

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/035/2018

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 15.11.2018
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	04.12.2018	Vorberatung
Rat	12.12.2018	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 146 B für den Bereich „Westlich der Jägerstraße,,  
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB  
und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen  
Anregungen  
b) Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146B für den Bereich „Westlich der Jägerstraße“ sowie die Begründung hierzu haben vom 10.09.2018 bis zum 12.10.2018 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 beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

### **Landkreis Vechta vom 10.2018**

#### Umweltschützende Belange

Der Anregung die Baugrenzen in 5 m Abstand zu den Anpflanzflächen und Maßnahmenflächen festzusetzen wird nicht gefolgt, da diese Flächen sich ohne weiteres auch mit einem Abstand von 3 m zu Gebäuden zielgerecht entwickeln lassen; gleiches gilt für die Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Eine diesbezügliche ergänzende textliche Festsetzung wird daher nicht hinzugefügt. Allerdings sind durch die textliche Festsetzung Nr. 9 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in einem Abstand von 3 m zu den Anpflanzflächen sowie im Abstand von 5 m zu den festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) bereits ausgeschlossen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde, werden die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken nachrichtlich als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (Wallhecken mit einer Wallfußbreite von 3 m) im vorliegenden Plan auf Grund der mittig durch die Wälle verlaufenden Grenzen in einer Breite von 1,5 m dargestellt. Dies ist möglich, da sich die vorhandenen Wallheckenabschnitte im vorliegenden Bebauungsplan bereits jetzt schon innerhalb von festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünverbindung befinden. Der Ausgleich für die funktionale Wertminderung dieser Wallheckenabschnitte ist in der Bilanzierung bereits berücksichtigt worden und kann auch im Kompensationsflächenpool Gut Lage ausgeglichen werden.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde bleibt festzuhalten, dass es sich im vorliegenden Plangebiet bei der Brutvogel- und Fledermausfauna lediglich um Allerweltsarten handelt. Die Stadt Lohne geht daher davon aus, dass der funktionale Ausgleich der betroffenen Faunengruppen auch auf dem externen Kompensationsflächenpool in Gut Lage (im naturräumlichen Zusammenhang und nur ca. 12 km Luftlinie entfernt) erfolgen kann. Die Standortgemeinde und der Landkreis Osnabrück werden diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

#### zur Wasserwirtschaft

Entsprechend des vorliegenden Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 146B sind die Bereiche für Retentionsräume und für das Gewässer gesondert vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen in diesen Bereichen führen zu kompensationswirksamen Verbesserungen. Der Hinweis, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen sind, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.10.2018**

Die Deutsche Telekom verweist auf seine Stellungnahme vom 02.11.2017 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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

#### **OOWV Brake vom 10.10.2018**

Der OOWV verweist auf seine Stellungnahme vom 25.10.2017 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die dort vorgebrachten Hinweise des OOWV betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich beachtet.

#### **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 29.08.2018**

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. 260 m, im Übrigen aber erheblich mehr. Zwischen Bahnlinie und Geltungsbereich liegen außerdem bebaute Siedlungsbereiche z.B. beiderseits der Jägerstraße. Bei früheren 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.

#### **EWE Netz GmbH, Cloppenburg vom 29.08.2018**

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

### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 29.08.2018**

Wie angeregt werden die erforderlichen Entnahmestellen für Löschwasser mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

### **Bürgerin und Bürger 1 vom 12.10.2018**

Der Baumbestand an der Jägerstraße wird nicht zur Erhaltung festgesetzt, da im Zuge eines Ausbaus absehbar Bäume entfallen müssen. Daher und um künftig im Ausbau der Straße flexibel vorgehen zu können, werden die entfallenden Biotopwertigkeiten schon jetzt auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Eingriffsregelung außerhalb kompensiert. Die Stadt hat in diesem Zusammenhang die bestehenden Biotopwertigkeiten feststellen und bewerten lassen. Dies ist in der Begründung und dem Umweltbericht an entsprechender Stelle ausgeführt.

Was die angesprochene Trinkwasserleitung des OOWV betrifft, so wird diese nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der nachfolgenden Planung und Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen regelmäßig rechtzeitig Abstimmungen und Vor-Ort-Termine mit den betroffenen Leitungsträgern. Insofern wird die Leitung soweit erforderlich dann berücksichtigt. Wie üblich wird auch die Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung während der Bau- und Erschließungsarbeiten beachtet.

Über Einzelheiten des Straßenausbaus wird nicht auf Ebene der Satzung des Bebauungsplanes entschieden, da solche Details nicht Gegenstand der Regelungen der Bauleitplanung sind. Dies bleibt vielmehr sachgerecht der Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Die Stadt wird dann auch die Belange der Sicherheit des Verkehrs berücksichtigen. In der Straßenplanung wird die geregelte Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

### **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. 146B für den Bereich „Westlich der Jägerstraße“ sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

Gerdsmeyer

### **Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen