

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/075/2009

Federführung:	Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum:	20.02.2009
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	03.03.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	10.03.2009	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 26 D "Bockdorf - nördlich Urlagen Kamp";

a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen

b) Erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 D „Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“ hat vom 22.12.2008 bis 06.02.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen (im nachfolgenden kursiv abgedruckt) werden seitens der Verwaltung folgende Abwägungsvorschläge gemacht:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 27.01.2009

Zur o. a. Planung haben wir mit e-Mail vom 07.11.2007 und 01.07.2008 Stellung genommen.

Wir haben keine weiteren Anregungen.

Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.

E-Mail vom 07.11.2007

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf.

notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

TI Niederlassung Nordwest

PTI 12

Postfach 2180

49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

E-Mail vom 01.07.2008

Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 07.11.2007 Stellung genommen.

Wir haben keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

TI Niederlassung Nordwest

PTI12

Postfach 2180

49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden beachtet.

OOWV vom 08.10.2009

In unserem Schreiben vom 17.10.2007 - T la - 876/07/He - haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Schreiben vom 17.10.2007

Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:

- 1. Trinkwasser*
- 2. Abwasser*

1. Trinkwasser

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 80, DN 100 und DN 250. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Lohne und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt Lohne die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Stadt Lohne obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und

Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanal DN 200 im Urlagen Kamp) angeschlossen werden.

Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben. Sollte ein Pumpwerk notwendig sein, muss eine ca. 30 m² große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen der Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. In wie weit vorhandene Pumpstationen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt Lohne durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

B) Oberflächenwasser

Gemäß Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes soll das Oberflächenwasser von Privat- und Straßengrundstücken über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Der geplante Standort des Regenrückhaltebeckens befindet sich im östlichen Bereich des Planungsgebietes. Ob das Regenrückhaltebecken als Versicke-

rungsbecken ausgelegt werden kann oder gedrosselt an eine Vorflut angeschlossen werden soll, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.

Hierzu ist eine entsprechende Oberflächenentwässerungsplanung notwendig, in der Geländehöhen, Bodenbeschaffenheit und Anschlussmöglichkeit an Vorflut zu berücksichtigen sind. Des Weiteren sind die Auflagen des Landkreises Vechta einzubeziehen.

Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen*
 - Grundstückparzellierung*
 - Anfallende Abwassermengen*
- zu klären.*

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Arkenau von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel. 05494/9952011, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die damals gemachten Hinweise zur Trinkwasserleitung und den Schutzbestimmungen wurden berücksichtigt. Die Leitung entlang der Langweger Straße wurde entsprechend den Planerfordernissen verlegt und ist weiterhin geschützt.

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Oberflächenentwässerung wurden ebenfalls in den Planungen berücksichtigt und mit dem OOWV abgestimmt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 30.12.2008

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.10.2007 (siehe Anlage).
Weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hieraus nicht vor.*

Schreiben vom 15.10.2007

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft die Erdgashochdruckleitung "Lohne-Steinfeld".

Betreiber dieser Erdgashochdruckleitung ist die

*EWE AG
Postfach 25 40
26015 Oldenburg.*

Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hieraus nicht vor.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die EWE wurde beteiligt. Die Leitung verläuft weit östlich vom Plangebiet. Insofern ergeben sich durch die Leitung keine Auswirkungen auf die Planung.

Freiwillige Feuerwehren Lohne vom 21.01.2008

Die Festlegung der Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) stimmen Sie bitte mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta ab.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Landkreis Vechta vom 06.02.2009

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Abfallrechtliche Belange

Ich weise darauf hin, dass Wendeanlagen mit einem Durchmesser kleiner 18 m aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden dürfen.

Im Planentwurf enden mehrere kleine Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten Käufer entsprechender Grundstücke bereits vor Vertragsabschluss darauf hingewiesen werden, dass die Abfallgefäße, sowie die Wertstoffsäcke nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Ich empfehle im Planentwurf einen Sammelplatz auszuweisen, der von einem Müllsammelfahrzeug angefahren werden kann und die Aufstellung von Abfallgefäßen und Wertstoffsäcken geordnet zulässt.

Hinweis

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Planungsgebiet Nr. 26 D ist eine Löschwassermenge von 2-mal 1.000 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine 100 mm Leitung des OOWV als Ringleitung durch das Baugebiet geführt, und mit entsprechenden U-Hydranten bestückt wird.

Abwägungsvorschlag:

Zu a) Abfallwirtschaft: Die Anlage von öffentlichen Mülltonnenstandplätzen zu Beginn der kleinen Stichstraßen ist im vorliegenden Fall städtebaulich nicht erforderlich. Es handelt sich um kleine Straßen, die auf kurzer Distanz nur jeweils zwei Wohnhäuser erschließen. Aus diesem Grund wird es für akzeptabel gehalten, dass die zukünftigen Bewohner ihre Tonnen jeweils zu den Abholterminen an die Erschließungsstraße bringen.

Zu b) Brandschutz: Im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsanlagen wird der Hinweis berücksichtigt.

Anregungen der Öffentlichkeit vom 03.02.2009

Einspruch zur Textlichen Festsetzung § 4 Höhe Bauliche Anlagen

Hiermit beziehen wir uns auf die derzeit festgesetzten örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan 26 D "Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp".

Bestandteil dieser Bestimmung (ausgenommen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie an der Südost, der Süd oder Südwestseite mit 7,5 m) ist die vorgeschriebene Traufhöhe von 4,50 m, welche für die Interessenten den mehrheitlichen geplanten Baustil nicht möglich macht. Angestrebtes Ziel der Interessenten ist der sogenannte Toskana oder Stadtvillen Stil, welcher auch im Obergeschoss den Vorteil der vollen Ausnutzung der Räumlichkeiten und der damit verbundenen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Mit der von Ihnen derzeit festgesetzten Traufhöhe lässt sich dieses Ziel zu unserem Bedauern leider nicht umsetzen und stellt für die Interessenten eine erhebliche Einschränkung und Verzicht auf individuelle Wohn- und Lebensqualität dar.

Aus diesem Grunde legen, die im Anhang aufgeführten Unterzeichnenden, Einspruch zu dieser Textlichen Festsetzung ein und bitten Sie gleichzeitig hiermit, die vorgeschriebene Traufhöhe auf 6,00 m zu erhöhen, um dadurch den Interessenten, den ausdrücklich mehrheitlich geplanten Baustil, mit den zuvor genannten Vorteilen zu ermöglichen.

Für eine schriftliche Stellungnahme in dieser Angelegenheit bedanken wir uns im Voraus.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung einer zweigeschossigen Bauweise, um auch Stadtvillen bauen zu können, wird berücksichtigt. Allerdings nicht für das gesamte Baugebiet. In großen Teilen des Baugebietes wäre das Zulassen einer zweigeschossigen Bausubstanz städtebaulich nicht sinnvoll.

Eine Skizze zu den städtebaulich ungeeigneten Bereichen im Plangebiet wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Möglichkeit einer maximal zweigeschossigen Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 6 m bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m wird jedoch im östlichen Bereich des Plangebietes für insgesamt rd. 9 Baugrundstücke zugelassen. Dacheinschnitte oder Dachgauben werden ausgeschlossen, denn ein zusätzlicher Dachausbau bei einer vollständig zweigeschossigen Bauweise ist städtebaulich nicht sinnvoll. Der Eindruck einer fast dreigeschossigen Bauweise wird damit vermieden.

Der nachfolgend bezeichnete Bereich eignet sich für die Errichtung in besonderer Weise, da er bereits auf zwei Seiten durch Großbäume eingegrünt ist und aufgrund seiner leicht rückwärtigen Lage nicht dominant für das eher ländliche Ortsbild von Brockdorf in Erscheinung tritt.

Eine Skizze zu den städtebaulich geeigneten Bereichen im Plangebiet wird in der Sitzung vorgestellt.

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 stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 D mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem Entwurf der Begründung zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen aufgrund der Planänderungen erneut öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel