

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/013/2008

Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum: 25.02.2008
Verfasser:	AZ: 6/- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	04.03.2008	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	11.03.2008	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 26 D "Nördlich Urlagen Kamp"

a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen

b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 D „nördlich Urlagen Kamp“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.09.2007 bis zum 16.11.2007 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

Abwägung:

Kreis-Landvolkverband Vechta e.V., 10.12.2007 sowie Schreiben des Bernhard Beverborg, Lohne vom 10.12.2007 (gleicher Sachverhalt)

Die Hinweise des Kreis-Landvolkverbandes Vechta e.V. sowie die von Herrn Bernhard Beverborg werden zur Kenntnis genommen. Mit Bekanntmachung vom 15.12.2007 wurden wesentliche Teilbereiche der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne wirksam. Auch der Teilbereich 40.10, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 D umfasst, ist damit wirksam geworden. Das geplante Bauvorhaben (Stallneubau mit rd. 1000 Mastschweineplätzen) von Herrn Bernhard Beverborg widerspricht damit einem öffentlichen Belang, nämlich die Darstellung einer Wohnbaufläche im Teilbereich 40.10 der 40. Flächennutzungsplanänderung. Aus diesem Grund kann die Stadt Lohne zu dem, wie in den Antragsunterlagen dargelegt, geplanten Stallneubau ihr Einvernehmen nicht erteilen. Dennoch ist, auch bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 26 D, eine angemessene Betriebserweiterung möglich, allerdings muss hierzu der Stallneubau entsprechend dem Stand der Technik mit einer anerkannten Biofilteranlage ausgestattet werden.

Nach Aussagen des vom TÜV Nord erstellten Geruchsgutachtens (10.01.2008), würde es demnach bei o.g. Stalltechnik im geplanten Wohngebiet zu keinen Konflikten hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kommen. Die vorliegende Bauleitplanung verstößt somit auch nicht gegen eine angemessene Erweiterung der Hofstelle Beverborg.

Familie Taphorn, Lohne, 11.12.2007

Die Hinweise der Familie Taphorn werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Aussagen des TÜV-Nord sind bei der Haltung von bis zu 5 Pferden die damit entstehenden Geruchsemissionen vernachlässigbar und beeinträchtigen die Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes nicht. Die Stadt Lohne wird dennoch keine andere Nutzungsart als ein WA auch für das Flurstück 19/1 festsetzen, da derzeit noch nicht geklärt ist, ob die Familie Taphorn einen Investor findet, der Pferde in diesem Bereich halten möchte. Die städtebaulich sinnvolle Nutzungsart für diese Flächen bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, zumal vergleichbare Nutzungen mit Pferden i.d.R. über erhebliche größere Flächenareale verfügen. Diese Flächengröße ist bei dem o.a. Flurstück der Familie Taphorn nicht vorhanden.

Herr Osterhus, Brockdorf, 13.12.2007

Die Hinweise von Herrn Osterhus werden zur Kenntnis genommen. Der im Geltungsbereich geplante Kinderspielplatz weist eine Fläche von rd. 800 m² auf. Damit ist er auch für Ballspiele und für die Nutzung durch ältere Kinder geeignet. Für einen Bolzplatz sollten jedoch sinnvollerweise etwa 1.000 m² zur Verfügung stehen (dies entspricht in etwa den Abmessungen eines Kleinspielfeldes mit 44 m x 22 m für den Schülerfußball). Die Festsetzung eines solchen Spielfeldes innerhalb des Plangebietes wird nicht für sinnvoll erachtet, da ein Bolzplatz zu Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft führen kann und entsprechend einen größeren Abstand zu Wohnhäusern erfordert.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg, 2.11.2007

Die Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird ein Schallgutachten, dass detaillierte Aussagen hinsichtlich der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen trifft, mit in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Landkreis Vechta, 19.11.2007

Zu Umweltschützende Belange:

zu a) Umweltschützende Belange: Die Bewertungen des Planzustandes werden entsprechend den Vorschlägen des Landkreises korrigiert. Entsprechende Korrekturen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan durchgeführt. Es ergibt sich damit ein um 8.853 Wertpunkte höheres Eingriffsdefizit. Damit wird bei einem Aufwertungsfaktor von 1 eine gleichgroße Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes erforderlich

Biotoptyp / Nutzung	Typ	Fläche m ²	Wert- faktor	Wert- punkte	NEU
Einzelhausgebiet (36 / 64)	OE	14.328 25.475	0 1,0	0 25.475	
Straßen	OVS	5.170	0,3 0,2	1.551	1.034
Gehwege, naturnah, inner- halb Wald	DWS	457	2,0 0,5	914	228
Öffentliche Grünfläche, Pflanzerhalt	WQL	4.921	3,2 2,7	15.747	13.286
Öffentliche Grünfläche, Stra- ßengrün	HSE	105	2,0	210	
Öffentliche Grünfläche, Baumhecke	HFB	436	3,0 2,5	1.308	1.090
Öffentliche Grünfläche, Spiel- platz	PZV	610	1,5 1,2	915	732
Private Grünfläche, Pflanzer- halt	WQL	705	3,2 2,7	2.256	1.762
Private Grünfläche, Baumhe- cke	HFB	300	3,0 2,5	900	750
Fläche für Maßnahmen / RRB /Anpflanzungen/ nähr- stoffreicher Graben	GIF / SXS	12.383	2,11,8	26.004	22.289
Summen		64.890		75.280	66.856

Saldo der Bewertung vor / nach dem Eingriff

Flächenwert	
Vor dem Eingriff	75.709
Nach dem Eingriff	75.280 66.856
Saldo	Defizit - 8.853

Zu b) Entsprechend der Empfehlung des Landkreises wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: „Zum dauerhaften Schutz der innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume ist bei jeglichen Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume die DIN 18920 anzuwenden.“

Zu c) Die erforderliche Kompensationsfläche sowie die durchzuführenden Maßnahmen werden rechtzeitig bis Satzungsbeschluss von der Stadt benannt und mit geeigneten Maßnahmen gesichert.

Zu Immissionsschutz: Die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte werden für die erste Bauzeile entlang der Kreisstraße durch den dortigen Verkehr überschritten. Für den Schutz der Innenräume sind entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz der Häuser im Plan bereits vorgesehen. Hinsichtlich der Freibereiche ist zu erwarten, dass die entsprechenden Gärten der Häuser entlang der Langweger Straße alle in Südlage errichtet werden. Damit wird durch die Stellung der Häuser ein ausreichender Lärmschutz für die Freisitze erreicht. Zugleich besteht auch das Ziel der Stadt, den Bereich des geplanten Baugebietes mit zur geschlossenen Ortslage zu zählen und damit auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf dem Teilstück der Langweger Straße auf 50 km/h hinzuwirken. Damit könnten

zusätzlich deutliche Lärmverminderungen durch den Verkehr für die Freisitze in der ersten Bauzeile erreicht werden. Für die nachfolgenden Bauzeilen ergeben sich keine besonderen Schutzanforderungen.

Zu Verkehr: Eine Direktanbindung der Grundstücke an die Kreisstraße ist nicht vorgesehen. Im Plan wird ein Zu- und Abfahrtsverbot von den Grundstücken auf die Kreisstraße berücksichtigt. Für den Anschluss der Planstraße an die Kreisstraße wird rechtzeitig eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landkreis abgeschlossen. Für sie wird ebenfalls rechtzeitig eine Knotenplanung des Straßenanschlusses vorgelegt.

Gemäß der Empfehlung des Landkreises wird folgende Passage neu in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen: *„Die Kreisstraße 269 ist Bedarfsumleitungsstrecke (U9) der A1 in Fahrtrichtung L 845.“*

Zu 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 Wasserwirtschaft: Für die Umsetzung der Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes sowie die Anbindung / Einleitung des Regenrückhaltebeckens wird rechtzeitig die Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Auch für die Verlegung und Verfüllung von Grabenabschnitten werden die erforderlichen Genehmigungsverfahren rechtzeitig vor Baubeginn abgeschlossen.

Zu Hinweis: Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt: *„Gemäß Schreiben des Landkreises vom 19.11.2007 muss für die Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen zur Verfügung gestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 2 mal 1000 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Versorgung ist dann gesichert, wenn eine 100mm Leitung des OOWV als Ringleitung durch das Baugebiet führt und mit entsprechenden Hydranten bestückt wird.“*

NordWestBahn, Osnabrück, 10.10.2007

Die Hinweise der NordWestBahn werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bahnbetrieb sind nicht erkennbar. Die Bahnlinie verläuft in einer Entfernung von rd. 2,5km.

PleDoc, Netzverwaltung, 9.10.2007

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 15.10.2007

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE wurde im bisherigen Planverfahren und wird auch weiterhin berücksichtigt. Die Leitung verläuft weit östlich vom Plangebiet und insofern ergeben sich durch die Leitung keine Auswirkungen auf die Planung.

OOWV, 17.10.2007

Zu a) Trinkwasser: Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden DIN-Normen und Arbeitsblätter werden berücksichtigt.

Zu b) Schmutzwasser: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Zu c) Oberflächenwasser: Das Oberflächenentwässerungskonzept wird noch rechtzeitig und in Abstimmung mit dem OOWV erstellt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne, 15.10.2007

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Deutsche Telekom Netzproduktion, 7.11.2007

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Joseph Beverborg, Brockdorf, 14.11.2007

Die Aufmündung der Privatstraße liegt an der Stelle, die durch die Vermesser als aktuelle Zufahrt zum Grundstück festgestellt wurde. Hier besteht eine Baumlücke. Insofern kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Bäume. Die Belastung der Zufahrt bleibt gering. Die Verlegung dieser Zufahrt ist deshalb nicht erforderlich.

Eine veränderte Regelung über neue Zufahrtsmöglichkeiten am südöstlichen Rand des Plangebietes für den landwirtschaftlichen Verkehr wird von der Stadt noch geprüft. Lösungen können hier unabhängig vom vorliegenden Planverfahren erfolgen. Die Hinweise führen nicht zu einer Veränderung der Planzeichnung.

Eine Erschließung des neuen Baugebietes nur über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraßen im bestehenden Wohngebiet Urlange Kamp wird abgelehnt, da damit eine zu starke zukünftige Verkehrsbelastung auf diesen Wohnstraßen zu erwarten wäre. Ziel der Planung ist es vielmehr, den zu erwartenden Verkehr aus dem neuen Baugebiet in möglichst kurzer Distanz und ohne Belastung bestehender Bereiche direkt auf die Kreisstraße zu leiten.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 D, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zu und beschließt die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen TÖB