzt im Westen an die Straße „Griesen Stein“. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ver-

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

im Sinne des § 18, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Rechtmäßig bestehende Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße haben nur dann Bestandsschutz, wenn die Nutzung des dazugehörigen Grundstückes und damit auch die Nutzung von Zufahrt und Zugang nicht geändert wird.

Zufahrten oder Zugänge werden geändert, wenn sie baulich verändert (z.B. verlegt oder verbreitert) werden oder gegenüber dem jetzigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr dienen sollen. Sollten Zufahrten oder Zugänge, die von alters her unwiderruflich oder Kraft Gemeingebrauchs bestehen, so geändert werden, dass dies einer Neuanlage gleichkommt, so verlieren die Zufahrten oder Zugänge ihren Bestandsschutz und gelten als Sondernutzung. Entsprechend gilt, wenn Zufahrten oder Zugänge eine erhebliche Kapazitätserweiterung erfahren oder eine andere funktionelle Zweckbestimmung erhalten.

Da der Nutzungsumfang des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Hofstelle „Hilker“ neben der Tierhaltung in den vergangenen Jahren durch weitere Geschäftsfelder (Spedition, Entsorgungstechnik, Rohr- und Kanaltechnik) erweitert worden ist, ist für die weitere zukünftige, gewerbliche Nutzung des Betriebes für die unmittelbare Zufahrt zur Landesstraße 835 in Km 2,350 gemäß §§ 18 und 20 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz der Abschluss einer Sondernutzungserlaubnis erforderlich.

Der Antrag auf Sondernutzung ist vom Erlaubnisnehmer (Landwirt Hilker und Hilker GmbH) gesondert bei der niedersächsischen Landesbehörde für Straßen und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, zu stellen. Die Sondernutzungserlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden und ist gebührenpflichtig.

Für den Abschluss der Sondernutzungserlaubnis sind dem Ge-

kehrliche Erschließung des Industriegebietes über die Straße „Griesen Stein“ zu erfolgen hat.

Die Stadt wird den Betriebsinhaber darüber informieren, dass ansonsten ein durch ihn gesondert zu stellender erneuter Antrag auf Sondernutzung beim Geschäftsbereich Lingen eingereicht werden muss und dass, sofern eine Erlaubnis erteilt wird, diese mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden kann und gebührenpflichtig ist.

Stellungnahme der Behörden und der TÖB:

Bewertung:

schäftsbereich Lingen ein Antrag auf Sondernutzung zur Prüfung und Genehmigung zu übersenden.
Ich bitte, den Erlaubnisnehmer hierüber entsprechend zu unterrichten und ihn hierzu aufzufordern.
Die Sondernutzungserlaubnis ist vor Genehmigung des Bebauungsplanes abzuschließen.

In den Bebauungsplan bitte ich folgenden Hinweis mit aufzunehmen:

„Für die geänderte Nutzung der unmittelbaren Zufahrt zur Landesstraße 835 ist eine Sondernutzungserlaubnis mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße abzuschließen.“

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von 2 Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.

Nach Abschluss des Verfahrens werden zwei Ausfertigungen der Planunterlagen übersandt.