

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/004/2018

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	15.01.2018
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	06.03.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	20.03.2018	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 54 E für den Bereich „Südlich Nachtigallenweg,,
- Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der
frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen
Anregungen
- Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 E für den Bereich „Südlich Nachtigallenweg“ sowie die Begründung hierzu haben vom 18.11.2017 bis zum 05.01.2018 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.

Landkreis Vechta, 03.01.2018

zu Umweltschützenden Belangen:

Der Anregung des Landkreises Vechta wird gefolgt und die nicht überbaubaren Flächen zum Schutz des vorhandenen Waldrandes an der Ostseite des Plangebietes auf 5 m verbreitert. Auf dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.

Im restlichen Plangebiet ist ein geringerer Abstand der Baugrenzen von den Maßnahmen- und Anpflanzflächen ausreichend, da hier kein Waldrand mit zahlreichen Altbäumen vorhanden ist.

Nördlich des Fuß- und Radweges angrenzend zum Flurstück 52/34 wird die Maßnahmenfläche B auf 15 m verbreitert. Mit einem Baugrenzabstand von 5 m wird ein Abstand von 20 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten und so der Waldrand entsprechend geschützt.

Im weiteren Verfahren wird ein Bestandsplan der vorhandenen Biotoptypen ergänzt.

Die Eingriffsbilanzierung wird nach dem Osnabrücker Modell 2016 erfolgen. Die Maßnahmenflächen RRB (Fläche A) und Gehölzerhaltung (Fläche B, C) werden in der Bilanzierung getrennt. Die Maßnahmenflächen werden in die Bilanzierung mit 1,5 WE eingestellt.

Die gerodete Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie erfolgte im Zuge einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung und ist nicht die Folge der vorliegenden Bauleitplanung. Insofern sind hierfür im Bebauungsplan auch keine Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Gleichwohl wird dem Investor vorgeschlagen, die angesprochenen künstlichen Fledermaushöhlen und Nisthilfen für Höhlenbrüter auf freiwilliger Basis als „umweltverbessernde Maßnahme zum Artenschutz“ anzubringen.

Der Hinweis zum Artenschutzrecht wird übernommen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderlichen externen Kompensationsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.12.2017

Die Hinweise des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 22.12.2017

Die Hinweise des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen.

OOWV, 08.12.2017

Die Hinweise des OOWV zu Trinkwasser und Abwasser werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren falls erforderlich berücksichtigt.

Hase-Wasseracht, 04.12.2017

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, das Regenwasser gedrosselt in die Vorflut abzugeben.

EWE Netz GmbH, 23.11.2017

Der Hinweis des Leitungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Bei den genannten Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen oder um das örtliche Netz innerhalb der Erschließungsstraßen; Leitungen mit überörtlicher Bedeutung sind nicht vorhanden. Das Erschließungssystem wird durch diese Planung nicht berührt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Bürger 1, 03.01.2018

Grundsätzliches zum Planverfahren:

Im § 5 des Baugesetzbuches heißt es, dass: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Daraus wird bereits deutlich, dass ein Flächennutzungsplan die Nutzungen nicht parzellenscharf darstellt.

§ 8 Baugesetzbuch legt fest „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“

Aufgrund der Regelung des Satzes 2 halten wir in Übereinstimmung mit dem Landkreis Vechta als der für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes zuständigen Stelle ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für erforderlich, da die durch die Vergrößerung des Bauteppichs notwendigen Regelungen auch durch den Bebauungsplan geregelt werden können.

Bebauungspläne werden in einem gesetzlich festgelegten Verfahren aufgestellt.

Am Anfang eines jeden Verfahrens steht der Aufstellungsbeschluss. Nach § 3 Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden die Öffentlichkeit über die Planung zu unterrichten und den Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Daran schließt sich das förmliche Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an. Während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen abgegeben werden.

Über diese Stellungnahmen entscheidet der Rat nach Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange. Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend (§ 214 Abs.3 BauGB)

Für den Bebauungsplan 54 E hat bislang nur die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden, die dazu dient, die erforderlichen Informationen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu sammeln.

Die Rechtfertigung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der verbindlichen 40. Änd. des Flächennutzungsplanes, in der die Flächen aufgrund einer Analyse des Bedarfs als Wohnbauflächen dargestellt wurden.

Auch bei einer Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan gilt der Grundsatz „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“.

Die Stadt Lohne stellt seit einigen Jahren Bebauungspläne auf, damit große innerstädtische Baugrundstücke intensiver genutzt werden können. Sie ermöglicht durch entsprechende Bauleitplanung z.B. die Umwandlung nicht mehr benötigter Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und fördert finanziell den Ankauf von älteren Bestandsimmobilien.

Allerdings wird sie nicht die Eigentümer von innerstädtischen Grundstücken verpflichten, ihre Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Dies wäre ohnehin nur unter den strengen Vorgaben des § 85 ff. BauGB „Enteignung“ zulässig.

Vorkaufsrechte können nur in gesetzlich genau geregelten Fällen im Verkaufsfall ausgeübt werden. Aber auch dann kann das Vorkaufsrecht abgewendet werden, wenn der Erwerber das Grundstück selbst entsprechend dem Bebauungsplan bebaut.

Der Bebauungsplan 54 E wird aufgestellt, um die Wohnbedürfnisse der künftigen Bewohner des Gebietes zu erfüllen. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob die Wohnungen durch Investoren oder die künftigen Bewohner selbst errichtet werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen wir zwar davon aus, dass in erster Linie dort Einfamilienhäuser entstehen. Die derzeitige Situation - die erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken - macht es erforderlich, auch andere Wohnformen als das klassische Einfamilienhaus, wie sie in den angrenzenden Baugebieten errichtet wurde, zuzulassen. Reihenhäuser oder Doppelhäuser dienen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und helfen bei der Bewältigung der Nachfrage. Sie erfordern aber auch andere Festsetzungen als sie bislang vielfach üblich waren. Aus praktischen Erwägungen kann es sinnvoll sein, dass Doppelhäuser und Hausgruppen zunächst von Investoren errichtet werden und nach Fertigstellung an die Nutzer weiterveräußert werden. Insofern ist auch nicht beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken macht es auch erforderlich, vorhandene Flächen intensiv zu nutzen.

Deshalb wurde bei der detaillierten Ausarbeitung des Konzeptes des Bebauungsplanes das im Ausschuss vorgestellte Konzept so geändert, dass eine 3. Bauzeile möglich ist.

Auch hier gilt, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss geändert werden können.

Die Erschließung des Baugebietes über eine Verlängerung der vorhandenen 6,50 m breiten Straßen des Baugebietes 54 C wird bei der zu erwartenden Verkehrsmenge als ausreichend erachtet. Die Richtlinien für die Anlegung von Erschließungsstraßen sind nicht verbindlich. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,00 m ist bei geringer Geschwindigkeit ein gefahrloser Begegnungsverkehr möglich. Üblicherweise werden die Erschließungsstraßen in einer Ebene ausgebaut. Dabei werden die Randbereiche in der Regel farblich abgesetzt, damit sich die Fahrbahn für den Autofahrer als sehr schmal darstellt, um so das Ziel einer Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten zu unterstützen.

Auch bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens wird der Grenzwert für Lärmimmissionen nicht erreicht. Von daher wird die Belastung durch den Verkehrslärm als zumutbar angesehen.

Auch die Feuerwehr sieht keine Probleme in der Erschließung.

Bei einer Breite der Verkehrsfläche von insgesamt 6,50 m kann jedes Fahrzeug an parkenden Fahrzeugen vorbeifahren.

Die zusätzliche Erschließung des Baugebietes über eine temporäre Baustraße dient der Entlastung der Anwohner der Erschließungsstraßen. Über diese Straße soll der Baustellenverkehr abgewickelt werden. Anschließend ist ein Rückbau vorgesehen.

Der Landkreis Vechta als zuständige Waldbehörde hat bestätigt, dass die vorgenommene Rodung der Bäume eine rechtmäßige Waldbewirtschaftung darstellt, da es sich in erster Linie um hiebreife Pappeln gehandelt habe. Eine Kahlschlaggenehmigung war wegen der geringen Größe der Kahlschlagfläche nicht erforderlich.

Um diese Waldfläche auch über die Regelungen des Nds. Waldgesetzes hinaus zu schützen wird die Waldfläche auch im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Fragen zum Träger der Erschließung und zur Vermarktung der Baugrundstücke sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es grundsätzlich zu klären, wie die Entwässerung stattfinden kann und wo die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die tatsächliche Form der Entwässerung des Plangebietes ist in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären und kann aufgrund der spezialgesetzlichen Regelungen nicht im Bebauungsplan verbindlich geklärt werden.

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 54 E für den Bereich „Südlich Nachtigallenweg“ beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen