

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/038/2013

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	16.05.2013
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	28.05.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	04.06.2013	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet "Ehrendorf, nördlich Lindenweg";

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen,**
b) Erneute eingeschränkte Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 für das Gebiet „Ehrendorf, nördlich Lindenweg sowie die Begründung haben vom 11.02.2013 bis zum 15.03.2013 im Rathaus der Stadt Lohne öffentliche ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 27.02.2013

zum Umweltschutz

Der Hinweis bezüglich der Bewertung der Baum-Strauchhecke (Maßnahmenfläche) wird zur Kenntnis genommen. In Anbetracht der erheblichen Größe von über 5.500 m² sowie der geplanten Anlage eines bepflanzten Walls innerhalb dieser 10 m breiten Fläche sowie der Tatsache, dass dieser Bereich in Eigentum der Stadt Lohne verbleibt, ist eine Wertstufe von 1,9 für diese Flächen angemessen. Auch das Osnabrücker Modell sieht eine höhere Bewertung als 1,5 bei Flächengrößen von deutlich über 1000 m² vor.

Der nachrichtliche Hinweis zur den artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird entsprechend der Stellungnahme des Landkreises in den Planunterlagen ergänzt.

zur Wasserwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt und die Maßnahmen mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Die Oberflächenentwässerung fällt in der Stadt Lohne auf Basis vertraglicher Regelungen in den Zuständigkeitsbereich des OOWV. Diesem wird die Stellungnahme der Wasserwirtschaft zur Kenntnis gegeben.

zum Löschwasser

Der Hinweis zur ausreichenden Löschwassermenge bei der Brandbekämpfung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 07.02.2013 und 20.03.2013

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung einen durchgehenden seitlichen Versorgungstreifen zur Bereitstellung von Leitungszonen im Bereich von Straßen und Wegen in den Bebauungsplan aufzunehmen wird nicht gefolgt. Es ist allgemein üblich, dass Leitungen im Straßenland verlegt werden. Einzelheiten werden sachgerecht im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung mit den Leitungsträgern bzw. den Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt. Auch die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 11.03.2013

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.02.2013

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt verbleibt weiterhin bei ihrer Abwägung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (s.u.).

Der Anregung eine Festsetzung zur Bereitstellung von Leitungszonen im Bereich von Straßen und Wegen in den Bebauungsplan aufzunehmen wird nicht gefolgt. Es ist allgemein üblich, dass Leitungen im Straßenland verlegt werden. Einzelheiten werden sachgerecht im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung mit den Leitungsträgern bzw. den Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt. Auch die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 06.02.2013

Die Hinweise zur Bergbauberechtigung der Exxon Mobil werden zur Kenntnis genommen. Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich wäre. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Pflicht die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm einzuhalten, wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Bürger 1 vom 14.03.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Recherchen vom Katasteramt Vechta handelt es sich bei dem in Rede stehenden Flurstück 37 der Flur 43 nicht um eine alte Wegeparzelle sondern um den Rest einer ehemaligen Markenfläche, die 1967 im Rahmen einer Eigentumsfeststellung im Auftrag des Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg der Stadt Lohne zugestanden wurde. Daraus folgt, dass diese Parzelle weder als Genossenschaftsweg noch als Privatweg oder öffentlich rechtlicher Weg einzustufen ist. Eine Änderung der vorliegenden Planung ist aus diesem Grund nicht beabsichtigt.

Bürger 2 vom 14.03.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufmündungsbreite der Planstraße B auf die Straßenparzelle des Lindenwegs beträgt 8,50 m. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehwegs und des Grünstreifens mit den Lindenbäumen und der entsprechend einzuplanenden Aufmündungsradien wird sich ein Aufmündungstrichter von ca. 15 m breite einstellen. Dieses Maß sowie der nachfolgende Straßengesamtquerschnitt von 6,50 m bzw. von 5,50 m für das bis an die nördlich angrenzenden Ackerflächen geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind hinreichend auch für große landwirtschaftliche Maschinen bemessen. Mit dem o.a. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können sowohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Einwenders sowie die Flächen des Grundstücksnachbarn problemlos erschlossen werden. Eine weitere schwerlasttaugliche Erschließung in nur 125 m Entfernung westlich zwischen den beiden genannten Grundstücken gelegen, ist sowohl aus wirtschaftlichen (finanziellen), aus verkehrstechnischen wie auch aus ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Es wird somit weiterhin an die geplante Erschließung festgehalten, zumal die derzeitige Situation damit verbessert wird.

Bürgerin und Bürger 3 vom 15.03.2013

Zu Fuß- und Fahrradweg

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In einem Telefonat mit dem Einwender vom 18.02.2013 wurde erläutert, dass auf Grund des Hineinwachsens von Hecken (Rhododendren etc.) und Sträuchern letztendlich vor Ort die lichte Weite des Weges nicht wesentlich breiter als 2,50 m wäre und das aus diesem Grund die in der Planzeichnung festgesetzten Breite von 3,50 nicht verändert wird. Damit erklärte sich der Einwender einverstanden. Darüber hinaus wurde dem Einwender mitgeteilt, dass die Stadt weiterhin beabsichtigt, den vorhandenen Wald auf dem schmalen städtischen Flurstück zu belassen, wenn eine Vereinbarung mit dem Einwender dahingehend getroffen wird, dass der in der Örtlichkeit vorhandenen gepflasterte Weg, der auf dem privatem Grundstück des Einwenders liegt, auch zukünftig weiterhin als Fuß- und Radweg genutzt werden kann.

Zu den Bodenuntersuchungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme werden keine neuen Erkenntnisse vorgetragen. Die beigelegten Anlagen wurden bereits in der Bauausschusssitzung am 15.11.2012 (Anhang 1) bzw. in der Verwaltungsausschusssitzung am 27.11.2012 abgewogen. Der Bodengutachter Herr Dr. Lübke hat in der o.a. Bauausschusssitzung ausgeführt, dass grundsätzlich keine Gründe dagegen sprechen, im Plangebiet Wohnhäuser zu errichten.

Die im Bauausschuss erwähnten üblichen Baugrunduntersuchungen durch den Bauherrn sind Standard. Jede Statik enthält den Hinweis, dass vor Baubeginn der Baugrund vom verantwortlichen Bauleiter oder Bauunternehmer örtlich zu prüfen ist. Sollte der Lastboden nicht den in der Statik angenommenen Annahmen entsprechen, so hat eine Neuberechnung der Gründung zu erfolgen.

Zur Erforderlichkeit des neuen Wohngebietes und zur Wahl des Standortes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme werden zu den o.a. Punkten keine neuen Erkenntnisse vorgetragen. In der Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 15.11.2013 sind die vorgetragenen Punkte umfangreich abgewogen worden. Eine Ergänzung hierzu ist nicht erforderlich.

Zur Bilanzierung des Bebauungsplans

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde für die über 5000 m² große Maßnahmenfläche eine höhere Wertstufe (1,9) festgesetzt. Dies ist in Anbetracht der erheblichen Größe sowie der geplanten Maßnahmen (z.B. bepflanzter Wall) innerhalb dieser 10 m breiten Fläche sowie der Tatsache, dass dieser Bereich in Eigentum der Stadt Lohne verbleibt, damit auch die langfristige Funktion dieser Fläche gewährleistet ist, angemessen. Auch das Osnabrücker Modell, auf dessen Grundlage die Bilanzierung vorgenommen wurde, sieht eine höhere Bewertung als 1,5 bei Flächengrößen von deutlich über 1000 m² vor (Faktoren zur Bewertung nach dem Osnabrücker Modell s. S. 33 der Begründung). Der Hinweis, dass der Biotoptyp PZA in der Biotoptypenkarte nicht eingetragen wurde ist richtig. Es handelt sich dabei um die sonstigen Grünflächen, die in der vorliegenden Planung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Rasenschotterfläche (ca. 260 m²) als Feldweg zur Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen) und als Anpflanzfläche entlang des östlich gelegenen Fuß- und Radweges (ca. 75 m² gesamt ca. 340 m²) festgesetzt worden sind. Dieser Biotoptyp wird in der Begründung und in der Biotoptypenkarte redaktionell ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass mit den vorgeschlagenen und ergänzten (s.u.) Kompensationsmaßnahmen ein hinreichender Ausgleich für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen wird.

Zum Uhu Lebensraum

In der Begründung wird auf S. 18 ausführlich erläutert, welche Kompensationsmaßnahmen für den potentiellen (wahrscheinlichen) Wegfall von Nahrungsflächen innerhalb des Uhreviers von der Stadt Lohne geplant sind. Diese Maßnahmen sind der speziellen Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 138 entnommen (s.S. 8). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Baugebiet nicht sofort komplett erschlossen und bebaut wird, sondern die Flächen in drei Bauabschnitten sukzessive bebaut werden. D.h. die möglicherweise für den Uhu wichtigen Nahrungsflächen des Plangebietes fallen nicht ad hoc in dieser Funktion weg. Für die Flächen am Sandmannskamp mit einer Flächengröße von 5.215 m² ist ein Kompensationskonzept bereits erstellt worden; dies kann nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 138 unverzüglich umgesetzt werden. Dieser Bereich wäre nach den Aussagen der SAP als Ersatznahrungsfläche für den Uhu geeignet. Einen Anflug über weiträumig geschlossene Waldflächen kann für diese Fläche auch nicht konstatiert werden. Darüber hinaus wird nun im weiteren Planverfahren ein nordöstlich des Plangebietes gelegenes schmales Flurstück der Stadt Lohne mit einer Größe von 2.760 m² als Waldsaum entwickelt und als Kompensationsmaßnahme (Strukturreiche Waldränder mit Laubgehölzen und Sträuchern, s. SAP) zur Verfügung gestellt. Weiterhin werden auf Grund von Hinweisen des Faunagutachters, die geplanten Kompensationsflächen für den Uhu am Südring durch geeignetere Flächen im Bereich des Südlohner Moores in einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha ersetzt. Diese Flächen werden von der Flächenagentur der Stadt Lohne zur Verfügung gestellt und sukzessive entsprechend der Entwicklung des Baugebietes umgesetzt. Eine genaue Bezeichnung dieser Flächen (Flurstück, Flur, Gemarkung, Größe etc.) wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

In Anbetracht der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme für den Uhu Lebensraum (Besucherlenkung zur Reduzierung des Störungsdrucks in Brutplatznähe) wird im weiteren Planverfahren das im Nordosten gelegene, in die freie Feldmark führende schmale Flurstück der Stadt Lohne in einen strukturreichen Waldrand mit Laubgehölzen und Sträuchern umgewandelt. Vor Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens werden Gespräche mit drei Eigentümern der nördlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen geführt, mit dem Ziel mindestens drei von den sechs vorgeschlagenen Wegesperren zukünftig für den Besucherverkehr zu sperren. Dies würde zu einer Verminderung des Störungsdrucks in Brutplatznähe führen. Als Alternative zum Wegfall dieser örtlichen Wege wird der Pflegestreifen als Fußweg in der nördlichen und westlichen Maßnahmenfläche bis an den Lindenweg heran zur Verfügung gestellt.

Zur Eingrünung des Baugebietes

Nach Aussagen des Umweltberichts lässt sich aus den Bewertungen der bestehenden Biotoptypen und der Gefährdungspotentiale ableiten, dass es sich bei dem Untersuchungsraum generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt. Dies gilt auch für die außerhalb des Plangebietes gelegenen monostrukturellen Kiefernforste. Dabei zählen dann die Kiefernforstbereiche im Vergleich z.B. zu den agrarindustriell intensiv genutzten Ackerflächen zu den relativ „empfindlicheren“ Biotoptypen. Eine Eingrünung dieses östlichen Plangebietsrandes ist nicht geplant, da die Grundstückseigentümer i.d.R. an der Grenze zum Fuß- und Radweg Bepflanzungen in Form von Hecken als Sichtschutz vornehmen werden und eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin auf Grund des vorhandenen anschließenden Kiefernwaldes nicht erforderlich ist. An der Westseite soll das Plangebiet zum Wald hin durch die Anlage eines Waldsaums (Maßnahmenfläche) abgeschlossen werden.

Bürgerin 4 vom 11.03.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Aussagen des Umweltberichts lässt sich aus den Bewertungen der bestehenden Biotoptypen und der Gefährdungspotentiale ableiten, dass es sich bei dem Untersuchungsraum generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt. Dies gilt auch für die außerhalb des Plangebietes gelegenen monostrukturellen Kiefernforste. Dabei zählen dann die Kiefernforstbereiche im Vergleich z.B. zu den agrarindustriell intensiv genutzten Ackerflächen zu den relativ „empfindlicheren“ Biotoptypen. Eine Eingrünung dieses östlichen Plangebietsrandes ist nicht geplant, da die Grundstückseigentümer i.d.R. an der Grenze zum Fuß- und Radweg Bepflanzungen in Form von Hecken als Sichtschutz vornehmen werden und eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin auf Grund des vorhandenen anschließenden Kiefernwaldes nicht erforderlich ist. An der Westseite soll das Plangebiet zum Wald hin durch die Anlage eines Waldsaums (Maßnahmenfläche) abgeschlossen werden.

Bürger 5 vom 05.03.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regelprofilbreite (befahrbarer Bereich) des Lindenwegs beträgt 5 m, diese Breite ist nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt) ausreichend bemessen für den Begegnungsverkehr von Lkw / Pkw und da der Grünstreifen befahrbar ist könnten sich auch zwei Lkw begegnen. Das Regelprofil teilt sich auf in zwei befahrbare Abschnitte von 3,46 m und 1,01 m Breite sowie dazwischen einer 0,53 m breite befahrbare Rinne, daraus ergibt sich in der Summe eine Gesamtbreite des Lindenwegs von 5,00 m. Der Lindenweg ist somit als Erschließungsstraße auch für das angrenzende Baugebiet geeignet.

Die östlich gelegene Planstraße B ist als Erschließungsstraße gut geeignet, da bereits ein Feldweg in der Örtlichkeit vorhanden ist, diese Erschließung einen relativ großen Abstand zu dem angrenzenden Wohnhaus einhält und in einer verkehrstechnisch sinnvollen und erforderlichen Breite hergestellt werden kann. Darüber hinaus wird durch die Lage der beiden Erschließungsstraßen B und C ein relativ günstiger Erschließungsabstand für das „langgezogene“, schmale neue Baugebiet hergestellt. Zusammen mit den beiden Wendeanlagen wird damit eine relativ günstige Erschließungsform für das Plangebiet erzielt und eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz geschaffen. Die vom Einwender vorgeschlagene Erschließung im Osten des Plangebietes wäre nur denkbar, wenn der gesamte z.T. ältere Baumbestand gefällt werden würde. Diese Gehölzfläche stellt aber eine wichtige Eingrünung des vorhandenen Siedlungsbereiches am Lindeweg dar, und bildet gleichzeitig mit dem südlich liegenden bewaldeten Grundstück ein „Trittsteinbiotop“ zwischen den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen, den landwirtschaftlich genutzten Flächen und der freien Landschaft südöstlich der Kroger Straße. Aus diesem Grund soll dieser Gehölzbereich erhalten bleiben. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass bei einem Ausbau der Planstraße B zukünftig auch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge ohne Probleme in diese Straße einbiegen können (s.a. Abwägung Bürger 2). Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes, sind über die Planstraße B sowie ein anschließendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flächeneigentümer der landwirtschaftlichen Flächen erschlossen.

Der Lindenweg ist als Tempo 30 Zone ausgebaut und nimmt lediglich Anliegerverkehr auf, Durchgangsverkehr ist quasi nicht vorhanden. Bei gegenseitiger Rücksichtnahme und vorsichtiger Fahrweise der Anlieger wird es zu keiner erheblich höheren Verkehrsgefährdung auf dem Lindenweg kommen.

Es ist davon auszugehen, dass sich einerseits durch die zwei Erschließungsstraßen die Verkehrsströme aufteilen und sich andererseits durch die max. 48 Bauplätze keine größeren Verkehrsmengen generieren werden. Damit wird sich die Belastung durch Fahrzeuge aus dem neuen Wohngebiet auf ein verträgliches Maß beschränken (s.u. Abwägung zur prognostizierten Verkehrsbelastung).

Bei einer Verkehrszählung am Lindenweg (Standort des Zählgerätes gegenüber der Hausnummer 21) wurden folgende Zählraten am Donnerstag, den 18.10.2010 ermittelt:

137 abfahrend

126 ankommend

263 – 39 (Zweiräder) = 224 Fahrzeugbewegungen in 24 Std.

Somit kann von einer Verkehrsbelastung des östlichen Lindenwegs in Höhe von ca. 230 Kfz/24h gesprochen werden. Geht man nun von einer plausiblen Aufteilung von 50:50 aus, d.h. dass jeweils 50% der Gesamtverkehre sich zur Kroger bzw. zur Ehrendorfer Straße hin orientieren, beträgt die Gesamtbelastung in der Siedlung Ehrendorf z.Z. ca. 460 Kfz/24h. Zur Sicherheit werden 10% hinzu gerechnet, für Verkehrsschwankungen und Fahrzeuge im Untersuchungsgebiet, die vor der Messstelle ihr Ziel erreicht haben. Man kann also von 500 Kfz pro Tag ausgehen, so dass dies bei einem Bestand von 80 Bauplätzen in Ehrendorf 6,25 Kfz-Fahrten pro Bauplatz entspricht. Dieser Ansatz angewendet auf die 48 neuen Bauplätze bedeuten 300 zusätzliche Fahrten pro Tag (gesamt) und davon 150 auf den gemessenen Querschnitt (im Bereich des Lindenwegs Nr. 21). Dort steigt die Belastung auf gerundet 380 Kfz/24h (230+150=380), was einer Steigerung um etwa 65% entspricht.

Die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gibt für Wohnwege bei Belastungen bis 150 Kfz/h bestimmte Empfehlungen für Fahrbahnquerschnitte an. Nach dem Ansatz der Spitzenstunde kann die Tagesbelastung auf 1.500 Kfz/24h für Wohnwege angegeben werden. Bei **Wohnstraßen** wird von bis zu 400 Kfz/h und damit von einer Tagesbelastung von 4000 Kfz/24h gesprochen. Nach diesen Zahlen als Grundlage sind die prognostizierten Belastungen von ca. 380 Kfz/24h als untere Werte für **Wohnwege** anzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wohnnutzungen durch die von dem neuen Baugebiet ausgehenden Verkehrsbewegungen nur in zumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet „Ehrendorf, nördlich Lindenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erneut eingeschränkt auszulegen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen