

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/030/2020

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 12.11.2020
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	24.11.2020	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.12.2020	Vorberatung
RAT	09.12.2020	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

78. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 193 für den Bereich „Westlich Gingfeld“

- 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:

Die Entwürfe der 78. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplan Nr. 193 für den Bereich „Westlich Gingfeld“ sowie die Begründungen hierzu haben vom 13.07.2020 bis zum 14.08.2020 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 den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

- 1) Abwägung zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- 2) Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 193

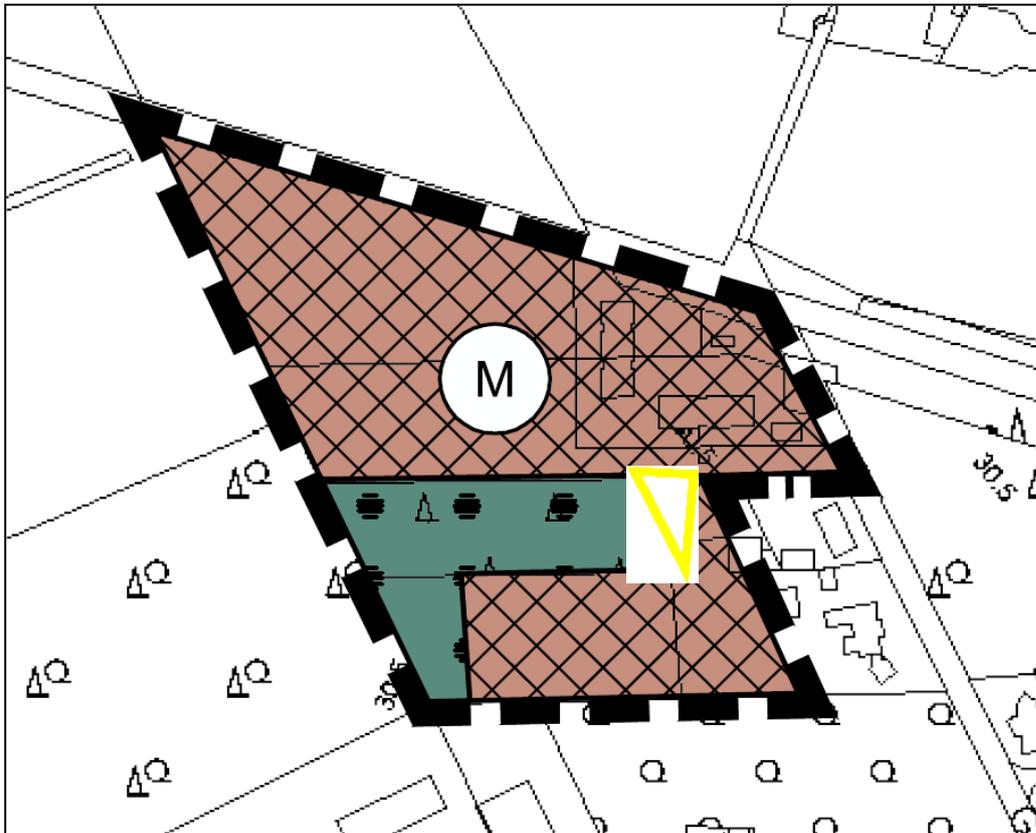
Zu 1)

Landkreis Vechta vom 14.08.2020

Umweltschützende Belange

In der Örtlichkeit ist in dem gelben Dreieck (siehe Abb. Flurstück 172/4) kein Wald kartiert worden. Die Gehölze in diesem Bereich werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 193 als zu erhalten festgesetzt. Es ist daher kein Wald zu ersetzen.

Die Anregungen zur Bilanzierung der Maßnahmen S, E und K sowie der Wallhecke betreffen nicht die Darstellungen der FNP-Änderung.
Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und sind bei späteren Vorhabenplanungen zu beachten.



Wasserwirtschaft

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung getroffen, die Anregungen sind daher hier nicht relevant.

OOWV vom 11.08.2020

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um das örtliche Leitungsnetz mit Hausanschlüssen. Eine besondere Berücksichtigung im FNP ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom vom 12.08.2020

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE vom 14.07.2020

Eine Leitungsabfrage erfolgte am 12.10.2018. Die Gas-HD-Leitung und die Gasstation liegen außerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung.

Nach dem Merkheft der EWE NETZ GmbH beträgt der Schutzabstand zu Gas-HD-Leitungen in der Regel 8 m (beidseitig 4 m). Dieser Schutzstreifen betrifft das Plangebiet nicht. Der Verlauf der ehemaligen Gasleitung ist für die Planung nicht mehr relevant.

Zu 2)

Landkreis Vechta vom 14.08.2020

Umweltschützende Belange

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen umfasst zum einen die bisher bebauten Bereiche und zum anderen die ackerbaulich genutzten Bereiche sowie Weideflächen. Somit kann die Bebauung Richtung Westen ausreichend für eine gemischte Nutzung weiterentwickelt werden. Insgesamt erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen eine Abwägung zwischen dem Anspruch eines möglichst großen Gestaltungsraums für die Errichtung von baulichen Anlagen einerseits und andererseits dem möglichst weitreichenden Schutz der Gehölze, vor heranrückender Bebauung oder anderen Versiegelungen. Dort wo ein entsprechend großes Baufeld möglich ist (MI1) werden größere Schutzabstände zu Gehölzen auch über den Kronentraufbereich hinaus festgesetzt. Im Bereich der Bebauung am Gingfeld liegt bereits jetzt ein beengtes Nebeneinander von Bäumen und Gebäuden sowie befestigten Flächen vor. Außerdem sollen hier Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung geschaffen werden, so dass bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht nur an die Bäume herangerückt wird, sondern auch Bäume überplant werden. Nach Westen weist das Flurstück eine ungünstige Tiefe in Nord-Süd-Richtung auf, in der außerdem noch Erschließungsanlagen untergebracht werden müssen. Um hier auch genügend Raum für eine gewerbliche Nutzung (im Rahmen des MI) zu ermöglichen, werden die Baugrenzen bis an die Kronentraufbereiche heran geführt.

Der Anregung den Kronentraufbereich von Bebauung freizuhalten, wird also bereits gefolgt. Auch Nebenanlagen etc. sind hier gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 nicht zulässig. Der Anregung eine weitere 5 m breite Pufferzone von Bebauung freizuhalten, wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.

Der Anregung die Festsetzungen zum Krautsaum (textliche Festsetzung Nr. 8) zu ergänzen, wird gefolgt.

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K (Krautsaum) ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es ist Saatgut von regionaler Herkunft zu verwenden. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Herbiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelung jeglicher Art unzulässig.

Bei den randlichen Gehölzen auf dem Flurstück 172/4 handelt es sich um Gehölzbestand im Übergang zum Hausgarten mit Großgehölzen (PHG). Es geht daher kein Wald i.S. des LWaldG verloren, der zu ersetzen wäre. Dies hat eine örtliche Überprüfung ergeben. Die Biotoptypenkartierung und die Bilanzierung werden entsprechend angepasst.

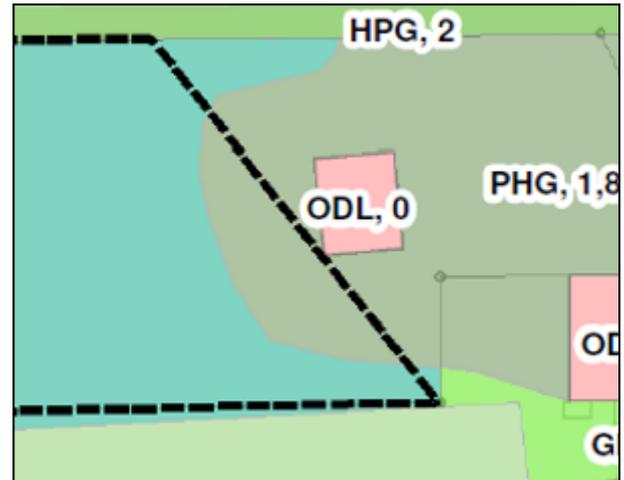
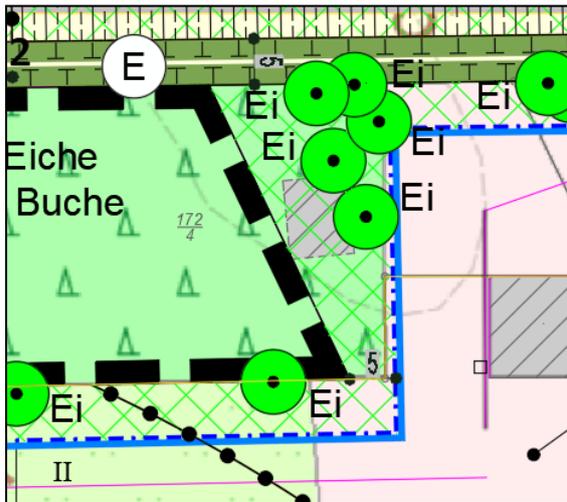


Abb. Überlagerung mit AK5, dort Wald im Plangebiet Biotoptypenkartierung

Die Kompensationsflächen S, E und K werden in der Bilanzierung getrennt ausgewiesen und für die Flächen S und E eine Reduzierung der Wertigkeit auf 1,3 vorgenommen (vorher 1,6 bzw. 1,5).

Ziel der Planung ist der Erhalt der Wallhecke mit entsprechend vorgelagertem Krautsaum. Die Biotoptypenkartierung für die Wallhecke zeichnet den Kronentraufbereich nach und nicht den Wall. Da jedoch der Wall entscheidend ist, wird dies in der Biotoptypenkartierung und in der Bilanzierung angepasst. Die Bäume auf dem Wall stehen in dem nun beplanten 5,5 m breiten Bereich (= Wallhecke unverändert). D.h. die Planung umfasst die Wallhecke mit Umgrenzung eines Schutzobjektes und den Kronentraufbereich, der nun als Krautsaum entwickelt wird (entspricht einer Aufwertung des Ackers unter dem Kronentraufbereich). Ein Verkauf dieser städtischen Flächen ist nicht geplant.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft

Das unbelastete Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten und nach Möglichkeit versickert werden. Die Bodenverhältnisse (s. Bodengutachten RPGeolabor und Umweltservice vom 13.07.2016) lassen eine partielle Versickerung zu. Eine Ableitung darf nur in der Menge des natürlichen Abflusses (1,5l/s*ha) als Notüberlauf in den Regenwasserkanal erfolgen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird entsprechend angepasst.

Planzeichnung

Der Anregung das Planzeichen 15.8. auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die nicht überbaubaren Flächen zu verwenden, wird nicht gefolgt. Die Rechtsgrundlage „Nr. 24“ ist hier nicht einschlägig, da der Gesetzgeber hier eine Festsetzungsmöglichkeit geschaffen hat, um die aus Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigten oder gebotenen planungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen des Immissionsschutzes zu schaffen (siehe Kommentar Ernst-Zinkahn/Bielenberg BauGB § 9 Rn 198 ff.). Dieser thematische Zusammenhang besteht hier nicht.

OOWV vom 11. 08.2020

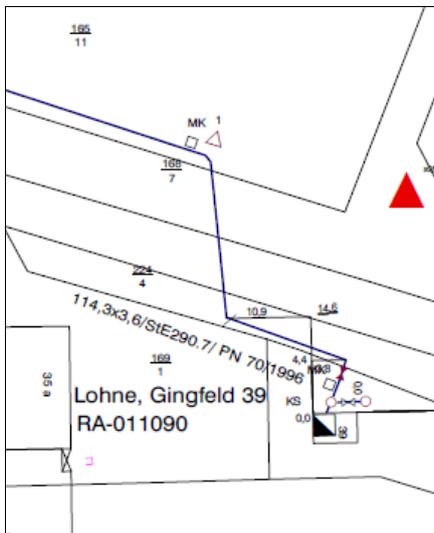
Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um das örtliche Leitungsnetz mit Hausanschlüssen. Eine besondere Berücksichtigung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Deutsche Telekom vom 12.08.2020

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen.

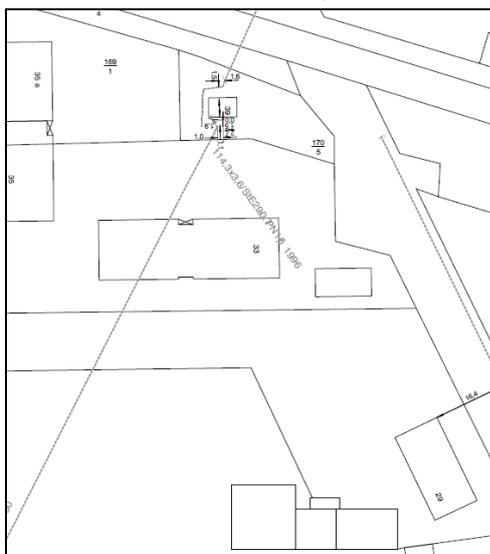
EWE vom 14.07.2020

Eine Leitungsabfrage erfolgte am 12.10.2018. Die folgende Abbildung zeigt den Verlauf der Gas-HD-Leitung nördlich des Weges und die Gasstation. Beide liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. des Geltungsbereiches der FNP-Änderung.



Nach dem Merkheft der EWE NETZ GmbH beträgt der Schutzabstand zu Gas-HD-Leitungen in der Regel 8 m (beidseitig 4 m). Dieser Schutzstreifen betrifft das Plangebiet nicht.

Der Verlauf der ehemaligen Gasleitung ist für die Planung nicht mehr relevant.



Zu 1) und 2)

Bürgerin und Bürger 1 vom 11.08.2020

Zu 1.

Das MI_G hat eine Größe von 3400 qm und kann damit auf 2550 qm ($GRZ 0,5 + 50 \% = 75 \%$) versiegelt werden. Die im Entwurf enthaltene überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 2020 qm. Die im Schallgutachten benannte 1700 qm (überbaubare) Fläche berücksichtigt einen früheren Planungszwischenstand; d.h. die Situation für die Eigentümer hat sich verbessert, da das Baufenster vergrößert wurde. Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Möglichkeit, zu öffnende Fenster auf der West- und Südseite auszuschließen, wurde nicht aufgenommen, da die Gewerbetreibenden bei Gutachten den Nachweis nach TA Lärm vor den Fenstern erbringen müssen. Es ist unerheblich, ob die Fenster geöffnet werden können oder nicht. Hier sollte eine mögliche Beeinträchtigung für die Gewerbetreibenden durch heranrückende Wohnbebauung (wenn auch im MI) vermieden werden.

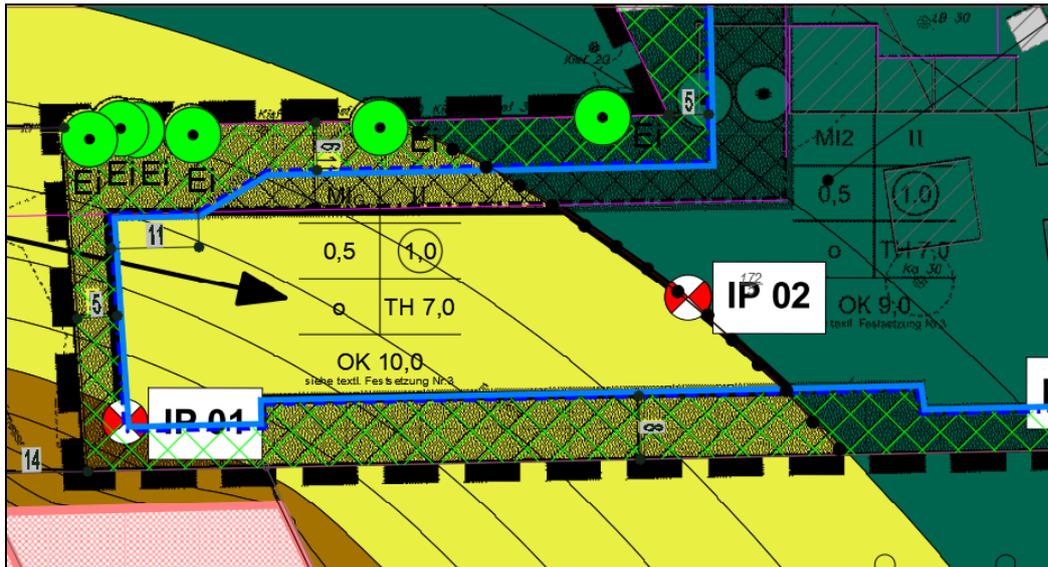


Abb.: Überlagerung Ausbreitungsberechnung Schall mit B-Planentwurf

Zu 2.

In der Begründung wird ergänzt, dass vorhandene Gebäude und vorhandene rechtmäßig ausgeübte Nutzungen Bestandsschutz genießen. Nutzungsänderungen, die nach den Festsetzungen eines Mischgebietes (MI) nicht zulässig sind, können nicht vorgenommen werden.

Zu 3.

Die 2018 vorgenommene Biotoptypenkartierung mit einer generalisierten Aufnahme von bebauten Flächen und Gartenflächen wurde im Jahr 2020 weiter differenziert und zwar nach der Bestandsvermessung von ÖBVI Markus, Auswertung der Handkartierung und Auswertung des Luftbildes. In die Bilanz wird jeweils der Zustand zu Beginn der Planung eingestellt, unabhängig von vorigen oder zukünftig möglichen Nutzungen oder Beständen. Die Kartierung ist von einem Fachbüro vorgenommen worden und durch den Landkreis in seiner Stellungnahme vom 14.08.2020 nicht beanstandet worden.

Das festgesetzte Baugebiet auf dem Flurstück 172/5 hat eine Größe von 6849 qm, davon dürfen mit Haupt- und Nebenanlagen 75% versiegelt werden (= 5137 qm). Die überbaubare Fläche hat eine Größe von 4820 qm; die nicht überbaubare Fläche darf nur im Bereich an der Straße durch Stellplätze versiegelt werden (250 qm), die überbaubare Fläche hat also eine Größe von 5070 qm. D.h. die Differenz zwischen überbaubaren Flächen und zulässiger Versiegelung beträgt nur 67 qm. Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen handelt es sich im Übrigen nicht um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, sondern sie regelt wo auf dem Baugrundstück gebaut werden darf. Eine geordnete Planung sollte allerdings nicht deutlich kleinere Baufenster vorsehen, als durch die festgesetzte GRZ Bebauung ermöglicht wird und damit indirekt eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung bewirken. Dies ist hier auch nicht geschehen.

In die Bilanzierung sind 1066 qm bereits bebaute Flächen mit Wertfaktor 0 eingestellt worden, aber die mögliche Versiegelung wird für den gesamten Bereich berechnet und geht natürlich über den Bestand hinaus.

Das GEF wird nach Osnabrücker Modell in der Spanne zwischen 1,6 und 2,5 bewertet. Es wurde ein mittlerer Wert als Mähweide angenommen.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 78. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und der Bebauungsplans Nr. 193 für den Bereich „Westlich Gingfeld“ und die Begründungen hierzu werden als Satzung beschlossen.

Gerdsmeyer