

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/126/2015

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 07.08.2015
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Ol

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	08.09.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.09.2015	Vorberatung
Rat	14.10.2015	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 54D für das Gebiet zwischen "Dinklager Straße, Taubenstraße und Im Fang"

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen
Anregungen**
- b) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ sowie die Begründung haben vom 21.03.2015 bis zum 04.05.2015 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

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

Landkreis Vechta vom 06.05.2015

Zum Städtebau:

Aus der Bilanzierung auf Seite 13 Abbildung 10 der Begründung geht deutlich hervor, dass die Grundfläche im Plangebiet inklusive der zulässigen Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet 11.060 m² und im Mischgebiet 8.800 m² beträgt. Damit liegt die im vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Grundfläche bei insgesamt 19.860 m² und somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Eine Überprüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Umweltschützende Belange:

Der vom Landkreis vorgeschlagenen Ergänzung der Textlichen Festsetzungen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Maßnahmenfläche Garagen, Nebenanlagen sowie Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind, wird gefolgt. Der Baugrenzabstand von 3 m wird allerdings auch weiterhin für ausreichend gehalten und beibehalten, da es sich bei der Wallhecke um eine Neuanpflanzung handelt und nicht um alte Gehölzbestände.

Die vom Landkreis angesprochene Gehölzfläche (Wald) im Südwesten des Plangebietes wird von der Stadt als nicht besonders hochwertig eingestuft. Darüber hinaus handelt es sich um eine relativ kleine Fläche von 1.735 m², die an einem anderen Ort im Stadtgebiet ersetzt werden kann. Auf Grund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs räumt die Stadt Lohne in diesem Fall und an dieser Stelle in der Abwägung den dringend benötigten Wohnbauplätzen den Vorrang ein gegenüber dem Erhalt dieser relativ kleinen Waldfläche. Bis zum Satzungsbeschluss wird die erforderliche Aufforstungsfläche nachgewiesen.

Auf Grund der relativ großen Grundstücke im Plangebiet, der Nähe zu älteren Grünanlagen (Rießeler Dorfplatz) sowie der Kombination hieraus und der Tatsache, dass Gärten nicht einzeln zu betrachten sind, wurde die höhere Bewertung von 1,5 vorgenommen. Auch die Annahme von relativ ungestörten Rückzugsräumen beeinflusste diese Bewertung, so dass die Stadt auch weiterhin den o. a. Wertfaktor für die Hausgärten für gerechtfertigt hält. Der Bestandwert für das Kleingewässer wird entsprechend des Hinweises auf den Wertfaktor 3,0 reduziert.

In der Eingriffsbilanzierung wird zukünftig der bisher als standortgerechte Gehölzanpflanzung bezeichnete Bereich als Waldfläche bzw. nach der Waldumwandlung als Acker eingestellt.

Auf dem städtischen Flurstück 69/1, Flur 33 der Gemarkung Lohne wird Ende des Jahres ein neues Stillgewässer mit einer Größe von ca. 250 – 300 m² angelegt. Im Frühjahr 2016 wird dann ggf. vorhandener Amphibienlaich aus dem alten Stillgewässer in dieses neue Gewässer umgesetzt. Damit sollten auch zukünftig die Bestände der bisher ggf. hier lebenden Amphibienpopulationen gesichert sein. Auf Grund der Lage dieses Flurstücks am Waldrand, innerhalb einer extensiven Grünland- und angrenzenden Ackerflächen im Außenbereich wird diesem Amphibiengewässer ein hohes Entwicklungspotential eingeräumt. Darüber hinaus ist nach Ortsbegehung (5.8.2015) des Faunagutachters das im Plangebiet vorhandene Gewässer als naturnahes Stillgewässer (SE) einzustufen. Es handelt sich um ein zeitweise trocken fallendes Gewässer, das von Herbst bis Frühjahr Wasser führt und im Hochsommer ausgetrocknet ist. Demzufolge ist festzuhalten, dass der Teich für eine Besiedlung durch Amphibien mit einem ganzjährigen Wasseraufenthalt nicht in Frage kommt.

Die im nordwestlichen Planbereich vorhandenen Eichen mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm werden zukünftig als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Der artenschutzrechtliche Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Immissionsschutz

Die Ställe 3, 5, 6 und 8 entsprechend der Vorabinformationen des TÜV NORD vom 11.06.2014 sind bereits abgebrochen und werden entsprechend einer Vereinbarung mit der Stadt Lohne auch nicht wieder neu aufgebaut. Zukünftig wird in diesem Bereich keine Tierhaltung mehr stattfinden. Aus diesem Grund sind die Ergebnisse aus der Abbildung 6 maßgeblich, die belegen, dass im gesamten Plangebiet die belastungsrelevante Gesamtbelastung nach GIRL von 10% der Jahresstunden eingehalten bzw. weit unterschritten wird.

Wasserwirtschaft

Entsprechend einer Information des OOWV vom 3.3.2015 sind im Plangebiet auf Grund der verhältnismäßig hohen Grundwasserstände und der geringen Sickerleistung des anstehenden Untergrundes Regenwasser-Kanäle erforderlich. Das Oberflächenwasser wird dann über die bestehenden Freigefällekanäle in der Taubenstraße und anschließend über den Finkenweg in die vorhandenen Regenrückhalteanlagen und entsprechend gedrosselt in den Hopener Mühlenbach eingeleitet.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung für die Verfüllung von Gräben wird im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig beim Landkreis Vechta beantragt werden.

Der Hinweis bezüglich der Brandbekämpfung und der ausreichenden Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausbauplanung beachtet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 22.04.2015

Der von der Landesbehörde vorgeschlagene Hinweis bezüglich der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 07.04.2015

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat zwischenzeitlich ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten (itap vom 119.6.2015, Proj. Nr. 2543-15-b-iz) erstellen lassen, dass hinsichtlich der Gewerbeemissionen zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 4,3 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung wird von der Stadt Lohne als zumutbar eingestuft, da in Mischgebieten bei Einhaltung der zugehörigen Orientierungswerte (die um 5 dB(A) höher liegen als bei Allgemeinen Wohngebieten) ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 24.03.2015

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Wasserentnahmestellen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und der freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

Der Stadt Lohne ist bewusst, dass durch die geplante Bebauung der ehemaligen Ackerfläche das bisher stattfindende Brauchtumsfeuer (Osterfeuer) zukünftig hier nicht mehr stattfinden kann.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 01.04.2015

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat zwischenzeitlich ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten (itap vom 119.6.2015, Proj. Nr. 2543-15-b-iz) erstellen lassen, das hinsichtlich der Gewerbeemissionen zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 4,3 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung wird von der Stadt Lohne als zumutbar eingestuft, da in Mischgebieten bei Einhaltung der zugehörigen Orientierungswerte (die um 5 dB(A) höher liegen als bei Allgemeinen Wohngebieten) ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 30.03.2015

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 ist. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Berücksichtigung der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

OOWV vom 26.05.2015

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 54D für das Gebiet zwischen „Dinklager Straße, Taubenstraße und Im Fang“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen