Vorlage

Vorlage Nr.: 61/023/2023

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 31.05.2023
Verfasser: Sarah Tombrägel	AZ: 6/61- To/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	13.06.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	Vorberatung
RAT	28.06.2023	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 123 – 1. Änderung für den Bereich "Am Karnkamp / Steinfelder Straße";

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgetragene Anregungen**
- b) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 – 1. Änderung für den Bereich „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“ sowie die Begründung hierzu haben vom 02.05.2023 bis zum 28.05.2023 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt.

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.

Bürger vom 23.05.2023

Wie bereits in der Begründung erläutert, wird die Stadt Lohne zum Schutz vor unverhältnismäßigen Entwicklungen maximal 36 Wohneinheiten auf dem zentral gelegenen, größten Grundstück im Plangebiet mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag regeln. Die vom Einwender genannten 40 Wohneinheiten werden somit nicht möglich sein.

Zudem verhindert die textliche Festsetzung zu den zulässigen Wohneinheiten nicht die maximale Ausnutzung weiterer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grenzabstände, Gebäudehöhen und -längen. Dabei ist anzumerken, dass eine zweigeschossige, offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m, wie sie im Bebauungsplan Nr. 123 festgesetzt wurde, in Lohner Mischgebieten und auch in dieser Umgebung als typisch anzusehen ist. Auch ohne die vorliegende Änderung sind Gebäude in dieser Größenordnung – wie auch auf dem Grundstück des Einwenders – zulässig und städtebaulich durchaus verträglich. Größere Gebäude ermöglicht die Änderung nicht. Zudem liegen die Abstände zu den Grundstücksgrenzen mit 5 m bereits über den minimalen Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3 m.

Dementsprechend sind negative Beeinträchtigungen auf dem genannten Flurstück 233/109 durch den Wegfall der textlichen Festsetzung zu den Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Landkreis Vechta vom 25.05.2023

Städtebau

Wie bereits in der Begründung erläutert, wird die Stadt Lohne zum Schutz vor unverhältnismäßigen Entwicklungen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf dem zentral gelegenen, größten Grundstück im Plangebiet mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag regeln. Aufgrund der Größe und der Zuschnitte der übrigen Grundstücke, sind im sonstigen Plangebiet keine unverhältnismäßigen Entwicklungen zu erwarten. Weitere Festsetzungen werden als nicht erforderlich erachtet.

EWE NETZ GmbH vom 02.05.2023

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen durch den Investor berücksichtigt.

Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) vom 16.05.2023

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen durch den Investor berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.05.2023

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen durch den Investor berücksichtigt.

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

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 26.04.2023**
- **Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, 02.05.2023**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 24.05.2023**
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 28.04.2023**
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 25.05.2023**
- **Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum, 27.04.2023**
- **PLEdoc, 02.05.2023**
- **Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 30.05.2023**

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 123 – 1. Änderung für den Bereich „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“ und die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

Dr. Voet

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen