

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/038/2023

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	08.11.2023
Verfasser:	Sarah Tombrägel	AZ:	6/61- To/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	23.11.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

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

a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 b i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen

b) Zweite erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150 A für den Bereich "Südlich An den Schanzen" sowie die Begründung hierzu haben vom 03.07.2023 bis zum 02.08.2023 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 07.08.2023

Immissionsschutz

Der Landkreis weist darauf hin, dass die für die Geruchsimmissionsberechnung zugrunde gelegten Tierzahlen von den genehmigten Tierzahlen abweichen und dass daher die Geruchsimmissionsprognose erneut zu erstellen und ggf. zu korrigieren sei. Dieser Anregung wurde gefolgt und es wurde von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG ein neues Gutachten mit Datum vom 31.08.2023 vorgelegt. Die neueren Berechnungen zeigen im gesamten Plangebiet eine höhere, berechnete Geruchsbelastung und es werden in einem größeren Bereich im Südwesten des Plangebietes Werte > 15% der Jahresstunden erreicht.

Der Landkreis regt an, den Bereich mit einer Belastung von >15% der Jahresstunden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen oder z.B. eine Grünfläche festzusetzen. Der Anregung wird gefolgt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend nach den neueren Berechnungen angepasst. Damit entfällt im Südosten des Plangebietes eine etwa 4000 m² große Fläche, die nicht weiter überplant wird und als Außenbereich verbleibt. Der Anregung eine Grünfläche festzusetzen, wurde nicht gefolgt, weil auch auf Grünflächen ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen nicht ausgeschlossen werden kann, wenn der Bereich etwa zur Erholung oder zum Spielen genutzt würde.

Der Landkreis regt an, zur Begründung der Planung im Übergangsbereich 10%-15% der Jahresstunden darauf abzustellen, dass max. 1-2 Häuserzeilen/Grundstücke betroffen werden; eine Berechnung des Anteils der betroffenen Fläche sei nicht erforderlich. Dieser Anregung wird gefolgt und die Begründung wird im Kapitel B.5 zum Immissionsschutz überarbeitet. Nach der Reduzierung des Geltungsbereiches liegen etwa eine Bauzeile bzw. ca. 5 Grundstücke im Eckbereich Planstraße A/Planstraße C im Übergangsbereich mit den o.g. Werten. Im übrigen Plangebiet wird der Grenzwert von 10% nicht überschritten.

Umweltschützende Belange

Der Anregung den nördlichen Gehölzbestand in der Bilanzierung bei der Bestandsbewertung als Wald anzusprechen, wird gefolgt.

Wie angeregt, wird der Nachweis über die externen Ausgleichsflächen vor Satzungsbeschluss geführt. Die Flächen werden parzellenscharf abgegrenzt und die vorgesehenen Maßnahmen werden beschrieben.

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

Der Anregung des Landkreises am südlichen Waldrand eine 20 m breite Pufferzone mit einem abgestuften Waldrand zu entwickeln, wird nicht gefolgt. Der vorhandene Waldrand mit einer Ruderalflur und den sich daran anschließenden Gärten wird eine ausreichende Pufferwirkung zum Wald entfalten, da es sich um einen wenig naturnahen Kiefernforst handelt. Der Anregung, zu der nördlichen Waldfläche mit der Bebauung einen Abstand bis zu Kronentraufe einzuhalten, wird nicht gefolgt. Die möglicherweise betroffenen Bäume am südlichen Rand wurden eingemessen und es wurde festgestellt, dass entweder nur der nicht überbaubare Bereich im Allgemeinen Wohngebiet betroffen ist oder der Randbereich der Straße, in dem flache Entwässerungsmulden geplant sind. Um hier eine Beeinträchtigung zu vermeiden, wird in den städtebaulichen Vertrag die besondere Berücksichtigung der hier ggf. liegenden Wurzeln aufgenommen.

Vom Landkreis wird angeregt, die gutachterlich empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Durchführung dieser Maßnahmen, die ggf. noch genauer auszuführen sind, werden über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Abfallwirtschaft

Der Landkreis weist darauf hin, dass Stichstraßen ohne ausreichende Wendeanlage nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Dem Vorhabenträger ist dies bekannt und die Müllbehälter des Erschließungsweges im WA4 werden an der Planstraße A bereitgestellt.

Altlasten

Der Landkreis weist darauf hin, dass im Plangebiet unterschiedlichen Bodenverhältnisse vorliegen. Aufgrund der vorliegenden Bodengutachten ist dies bekannt. Der Erschließungsträger 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.

Planentwurf

Der Anregung in der Verfahrensleiste auf die „aktuell gültige Fassung“ des BauGB hinzuweisen, wird gefolgt.

Aufgrund des Hinweises des Landkreises auf das Urteil des BVerwG Az. CN 3.22 vom 18. Juli 2023 wird das Planverfahren nicht mehr gem. § 13b BauGB durchgeführt, sondern im sog. Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht. Die Begründung wird entsprechend durch einen Umweltbericht ergänzt und es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 10.08.2023

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. In einem räumlich begrenzten Übergangsbereich zum Außenbereich könnte eine Überschreitungshäufigkeit von bis zu 15% der Jahresstunden (IW 0,15) toleriert werden. Der Übergangsbereich sollte jedoch die erste Grundstücksreihe nicht überschreiten. Dieser Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150A wurde entsprechend reduziert und setzt nur in einem kleinen Bereich, in dem eine Geruchsbelastung von >10% der Jahresstunden festgestellt wurde, Allgemeine Wohngebiete fest. Nach der Reduzierung des Geltungsbereiches liegen etwa ein Bauzeile bzw. ca. 5 Grundstücke im Eckbereich Planstraße A/Planstraße C im Übergangsbereich mit den Werten von 10%-15% der Jahresstunden. Im übrigen Plangebiet wird der Grenzwert von 10% nicht überschritten.

OOWV vom 12.07.2023

Der OOWV gibt Hinweise in Bezug auf Leitungen und ein ggfs. erforderliches Pumpwerk zur Entsorgung des Schmutzwassers mit Anschluss an dem Schmutzwasserkanal im Verlauf der Straße „An den Schanzen“. Das Erfordernis für ein solches Pumpwerk ist bekannt und es wird bei der Erschließungsplanung beachtet. Das Pumpwerk kann als Nebenanlage an einer passenden Stelle im Plangebiet, auch auf einer nicht überbaubaren Fläche, errichtet und betrieben werden.

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

- Niedersächsische Landesforsten, Ankum, 27.06.2023
- Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, 25.07.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück, 01.08.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 27.06.2023
- Landkreis Diepholz, 27.06.2023
- Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne, Lohne, 27.06.2023
- EWE Netz AG, Oldenburg, 27.06.2023

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az.: 4CN3.22), dass das Absehen von der Umweltprüfung (wie im § 13b BauGB Verfahren vorgesehen) gegen die Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie) verstößt, wird die vorliegende Planung weiterhin im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 150 A für den Bereich "Südlich An den Schanzen" sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

Dr. Voet