

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/034/2021

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 12.11.2021
Verfasser: Sarah Tombrägel	AZ: 6/61- To/Haus

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	23.11.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.12.2021	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich "Am Karnkamp/Steinfelder Straße";

a) Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen

Anregungen

b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp/ Steinfelder Straße“ sowie die Begründungen hierzu haben vom 15.03.2021 bis zum 23.04.2021 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 beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 21.04.2020

Städtebau

Baugrenze: Dem Vorschlag des Landkreises, die Baugrenze auf dem Flurstück 244/103 anzupassen, wird gefolgt. Die vorhandenen Nebenanlagen unterliegen auch weiterhin dem Bestandsschutz.

GFZ: Die GFZ im MI 3 wird im Sinne der Einheitlichkeit und Gleichbehandlung auf 1,2 festgesetzt.

Umweltschutz

Artenschutz und Artenschutzprüfung: Eine weitergehende Artenschutzprüfung (Stufe II) unter der Berücksichtigung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse ist in Auftrag gegeben. Die Inhalte der Untersuchung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine besondere artenschutzrechtliche Betrachtung des Ameisenvorkommens ist danach nicht erforderlich. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung fließen in die weitere Planung ein. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz werden ergänzt.

Schutz des Kronen-Traubereiches: Die Baugrenze verläuft einheitlich in einem Abstand von 7,0 m vom Mittelpunkt der Baumstämme, damit wird eine Baumkrone mit einem Durchmesser von 14 m vollständig geschützt. Dementsprechend liegen nur geringfügige Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Kronentraufbereiche. Ein ausreichender Schutz der Außenränder der erhaltenswerten Bäume ist demnach sichergestellt. Weitere Einschränkungen der baulichen Ausnutzung der Grundstücke sind zugunsten der geplanten verdichteten Bebauung nicht geplant.

Textl. Festsetzung Nr. 10: Die textliche Festsetzung wird wie folgt angepasst:

„Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung sowie ein Befahren des Wurzelbereichs oder Ablagern von Materialien aller Art ist zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Einzelbäumen nicht zulässig.“

Textl. Festsetzung Nr. 7: Die textliche Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sowie zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Einzelbäumen sind Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.“

ZTV-Baumpflege und DIN 18920: Der Anregung, einen Hinweis zur ZTV-Baumpflege und DIN 18920 für den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen aufzunehmen, wird gefolgt. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen: „Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Wurzel- und Traufbereiche der Bäume wirksam und dauerhaft gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Zu deren Schutz sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.“

Änderung der Eingriff- Ausgleich- Bilanzierung: Eine Abwertung der Grünflächen der Misch- und Gewerbegebiete auf max. 0,8 WE wird gefolgt.

Hinweis: Der Hinweis zum Artenschutz wird wie folgt ergänzt:

„Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/ Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

Kompensation: Ein vollständiger Ausgleich ist im Plangebiet nicht möglich. Es ist eine externe Kompensation erforderlich. Das anfallende Wertpunktdefizit wird im Kompensationsflächenpool Gut Lage, der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Gut Lage, Dinklager Straße 19, 49632 Essen (Oldenburg), kompensiert. Dieser Flächenpool nimmt eine Größe von ca. 200 ha ein. Die Stadt Lohne hat in diesem Kompensationsflächenpool 800.000 Werteinheiten erworben.

Erforderliche Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutz ergeben, werden bis zum Satzungsbeschluss, falls erforderlich, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nachgewiesen.

Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bauvorhabens an der Steinfelder Straße 24a (Lage im südlichen Plangebiet) wurde eine Sondierung durchgeführt. Dabei wurde ein durchlässiger Boden ohne weitere Auffälligkeiten vorgefunden, sodass einer Versickerung in diesem Bereich nichts entgegensteht. Auch für das restliche Plangebiet ist in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Lohne davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich ist (Lage im Bereich des Geestrückens).

In die Planzeichnung wird folgende textliche Festsetzung neu aufgenommen:

„Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen, falls möglich, zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise (RRB, Zisterne, Stauraumkanäle etc.) zurückzuhalten und entsprechend des natürlichen Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s pro ha pro Jahr) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal abzuleiten.“

Immissionsschutz

Geruchsmissionen: Aufgrund der umliegenden Hofstellen, wurde eine geruchstechnische Untersuchung erstellt. Anhand der genehmigten Tierbestände wurde die Gesamtbelastung der Geruchsmissionen ermittelt und als Karte dargestellt. In den westlichen Randbereichen werden zum Teil Geruchsmissionen von maximal 11 % der Jahresstunden erreicht – dabei handelt es sich vorwiegend um nicht überbaubare Bereiche. Damit wird der in der Geruchsmissions-Richtlinie GIRL für Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % leicht überschritten.

Insgesamt ist dabei zu berücksichtigen, dass das Plangebiet am Rand des Siedlungsraums liegt, das durch seine landwirtschaftlichen Nutzungen mit hohen Tierplatzzahlen und dementsprechenden Geruchsmissionen geprägt ist. Eine weitere Ausdehnung der Baugebiete in den westlich gelegenen Außenbereich ist hier nicht geplant, es sind ausschließlich bereits bebaute Grundstücke erfasst.

Aufgrund der Lage und der lediglich geringen Überschreitung gibt sie Stadt Lohne der weiteren Entwicklung im Plangebiet Vorrang vor der Einhaltung der Immissionswerte.

Die Ergebnisse der geruchstechnischen Untersuchung sowie die Abwägung werden in die Begründung mit aufgenommen. Die Bereiche mit einer Überschreitung der Immissionswerte werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmschutz: Die Lärmpegelbereiche für die Obergeschosse werden in der Planzeichnung ergänzt, um einer differenzierten Betrachtung der Lärmbelastung und dem Schutzanspruch der Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

Planentwurf

Textl. Festsetzung Nr. 4: Die textliche Festsetzung wird wie folgt angepasst:

„In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder je Erschließungseinheit in Hausgruppen sind nur zwei Wohnungen zulässig.“

Teilüberplanung B.Plan Nr. 1: Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 123 überlagert den Bebauungsplan Nr. 1 nicht. Die Planzeichnung wird angepasst.

Lärmpegelbereiche: Die Darstellung der LPB wird der Planzeichenverordnung angepasst.

Darstellung Höhen: Zur Verdeutlichung der Topografie im Plangebiet ist die Darstellung der Geländehöhen sinnvoll und bleibt weiterhin Bestandteil der Planzeichnung. Entsprechend § 2 Abs. 2 PlanZV dürfen Planzeichen ergänzt werden.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 16.04.2021

Schallimmissionen

Das schalltechnische Gutachten zum Gewerbelärm wird überarbeitet. Auch die Lärmpegelbereiche für die Obergeschosse werden in der Planzeichnung ergänzt, um einer differenzierteren Betrachtung der Lärmbelastung und dem Schutzanspruch der Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

In Kap. 5.2. wird auf den Anhang 15 bis 17 verwiesen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Gutachtens.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.03.2021

Die Hinweise zu den Belangen der Bundeswehr werden zur Kenntnis genommen. Die maximale Gebäudehöhe ist bei II Vollgeschossen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 10,0 m beschränkt. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Gebäude. Die baulichen Anlagen überschreiten die Höhe von 30 m nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 23.04.2021

Boden

Die Bodenkarten inkl. der Vielzahl an Auswertungskarten sind bekannt und werden im Rahmen der Umweltprüfung für das Schutzgut Boden verwendet.

Hinweise

Der Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Baugrunduntersuchungen werden im Rahmen von Bauvorhaben ggfls. durchgeführt.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne vom 11.03.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung über die erforderlichen Entnahmestellen für Löschwasser erfolgt rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta.

OOWV vom 23.04.2021

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

EWE NETZ GmbH vom 22.03.2021

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Bürger 1 vom 31.03.2021

Die Festsetzung zur Erhaltung des in Rede stehenden Baumes entfällt, da ggf. bei der weiteren Hochbauplanung eine Tiefgaragenausfahrt in diesem Bereich geplant ist. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird an dieser Stelle höher gewichtet. Die Topografie des Gebietes bzw. die vorhandene Böschung würde durch die Tiefgarage optimal genutzt und in das Bebauungskonzept integriert.

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 öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp/Steinfelder Straße“ sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

Kühling
Allg. Vertreter
des Bürgermeisters