

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/101/2009

Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum: 29.05.2009
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	16.06.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.06.2009	Vorberatung
Rat	24.06.2009	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet "zwischen Lerchentaler Straße und Märschendorfer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne;
a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 hat in der Zeit vom 14.04.2009 bis 15.05.2009 im Rathaus der Stadt Lohne erneut öffentlich ausgelegt.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen wird folgende Empfehlung abgegeben:

Landkreis Vechta – Schreiben vom 15.05.2009

Umweltschützende Belange

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen.
Der Antrag auf Zerstörung des nach § 28 NNatG geschützten Biotops (GB-VEC 3315/034) wird vor Satzungsbeschluss gestellt. Die Kompensation ist bereits berücksichtigt.

Für die privaten Grünflächen werden keine textlichen Festsetzungen für erforderlich gehalten, da die ökologische Wertigkeit vom Hausgarten sich nicht wesentlich von der Wertigkeit von Maisflächen unterscheidet.

Die Anpflanz- und Erhaltungsflächen werden auch weiterhin als private Grünflächen festgesetzt, da die Stadt Lohne nicht alle Grünflächen in ihr Eigentum übernehmen möchte.

Zum Schutz der Pflanzflächen wird der festgesetzte Abstand der Baugrenze von 3 m für ausreichend gehalten.

Ein Hinweis in der Plandarstellung auf die DIN 18920 wird redaktionell ergänzt.

Die Stadt Lohne hält die Festsetzung eines Schutzstreifens entlang der Wallhecken für nicht erforderlich, zumal die Bebauung einen hinreichend großen Abstand zu den Wallhecken einhält und im Nahbereich private und öffentliche Grünflächen festgesetzt worden sind. Im weiteren Planverlauf wird auch der neu herzustellende Wallheckenabschnitt im Nordwesten des Plangebietes als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die Wallhecke am Bolzplatz ist allerdings zur Kompensation nicht erforderlich und wird deshalb nicht als Schutzobjekt festgesetzt.

Denkmalpflege/Archäologie

Der Hinweis wird als Nachrichtliche Übernahme im B-Plan aufgenommen.

Brandschutz

Der Hinweis wird beachtet.

Verkehr

Der Hinweis wird beachtet.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Schreiben vom 07.05.2009

Das NLKWN hat für den Bereich der Wiesenbäke bisher kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, sondern muss dies gemäß § 92a (2) NWG bis zum Jahr 2011 erfüllt haben. Es gibt momentan also noch keine Berechnungen bzw. Karten hierzu.

Aufgrund des relativ großen Abstandes des Plangebietes zur Wiesenbäke (zwischen 400 m und 550 m) werden ohnehin keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet erwartet, zumal in absehbarer Zeit Regenrückhaltebecken zur Entlastung der Wiesenbäke gebaut werden

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Schreiben vom 11.05.2009

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – Schreiben vom 05.05.2009

Der Hinweis der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne – Schreiben vom 04.05.2009

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Löschwasserentnahmestellen werden mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

OOWV - Schreiben vom 20.04.2009

Die Hinweise des OOWV vom 12.11.2007 werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

Franz Nordlohne - Schreiben vom 14.05.2009

Die Stadt Lohne wird im weiteren Planverfahren nicht von der geplanten Erschließung abweichen. Die an dem privaten Stichweg gelegenen drei Grundstücke wurden auf Grundlage eines Anliegerantrages mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen, damit für diese Flächen zukünftig auch Baumöglichkeiten geschaffen werden können. Derzeit befindet sich die Stichstraße mit den drei Wohnhäusern planungsrechtlich im Außenbereich, in dem außer privilegierten Anlagen der Land- und Forstwirtschaft nahezu alles ausgeschlossen ist. Neue Wohnhäuser wären somit nicht genehmigungsfähig. Aus städtebaulichen Gründen ist es daher sinnvoll, die besagten Grundstücke mit aufzunehmen, da davon auszugehen ist, dass zukünftig die vorhandenen großen Grundstücke im Rahmen von Vererbung oder Verkauf geteilt und bebaut werden. Darüber hinaus bildet diese Häuserreihe einen städtebaulich nachvollziehbaren Abschluss des zukünftigen Siedlungsgebietes zum Außenbereich sowie mit der geplanten und z.T. bereits vorhandenen Eingrünung einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Der private Stichweg genießt zwar Bestandsschutz, ist jedoch aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig gelegen. Nach Aussage des Landkreises Vechta, der verantwortlich ist für die Kreisstraße 263 (Märschendorfer Straße), ist neben der geplanten Haupteerschließung (zukünftiger Kreisverkehrsplatz) aus Verkehrssicherheitsgründen eine weitere offizielle Erschließungsstraße in einem Abstand von ca. 70 m nicht möglich. Aus diesen Gründen sind die geplanten drei Stichstraßen mit Wendeanlagen zur Erschließung des angesprochenen nordöstlichen Planbereichs absolut erforderlich.

Über die Höhe der zukünftig anfallenden Erschließungskosten für die einzelnen Grundstücke kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da diese erst nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ermittelt werden können. Darüber hinaus sind Aussagen hierzu nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter Einbeziehung der bisherigen Beteiligungsverfahren zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet „zwischen Lerchentaler Straße und Märschendorfer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen