

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/161/2016

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 25.05.2016
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61 - Rein/OI

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	07.06.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.06.2016	Vorberatung
Rat	22.06.2016	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 150 für den Bereich "Nördlich An den Schanzen / westlich Brägeler Pickerweg" mit örtlichen Bauvorschriften**

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

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 für den Bereich „Nördlich An den Schanzen / westlich Brägeler Pickerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften“ sowie die Begründung haben vom 29.03.2016 bis zum 02.05.2016 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.

Zu der vorgetragenen Stellungnahme werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Die Stellungnahme ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

1	<b>Landkreis Vechta vom 29.04.2016</b>	
	<p><u>Städtebau</u></p> <p>In der Begründung wird dargelegt die innerstädtischen Bereiche seien zu einem Großteil bebaut. Dies wird nicht näher belegt. Die von der Stadt Lohne aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Nachverdichtung von Wohngebieten weisen bereits auf Potenziale im Bestand hin. Deshalb sind Möglichkeiten durch Nachverdichtung im Bestand zu überprüfen. Des Weiteren sollte eine zahlenmäßige Darstellung der Wohnbauflächenentwicklung als Grundlage für die Ableitung eines Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden.</p>	<p>Nach Einschätzung der Bauverwaltung werden pro Jahr in den Nachverdichtungsgebieten Lohnes ca. 20 Wohneinheiten neu errichtet. Demgegenüber gibt es derzeit ca. 476 Anfragen nach Bauplätzen an die Stadt Lohne. Selbst wenn ortsspezifisch nur ein geringer Anteil dieser Bauplatznachfragen zu zwei oder mehr Wohneinheiten pro Bauplatz führt, ist davon auszugehen, dass derzeit ein geschätzter Bedarf von ca. 500 Wohneinheiten in der Stadt Lohne vorhanden ist. Es ist somit nach Ansicht der Stadt Lohne plausibel, dass dieser Bedarf in keinem Fall durch Nachverdichtungspotentiale gedeckt werden kann und damit ein Bedarf zur Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb der bisher bebauten Bereiche besteht. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Konversationsfläche handelt, also ein Bereich, der vorher schon mit Tierhaltungsanlagen bebaut war und nach Aufgabe dieser Nutzung nun zukünftig als Wohngebiet genutzt werden soll.</p>
	<p>Die Festsetzung eines Höchstmaßes der Grundstücksgröße von 1.400 m<sup>2</sup> ist nicht geeignet, um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Wohngrundstücke in dieser Größenordnung sind unverhältnismäßig groß und widersprechen dem Gedanken einer hohen Aus-nutzung des Baugebietes zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme.</p>	<p>Die Stadt Lohne verfügt über einen Großteil der Grundstücke und hat ein Eigeninteresse an einer optimalen Ausnutzung der Bauflächen. Die Regelgrundstücksgröße wird ca. 500 bis 800 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p>Die Festsetzung soll lediglich einen Spielraum für Einzelfälle ermöglichen, z.B. bei einem ungünstigen Grundstückszuschnitt. Die Festsetzung Nr. 1 ermöglicht zudem je Einzelhaus bis zu 4 Wohneinheiten, so dass durch die erforderlichen Nebenanlagen größere Grundstücke erforderlich werden könnten.</p> <p>Die Grundstücksgröße ist städtebaulich auch sinnvoll im Hinblick auf eine verdichtete Bauweise wie z.B. einer Reihenhausbebauung durch Investoren. Hierzu wird auch bei einer Reihenhausbebauung die Mindestgrundstücksgröße je Reihenhaus auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p>
	<p>Die Geruchsimmissionen sind in Teilen des Geltungsbereichs oberhalb der Orientierungswerte der GIRL. In der Begründung ist eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes mit dem Ziel der Konfliktbewältigung darzulegen.</p>	<p>Es erfolgte eine Auseinandersetzung mit der Thematik im Kap. B.3.1 (S. 14 f.) der Begründung.</p> <p>Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen des TÜV Nord vom 28.09.2015 vor. Der Immissionswert (IW) für Wohn- und Mischgebiete liegt nach der GIRL bei 0,10 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden). Demnach werden die Orientierungswerte der GIRL für den Geltungsbereich nördlich der Straße „An den Schanzen“ weitgehend eingehalten. Lediglich auf dem</p>

	<p>Flurstück 65/2 südlich der Straße „An den Schanzen“ liegt die Gesamtbelastung IG bei 0,14 und überschreitet den Orientierungswert der GIRL damit geringfügig. Gemäß der Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL können beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung auch Übergangswerte bis maximal 0,15 herangezogen werden. Der Wert von 0,14 auf dem Flurstück 65/2 ist in diesem Sinne als Übergangswert zu interpretieren. Die Stadt Lohne ist bestrebt, bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Betriebe Nr. 2 und Nr. 3 diese Flächen zukünftig auch als Wohnbauflächen zu nutzen. Das Gutachten des TÜV (2015) zeigt, dass bereits bei einer Nutzungsaufgabe einer der beiden Betriebe (Nr. 2 oder Nr. 3) die Orientierungswerte der GIRL im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.</p>
<p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Die im Norden und Nordwesten angrenzenden Flächen sind Wald. Um den Schutz der Waldfläche zu gewährleisten sollte, die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum Wald festgesetzt werden. Die Pufferzone ist als stufig aufgebauter Waldmantel mit vorgelagertem Saum vorzusehen.</p>	<p>Der Abstand der Baugrenzen zum Wald orientiert sich an den Traufkanten des Waldes und beträgt 5 m. Nach Auffassung der Stadt Lohne ist damit ein ausreichender Schutz des Waldes und des Wurzelraumes der Bäume gewährleistet. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist aufgrund der Nähe zur Bebauung und damit verbundenen Beeinträchtigungen mit einer Abwertung des Bestandswertes um 0,5 WE in die Bilanzierung einzustellen. Der Planwert der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell auf max. 1,5 WE zu verringern.</p>	<p>Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen wird unverändert im Bestandswert und Planwert belassen. Im Bestand gab es bereits Beeinträchtigungen durch die umgebende intensive Nutzung mit Stallanlagen. Die geplante Wohnnutzung ist demgegenüber nicht mit höheren Beeinträchtigungen für diese Fläche verbunden.</p> <p>Die vom Landkreis vorgeschlagene Abwertung des Bestandswertes um 0,5 WE und eine Festlegung des Planwertes auf max. 1,5 WE (also Abwertung ebenfalls um 0,5 WE) würde in der Bilanz zu keiner relevanten Änderung führen.</p> <p>Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Außerdem sollte die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 ermöglichte Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser <math>\leq 30</math> cm in die Eingriffsbilanzierung eingestellt werden.</p>	<p>Der Wert der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in erster Linie durch den Gehölzbestand von Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm bestimmt. Vereinzelt Fällungen von Bäumen <math>\leq 30</math> cm Stammumfang verringern nicht den Wert der Fläche. Insofern sind mögliche Fällungen bereits in der Eingriffsbilanz enthalten. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Zum Schutz der festgesetzten Gehölzerhaltungsflächen vor</p>	<p>Der Abstand der Baugrenzen zu den Gehölzerhaltungsflächen und zur</p>

<p>Beeinträchtigungen empfehle ich die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m festzusetzen.</p>	<p>Wallhecke orientiert sich an den Trauflinien der Bäume und beträgt 3 bis 8 m. Nach Auffassung der Stadt Lohne ist damit ein ausreichender Schutz der Bäume und ihres Wurzelraumes gewährleistet. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise 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.</p>	<p>Auf dem städtischen Flurstück 70/3 und 69/2, Flur 31 der Gemarkung Lohne in einer Gesamtgröße von 64.125 m<sup>2</sup> wird das erforderliche Kompensationsdefizit in Höhe von ca.10.500 Werteinheiten (WE) extern ausgeglichen. Auf diesen Flächen ist bereits eine Kompensationsfläche mit den Entwicklungszielen Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Herstellung einer Obstbaumwiese etc. hergestellt worden. Auf diesen Flächen besteht derzeit noch ein Bilanzierungsüberschuss von 28.366 WE, so dass nach Abzug der o.a. 10.500 WE für das vorliegende Plangebiet noch 17.866 WE für weitere Baugebiete zur Verfügung stehen.</p>
<p>Die Kompensationsflächen sollten möglichst in Standortnähe auf dem Geestrücken nachgewiesen werden, um den dort vorhandenen Biotopverbund für Charakterarten sandiger Standorte wie die Kreuzkröte weiterzuentwickeln und zu stärken.</p>	<p>Die o.a. Kompensationsfläche „Landwehr“ liegt zwischen dem nördlichen Bereich des Sommerwegs und des Hamberger Pickerwegs und somit noch im Randbereich des westlich gelegenen Geestrückens. Damit wird dem Anforderungsprofil des Landkreises Vechta an die Kompensationsfläche entsprochen.</p>
<p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft empfehle ich, an den Einmündungen der Sackgassen Mülltonnenstandplätze festzusetzen, um die Müllabfuhr eindeutig und für jedermann erkennbar zu regeln. Die im Plan vorgesehenen Wendeanlagen für Müllfahrzeuge sind nicht ausreichend bemessen, so dass davon ausgegangen werden muss, dass der Abfuhrunternehmer die Sackgassen nicht rückwärts befahren darf. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) soll der äußere Wenderadius für 2-achsige Fahrzeuge 8 m und für 3-achsige Müllfahrzeuge 10 m betragen. Aus städtebaulichen Gründen halte ich diese Dimensionen im vorliegenden Fall jedoch für verfehlt und empfehle, die Festsetzung beizubehalten. Allerdings wird dann den Anliegern zugemutet, die Tonnen an die Einmündung der Sackgassen zu bringen.</p>	<p>Die Stadt Lohne folgt der Empfehlung des Landkreises aus städtebaulichen Gründen und belässt die beiden Stichstraßen unverändert. Den Anwohnern wird zugemutet, die Mülltonnen an die Einmündung der Sackgassen zu bringen.</p>
<p><u>Hinweise:</u> Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Beschlussempfehlung:**

a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.

b) Der Bebauungsplan Nr. 150 für den Bereich „Nördlich An den Schanzen / westlich Brägeler Pickerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

**Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahme Landkreis Vechta vom 29.04.2016