

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/095/2014

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 21.10.2014
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	03.11.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.11.2014	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

**1. 72. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 für das "Mischgebiet östlich der Bakumer Straße/nördlich der Voßbergstraße";
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

2. Bebauungsplan Nr. 146 A für den Bereich "Nördlich Voßbergstraße/östlich Bakumer Straße (L 848)"

a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,

b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 146A für den Bereich „Nördlich Voßbergstraße/östlich Bakumer Straße (L848)“ sowie die Begründung hierzu haben vom 05.07.2014 bis zum 22.08.2014 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

Abwägung / Beschlussempfehlung

Landkreis Vechta, Vechta, 22.08.2014

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.

Städtebau

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wird der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Mischgebiete entlang der Bakumer Straße sind weder aus dem FNP noch aus der tatsächlich vorhandenen Nutzung abgeleitet. Die Baugebietsplanung weicht von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ab. Das Entwicklungsgebot wird verletzt.

Die Festsetzung von Mischgebieten ist geeignet vorhandene gemischte städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne zu beplanen. Ein Bereich, der künftig im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzt wird, darf nicht als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 6 zum Grenzabstand ist durch eine Regelung für Flachdächer zu ergänzen.

Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind die Baugrenzen zu Öffentlichen Grünflächen in einem Abstand von 5 m festzusetzen. Des Weiteren ist textlich festzusetzen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Öffentlichen Grünflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.

Die Textliche Festsetzung Nr. 10 ist dahingehend zu ändern, dass innerhalb der Öffentlichen Grünflächen Bodenabgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind.

Eine der Wallhecken im Geltungsbereich befindet sich inmitten des geplanten Wohngebiets und wird somit ihre landschaftliche Qualität und Funktion verlieren. Es ist daher konsequent den Schutzstatus aufzuheben und die bisherige Wallhecke als Fläche zum Erhalt von Bäumen festzusetzen. Dies gilt auch für die östlichen Wallhecken, da diese im Zuge künftiger

Im Hinblick auf das Mischgebiet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die Stadt Lohne hält aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich entlang der Bakumer Straße L 848 für zweckmäßig. Auch im Bebauungsplan Nr. 97 ca. 600 m südlich gelegen, wurde vergleichbar ein Mischgebiet festgesetzt, das sich inzwischen mit Handwerksbetrieben und Dienstleistern gefüllt hat.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird im letzten Satz um „Wände unter Flachdächern“ ergänzt.

Der Anregung die Baugrenzen in 5 m Abstand zu den öffentlichen Grünflächen festzusetzen wird nicht gefolgt, da die Vegetation der öffentlichen Grünflächen sich ohne weiteres auch mit einem Abstand von 3 m zu Gebäuden zielgerecht entwickeln lässt; gleiches gilt für die Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Bauwuch zu den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen, nicht jedoch Nebenanlagen wie z.B. Terrassen.

Der Anregung des Landkreises wird nicht gefolgt. Im weiteren Verfahren werden statt öffentlicher Grünflächen Maßnahmenflächen festgesetzt, in denen Regenrückhaltegräben (Retentionsflächen) für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig sind. Bodenprofilierungen und Wegebau sind in diesen Maßnahmenflächen erforderlich (Absprache mit OOWV und Hase-Wasseracht vom 11.8.2014)

Im Bezug auf die Wallhecken wird den Anregungen des Landkreises gefolgt. Dem Vorschlag den Schutzstatus der Wallhecken aufzuheben wird gefolgt. Die Qualität der Heckenzüge wird auf

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

Bebauungsplanung umbaut werden. Für die überplanten Wallhecken ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen und Wallheckenneuanlagen sind nachzuweisen.

Die vorhandenen Heckenstrukturen und Einzelbäume in den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Wasserzüge sind als zu erhalten festzusetzen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen geschützten Wallhecken sind im Bestandsplan unvollständig dargestellt. Die an der West- und Ostseite des Flurstückes 24/1 erfassten Heckenstrukturen sind ebenfalls Wallhecken, die teilweise degradiert sind. Bestandsplan und Eingriffsbilanzierung sind insofern zu überarbeiten.

Die Bewertung der Maßnahmenfläche incl. Regenrückhaltebecken (RRB) mit 1,5 Werteinheiten (vgl. Begründung: S. 25) kann für die geplante Ausgestaltung des RRB gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 9 nicht anerkannt werden. Eine Anerkennung des Wertfaktors kann nur erfolgen, wenn die Festsetzung höhere Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens beinhaltet.

Zur ausreichenden Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien durchzuführen. Der Kartierungsumfang ist mit mir abzustimmen.

Abwägung / Beschlussempfehlung

den Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen heruntergestuft. Die Kompensationsberechnung wird entsprechend angepasst. Wie erwartet wird die Stadt einen Antrag zur Aufhebung der Wallhecken stellen und externe Flächen für die Neuanlage von Wallhecken bereit stellen.

Die Heckenstrukturen in den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Wasserzüge werden soweit sinnvoll möglich zur Erhaltung festgesetzt.

Der Bestandsplan und die Bilanzierung wird bezogen auf die tatsächlich vorhandenen und überplanten Wallhecken angepasst.

Der Anregung des Landkreises Maßnahmenflächen inklusive Regenrückhaltung mit weniger als 1,5 Werteinheiten zu bewerten wird nicht gefolgt, da nach Osnabrücker Modell die Bewertung von 1,0 Werteinheiten für Ackerflächen erfolgt, deren Vegetation jährlich vollständig verändert wird und artenarme intensive Grünlandflächen mit 2,0 bewertet werden. Die Flächen der Regenrückhaltung werden eine dauernde Vegetationsfläche aufweisen, so dass die Bewertung mit 1,5 Werteinheiten trotz der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen nach Auffassung der Stadt Lohne angemessen ist. Darüber hinaus sind in der textlichen Festsetzung Vorgaben enthalten (flache Böschungsneigungen, geschwungenen Uferlinien), die zu einem naturnahen Ausbau der Regenrückhalteflächen führen werden.

Der Anregung des Landkreises wird gefolgt. Der Umfang der Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienuntersuchung ist am 18.09.2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Erste Ergebnisse liegen bereits vor. „Nach der in den Jahren 2013 und 2014 für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien in dem ca. 29 ha großen Plangebiet flächendeckend durchgeführten Bestandsaufnahme bewegen sich die

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

In die Plandarstellung sollte ein direkter Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Schutze der zu erhaltenen Gehölzstrukturen während der Bautätigkeit aufgenommen werden.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die Wallheckenneuanlagen sind rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum 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.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die Regelung des Oberflächenwasserabflusses ist konkret aufzuzeigen ist. Die im Planentwurf getroffenen Aussagen sind unverbindlich und lassen mehrere Lösungswege zu. Eine Abflussverschärfung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Im Geltungsbereich verläuft die Schellohne, ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 19.7) der Hase-Wasseracht. Nach ihrer Satzung ist bei Gewässern II. Ordnung die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante nicht zulässig.

Hinweis

Wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Außerdem ist für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vom Grundstückseigentümer eine Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei mir zu beantragen.

Hinweise

Zur Brandbekämpfung muss gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (vgl. DVGW 1978). Nach der Berechnung ist eine Löschwassermenge von 3 mal 1.000 l/Minute über 2 Stunden erforderlich. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn abgehend von der Leitung des OOWV in der Bakumer Str. eine 100 mm

Abwägung / Beschlussempfehlung

ermittelten Wertigkeiten für alle drei Faunengruppen auf einem jeweils geringen Niveau“. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im weiteren Planverfahren in die Begründung eingearbeitet.

Wie vom Landkreis angeregt, wird auf der Planzeichnung ein Hinweis zur Anwendung der DIN 18920 aufgenommen.

Wie vom Landkreis erwartet werden die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss nachgewiesen und vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Bezug auf die Regelung des Oberflächenwasserabflusses hat ein Gespräch zwischen der Stadt Lohne, dem OOWV und der Hase-Wasseracht stattgefunden. Ergebnis des Gespräches war, dass das Verbandsgewässer 19.7/1 als Verbandsgewässer aufgehoben und stattdessen, die Regenrückhaltung im Verlauf dieses Grabens durch eine begrünte Mulde als Regenrückhaltegraben gestaltet wird. Im weiteren Planverfahren wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wie u.a. der Aufweitung und Renaturierung der Schellohne angepasst werden, so dass der Flächen- und Umgestaltungsbedarf des Geländes für die Oberflächenentwässerung ersichtlich wird.

Zum Verbandsgewässer II. Ordnung der Schellohne wird im weiteren Planverfahren ein Baugrenzenabstand von 10 m eingehalten.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse werden rechtzeitig eingeholt.

Die Hinweise zur Brandbekämpfung werden berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird dafür gesorgt, dass eine ausreichende Löschwassermenge und genügend Hydranten zur Verfügung stehen. Die

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

Abwägung / Beschlussempfehlung

Ringleitung durch das Baugebiet verlegt und mit drei U-Hydranten bestückt wird. Der genaue Standort der Hydranten ist mit der Feuerwehr Lohne abzustimmen.

Standorte werden mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück, 25.07.2014

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 A für den Bereich Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848) nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes grenzt im Südwesten zwischen dem Netzknotenpunkt 3315012 O und dem Netzknotenpunkt 3125026 O, Abschnitt Nr. 15, von Station 1310 (km 4,794) bis Station 1710 (km 4,395) an die von hier betreute Landesstraße 848 außerhalb einer nach § 24 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beachtet worden. Gemäß § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand an Landesstraßen nicht errichtet werden.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Erdbewegungen größeren Umfanges (Abgrabungen oder Aufschüttungen) ebenfalls unter die Verbote des § 9 FStrG fallen.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan vor, direkte Zufahrten zur Landesstraße 848 im Bereich der freien Strecke von Beginn der Ortsdurchfahrt bis zur geplanten Einmündung der Planstraße „A“ zuzulassen. Auch dieses stellt zunächst ein Verstoß gegen § 24 NStrG dar.

Um die städtebauliche Entwicklung nicht zu behindern und unter Berücksichtigung der in diesem Streckenabschnitt bereits vorhandenen Zufahrt, stimme ich der Festlegung im Bebauungsplan, hinsichtlich der Darstellung der Baugrenzen und der vorgenannten Zufahrtsregelung zu.

Die in der Entwurfsbegründung angesprochene Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist beim Landkreis Vechta zu beantragen.

Die Darstellung der gegenwärtigen Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der Landesstraße 848 habe ich in den anliegenden Planausschnitt eingetragen. Ich bitte Sie, diese in den Plananlagen zum Bebauungsplanentwurf nachzutragen.

Ferner sieht der Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes über einen Neuanschluss in Station 1505 (km 4,599) an die Landesstraße 848 vor.

Um die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 848 sowie im Einmündungsbereich der Landesstraße 848 / Planstraße „A“ aufrecht zu erhalten, sind ein Linksabbiegestreifen und eine Querungshilfe auf der Landesstraße 848 herzustellen. Es ist davon auszugehen, dass viele Bürger aus dem Wohngebiet und den sozialen Einrichtungen der Gemeindebedarfsfläche die Landesstraße 848 queren, um auf den vorhandenen Geh- und Radweg an der Westseite der Landesstraße 848 zu gelangen.

Die Detailplanungen des erforderlichen Linksabbiegestreifens, des Einmündungsbereiches sowie der Querungshilfe haben

Den Ausführungen der Landesbehörde zur Bauverbotszone wird gefolgt, da mit der Behörde bereits das Einvernehmen erzielt wurde die Ortsdurchfahrtsgrenze südlich der von der L848 abgehenden Erschließungsstraße A festzusetzen. Damit sind direkte Erschließungen zur Bakumer Straße hin möglich. Nördlich dieser Erschließungsstraße behalten die vorhandenen Zufahrten zu bisherigen Nutzungen so lange Bestandsschutz, bis die angrenzenden Bereiche im Inneren des Baugebietes erschlossen werden.

Wie von der Landesbehörde angeregt, wird für den Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die L848 ein entsprechender Anschlussentwurf erstellt und entsprechende Vereinbarungen / Verträge mit dem Land Niedersachsen abgeschlossen. Die weitere Straßenplanung wird in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde erfolgen.

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

Abwägung / Beschlussempfehlung

gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen „RAL“, Ausgabe 2012, zu erfolgen.

Für den Ausbau der Einmündung, der Herstellung des Linksabbiegestreifens und der Querungshilfe sind dem Geschäftsbereich Osnabrück die Detailplanungen sowie ein qualifizierter Straßenentwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Kosten für die Planung und den Ausbau der Einmündung, des Linksabbiegestreifens und der Querungshilfe sind von der Stadt Löhne zu tragen. Eine Kostenbeteiligung des Landes ist ausgeschlossen.

Für den Ausbau der Einmündung, des Linksabbiegestreifens und der Querungshilfe sowie über die Ablösung der dem Baulastträger der Landesstraße 848 entstehenden Mehrunterhaltungskosten ist zwischen der Stadt Löhne und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Osnabrück- eine Vereinbarung abzuschließen (§§ 34/35 NStrG / Nr. 19.3 StraKR).

Aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht sind folgende zusätzliche Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

Um weitere direkte Zufahrten außerhalb der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze zur Landesstraße 848 auszuschließen, bitte ich Sie, gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) Nr. 6.4, das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Eigentumsgrenze der Landesstraße 848, nördlich der Planstraße „A“ (mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt in Station 1615, km 4,490), in den zeichnerischen Unterlagen einzutragen.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die vorhandene Zufahrt in Station 1615, km 4,490 Bestandsschutz genießt. Sollte das erschlossene Grundstück einer andersartigen Nutzung zugeführt werden, so ist die Zufahrt zu schließen. Die Erschließung hat dann über die Planstraßen zu erfolgen.

Einen entsprechenden Hinweis bitte ich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Zusammenhang mit dem Neuanschluss der Planstraße „A“ an die Landesstraße 848 ist der vorhandene Erschließungsweg außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt in Station 1665 (km 4,440) zukünftig aufzuheben. Er muss zukünftig von der Landesstraße 848 abgebunden werden. Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes Nr. 112 kann dann über die Planstraße „O“ erfolgen. Ich bitte Sie, dieses in den Plananlagen, gemäß dem anliegenden Planausschnitt, zu ändern bzw. zu ergänzen. Ferner bitte ich Sie, einen entsprechenden Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Für den Bereich, der im Bebauungsplan ohne direkte Zu- und Abfahrten von der Landesstraße aus vorgesehen ist, wird das entsprechende Planzeichen Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Hinweise zu den genannten Punkten werden entsprechend aufgenommen.

Auch dieser Hinweis zur Erschließung des Grundstücks Bakumer Str. 112 wird im weiteren Planverfahren aufgenommen.

Hase-Wasseracht, Essen, 30.07.2014

Im Bereich des geplanten Baugebietes verlaufen 3 Verbandsgewässer der Hase-Wasseracht. Entlang der östlichen Plangrenze das Verbandsgewässer II. Ordnung 19.7 „Schellohne“, an der westlichen Grenze parallel zur Bakumer Straße das Gewässer III. Ordnung 19.2/10 und von Westen nach Osten das Verbandsgewässer III. Ordnung 19.7/1.

Die Hinweise der Wasseracht zu den erforderlichen Abständen der Baugrenzen zum Gewässer II. Ordnung werden beachtet und der Plan entsprechend angepasst; der erforderliche Räumstreifen entlang der verbleibenden Verbandsgewässer

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

Abwägung / Beschlussempfehlung

Die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung und von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung ist unzulässig. Davon dürfen innerhalb bebauter Ortslagen Ufergrundstücke nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Uferandstreifen von mindestens 5,00 m Breite von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung frei bleibt.

Der maschinelle Einsatz von Grabenräumgeräten muss jederzeit möglich sein. Jedes Mitglied ist dem Verband zum entschädigungslosen Aufnehmen und Beseitigen des bei der Durchführung der regelmäßigen Unterhaltungsarbeiten auf sein Grundstück gebrachten Schüttgutes und Aushubes aus dem Gewässer verpflichtet!

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung sollte überlegt werden, ob das Gewässer 19.7/1 noch erforderlich ist oder ob es als Verbandsgewässer aufgehoben wird und in die Bauleitplanung mit aufgenommen wird.

Für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im wasserrechtlichen Entwurf nachzuweisen, dass eine Drosselung auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen erfolgt und Schwimmstoffe und Feinsedimente zurückgehalten werden. Die Planung soll vorab mit dem Verband abgestimmt werden.

wird durch textliche Festsetzung gesichert.

In einem Abstimmungsgespräch zwischen Hase-Wasseracht, OOWV und der Stadt Lohne am 11.08.2014 wurde festgelegt, zukünftig das Gewässer 19.7/1 als Verbandsgewässer aufzuheben und in einer Breite von 12 m als Regenrückhaltegraben herzustellen. In einer Mail des OOWV vom 29.09.2014 wurde die Größe des erforderlichen Retentionsraumes angepasst und in einer Planzeichnung dargestellt.

Im weiteren Planverfahren wird der Bebauungsplanentwurf überarbeitet, so dass der Flächen- und Umgestaltungsbedarf des Geländes für die Oberflächenentwässerung deutlich wird.

Die konkrete Entwässerungsplanung wird in Abstimmung mit der Hase-Wasseracht, dem OOWV und der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse werden rechtzeitig eingeholt.

Deutsche Bahn AG, Bremen, 08.07.2014

Die DB Immobilien übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen.

Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).

Der Hinweis auf die eventuellen Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des vorhandenen Abstandes ist mit einer erheblichen Lärmbelastung durch den Schienenverkehr im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Auf eine qualifizierte Lärmprognose wird daher verzichtet.

Der Abstand zur Bahnlinie beträgt an der nächstgelegene Stelle ca. 500 m. Dazwischen liegen die bebauten Siedlungsbereiche an der Voßbergstraße und am Vulhopsweg.

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)**Abwägung /
Beschlussempfehlung**

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Bei den dortigen Bebauungsplänen im Nahbereich der Bahn (z.B. B-Plan Nr. 111) haben sich trotz entsprechender Wachstumsprognosen beim Schienenverkehr auch nach der Realisierung der Wohnbebauung keine Hinweise auf Immissionskonflikte mit der Bahn ergeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück, 13.08.2014

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Die Hinweise der Telekom betreffen die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden bei der Erschließung rechtzeitig berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne, Lohne, 07.07.2014

Zum o. g. B-Plan bitte ich um Kenntnisnahme folgender Anregungen:

Die sehr schmal geplanten Straßen in diesem Baugebiet erscheinen mir problematisch:

1. Sofern es im Winter mal zu starken Schneefällen kommt, sind keine Flächen mehr da um die Schneemassen an den Straßenseiten unterzubringen. So war in der Vergangenheit zu beobachten, dass in einigen Baugebieten gar kein Schnee mehr bei Seite geräumt wird. Dadurch ist ein Durchkommen für Rettungsfahrzeuge erheblich beeinträchtigt, zeitweise unmöglich.

2. Auch ist in einigen Wohnbaugebieten, z. Bsp. in der Widukindstraße, zu beobachten, dass entlang von Wohnstraßen beidseitig so geparkt wird, dass ein Durchkommen für unsere Löschfahrzeuge bzw. der Drehleiter stellenweise unmöglich ist. Gerade wenn hier Familienfeste bei den Anwohnern zu Hause stattfinden, herrschen hier zeitweise katastrophale Zustände. Z. Bsp. sind bei einem Einfamilienhaus 2 Einsteilplätze erforderlich. Dies reicht aber schon dann nicht mehr aus, wenn irgendwann auch die Kinder Auto fahren und auf dem Baugrundstück keine zusätzlichen Einsteilplätze geschaffen werden können. Die parken dann ebenfalls am Straßenrand. Dazu kommen dann Hindernisse zur Verkehrsberuhigung erschwerend dazu.

Der Hinweis der Feuerwehren wird zur Kenntnis genommen. Nach einem Telefonat mit dem Stadtbrandmeister ist festzustellen, dass sich diese Stellungnahme auf ältere Baugebiete wie das an der Widukindstraße (Moorkamp) und der Christoph-Bernard-Straße bezog, die zu damaliger Zeit mit geringeren Straßenquerschnitten ausgestattet worden sind. In den neueren Baugebieten der Stadt Lohne (z.B. „Insleviertel“, „Lerchental“) werden schon seit längerer Zeit größere Straßenquerschnitte gewählt u.a. auch um Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr hinreichend Platz bieten zu können. Darüber hinaus haben die Erfahrung aus den Baugebieten mit seitlichen öffentlichen Parkplätzen gezeigt, dass diese nur selten gebraucht werden, das Straßenraumprofil erheblich aufweiten und damit zu hohen Geschwindigkeiten der Verkehrsteilnehmer in diesen

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>Ich empfehle daher, in den Wohnbaugebieten, seitlich entlang der Straßen, ausreichend öffentliche Parkplätze einzuplanen.</p> <p>Die Festlegung der Zufahrten und Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) stimmen Sie bitte mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta</p> <p>Gegen die geplante Ausführung bestehen ansonsten keine Bedenken und keine zusätzlichen Anforderungen.</p>	<p>Baugebieten verleiten. Aus den o.a. Gründen hält die Stadt Lohne weiterhin das gewählte Erschließungskonzept für sinnvoll.</p>
<p>EWE NETZ GmbH vom 26.08.2014 Vorsorglich weisen wir auf vorhandene Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH hin. Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit für uns gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bitte stellen Sie sicher, dass die Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise der EWE NETZ GmbH hinsichtlich ihrer Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplans '80 für das „Mischgebiet östlicher der Bakumer Straße / nördlich der Voßbergstraße“ und stimmt dem Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

2.
 - a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
 - b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146A für den Bereich „Nördlich Voßbergstraße/östlich Bakumer Straße (L848)“ und der Begründung zu, und beschließt die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

Gerdesmeyer