

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/022/2023

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	09.05.2023
Verfasser:	Sarah Tombrägel	AZ:	6/61-To/Br

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	23.05.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	06.06.2023	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 150A für den Bereich "Südlich An den Schanzen"

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen**
b) Erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150A für den Bereich "Südlich An den Schanzen" sowie die Begründung hierzu haben vom 13.12.2022 bis zum 31.01.2023 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 27.01.2023

Städtebau

Der Landkreis weist darauf hin, dass die gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffene Festsetzung zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Südosten des Plangebietes abhängig von der Geruchsbelastung unter den vorliegenden Umständen nicht rechtssicher getroffen werden kann. Da nicht absehbar ist, wann die Bebaubarkeit von Grundstücken eintritt und damit unklar ist, wann das Baurecht eintritt, liegt kein Planerfordernis vor. Die Stadt hat außerdem keine Verfügungsgewalt über außerhalb des Plangebietes liegende Bedingungen. Entsprechend der Anregung des Landkreises wird daher der Bereich, in dem die Geruchsbelastung über 15 % der Jahresstunden liegt, als nicht überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Diese Abgrenzung wurde in Absprache mit dem Landkreis getroffen. Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan geändert werden muss, wenn zukünftig eine Reduktion der Geruchsbelastung unter den genannten Wert eingetreten ist und eine Bebaubarkeit des betroffenen Bereiches herbeigeführt werden soll.

Umweltschützende Belange

WA1	
0,4	TH≤6,5 OK≤9,5
0	

25

17.5

15

9.5

3

16

15

3

9.5

3

Planstraße C

F+R

UHM

UNK

UWA

Seite 2 von 5

Abfallwirtschaft

Bei den Stichwegen A und B handelt es sich um Erschließungswege der Reihenhäuser. Hier ist es üblich, dass solche Wege nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Dem Vorhabenträger ist dies bekannt und die Müllbehälter müssen an der Planstraße A bereitgestellt werden, die hierfür auch über eine ausreichende Breite verfügt.

Altlasten

Aufgrund der Bodengutachten sind dem Erschließungsträger die unterschiedlichen Bodenverhältnisse bekannt. Er wurde darauf hingewiesen, dass ggf. Bodenverunreinigungen fachgerecht zu entsorgen sind und dass ggf. je Bauplatz eine Baugrunduntersuchung erforderlich werden kann.

Denkmalschutz

Die Hinweise zu erforderlichen archäologischen Suchschnitten, um zu klären, ob weitere Denkmalsubstanz im Verlauf der ehemaligen Landwehrt oder benachbart noch vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Löschwasserversorgung

Die Hinweise zur erforderlichen Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Planentwurf

Der Anregung, der Begründung einen Bestandsplan zur Biotoptypenkartierung beizufügen, wird gefolgt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 18.01.2023

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass bei einer Freihaltung von Wohnbebauung der Bereiche mit einer Überschreitungshäufigkeit von über 10 % aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Dieser Anregung wird nicht bzw. nur teilweise gefolgt.

Im Leitfaden des Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 wird ausgeführt, dass im räumlich begrenzten Übergangsbereich die Bildung von Zwischenwerten möglich ist. Dabei wird ein Wert von bis zu 15 % oder 0,15 v. H. als Maximalwert angegeben.

Der Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft 2021 als Empfehlung zur Anwendung in den Ländern von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom Februar 2022 schreibt auf Seite 17: „In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich. Der Übergangsbereich sollte aber räumlich eindeutig begrenzt werden“. Dabei geht auch der Kommentar von maximal möglichen 15 % Jahresstundenhäufigkeiten aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150A wird so geändert, dass die bisherige Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (Eintritt veränderter Umstände) entfällt und die Bereiche, in denen eine Geruchsbelastung von über 15% festgestellt wurde, als nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden.

OOWV vom 27.01.2023

Der OOWV gibt Hinweise in Bezug auf Leitungen und ein ggfs. erforderliches Pumpwerk zur Entsorgung des Schmutzwassers mit Anschluss an dem Kanal im Verlauf der Straße „An den Schanzen“. Das Erfordernis für ein solches Pumpwerk ist bekannt und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Hinweise zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Im Erschließungskonzept sind verschiedene Maßnahmen zur Regenwasserversickerung im Gebiet enthalten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt.

Bürgerinnen und Bürger, mit Fotos und Liste von 189 Unterschriften ohne Nennung der Adressen vom 24.01.2023

Der Anregung, den westlichen Grünstreifen unter Einbeziehung des bestehenden Weges zu erhalten, wird nicht gefolgt.

Der informelle Weg („Trampelpfad“) verläuft auf einem privaten Grundstück und ist weder öffentlich gewidmet noch bestehen Überwegungsrechte für Anlieger oder allgemein für die Öffentlichkeit.

Ein Grünstreifen mit Weg würde zwischen den vorhandenen Gartengrundstücken an der Friedrichstraße und den nun geplanten Baugrundstücken verlaufen. Er würde damit beidseitig eingezäunt und hätte nicht mehr die Qualität eines Weges in der freien Landschaft. Da die Anlieger Wert auf Privatsphäre legen werden, ist mit einer höheren Einzäunung zu rechnen. Es würde sich um einen öffentlichen Weg mit hohem Pflegeaufwand handeln, der als enger, unbeleuchteter Weg insbesondere in den Wintermonaten nicht attraktiv sein würde. Über die nun geplanten Straßen durch das Plangebiet, die auch begrünt werden sollen und die eine hohe gestalterische Qualität erhalten werden, ist in Zukunft eine Anbindung an die südlichen Flächen möglich. Dazu wurde auch ein Fuß- und Radweg im Süden eingeplant.

Da diese Verbindungsmöglichkeit besteht, muss auch kein weiterer Weg erhalten/hergestellt werden, dessen Fläche die Möglichkeit zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum schmälern würde.

Bürger vom 03.12.2023

Der Anregung, eine Zuwegung zu den südlichen angrenzenden Grundstücken vorzusehen, wurde bereits im Planentwurf entsprochen, denn dort ist eine 3 m breite Zuwegung als Fuß- und Radweg enthalten, die außerdem gem. textlicher Festsetzung Nr. 9 mit Fahrrechten zugunsten des südlichen Anliegers zu versehen ist.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten **keine Bedenken**:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück, 25.01.2023
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg, 05.01.2023
- Niedersächsische Landesforsten, Ankum, 09.12.2022
- Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, 31.01.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück, 05.01.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 08.12.2022
- Landkreis Diepholz, 09.12.2022
- Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne, Lohne, 09.12.2022
- EWE Netz AG, Oldenburg, 08.12.2022
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover, 08.12.2022
- PLEdoc GmbH, Essen, 08.12.2022

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 erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 150A für den Bereich "Südlich An den Schanzen" sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

Dr. Voet