

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/007/2022

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 25.02.2022
Verfasser: Sarah Tombrägel	AZ: 6/61- To/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	08.03.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	22.03.2022	Vorberatung
RAT	30.03.2022	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich "Am Karnkamp/Steinfelder Straße";  
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen  
Anregungen  
b) Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp/Steinfelder Straße“ sowie die Begründungen hierzu haben vom 04.01.2022 bis zum 11.02.2022 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. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

### **Landkreis Vechta vom 21.02.2022**

#### Städtebau

Grundsätzlich sind die Ausführungen zur Art der Nutzung in Mischgebieten nachvollziehbar – insbesondere, wenn es um die Beurteilung einer Neuplanung unbesiedelter Flächen geht. Im vorliegenden Planungsraum handelt es sich jedoch um eine Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung im Norden, wohnbaulicher Nutzung im Süden sowie Sportanlagen im Osten. Ein Ziel der Planung ist es, an dieser Stelle eine verträgliche Entwicklung des Bestandes an Gebäuden und Nutzungen zu erzielen. Vor diesem Hintergrund erfolgt einerseits eine Einschränkung des im nördlichen Geltungsbereich befindlichen Gewerbegebietes sowie auch eine Einschränkung des unmittelbar angrenzenden Mischgebietes. Diese Gliederung wird auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes durchgeführt. Eine unzulässige Einschränkung der Zweckbestimmung des Mischgebietes ist hier nicht festzustellen, da zum

einen die Wohnnutzung im MI1-Gebiet nicht komplett ausgeschlossen wird und es sich zum anderen nur um einen sehr kleinen Teil der ansonsten diesbezüglich unregulierten Mischgebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### Umweltschützende Belange

Ziel der Planung ist eine bauliche Weiterentwicklung des bereits besiedelten Bereiches unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestandes. Vor diesem Hintergrund wird auf Basis einer Einmessung der hochstämmigen Bäume mit Ausnahme weniger Exemplare der weit überwiegende Teil der Bäume einzeln als zu erhaltend festgesetzt. Die Kronen der Bäume stellen sich in der Örtlichkeit als sehr inhomogen dar. Vor diesem Hintergrund ist eine exakte Bestimmung der Kronentrauflinien auch nicht eindeutig abbildbar. In vielen Bereichen ragen die belaubten Äste deutlich weniger weit als 7 m über den Stamm hinaus. In wenigen Teilbereichen erfolgt eine weitere Auskrugung. Die Festlegung eines einheitlichen Maßes macht eine umsetzungsorientierte spätere Kontrolle (auch unabhängig von der Durchführung von Rückschnittmaßnahmen) möglich. Sie stellt sowohl für den Bauherren als auch für die zuständige Behörde eine unstrittige und eindeutige Festsetzung dar. Der Abstand von 7 m wird für den Erhalt des Baumes als ausreichend erachtet. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass eine bauliche Annäherung i. d. R. nur von einer Seite zu erwarten ist und der Wurzelraum in den anderen Richtungen unberührt bleibt. Vor dem gleichen Hintergrund wird auch die Formulierung der Festsetzung Nr. 10 als ausreichend und eindeutig formuliert angesehen.

Eine Änderung der Planunterlagen ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Der Anregung zur Verminderung von negativen Einflüssen auf den Haussperling wird insofern entsprochen, dass in den Planhinweisen eine Empfehlung zur Pflanzung von ausschließlich standortheimischen Gehölzen sowie eine Anlage von strukturreichen Saumstrukturen und eine Aufforderung zur Anbringung von Nisthilfen ergänzt wird. Die Entwicklung von artenreichem Grünland ist innerhalb des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf das Ziel der Innenentwicklung nicht möglich.

#### Planentwurf

Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen in der Planzeichnung ähnelt dem Planzeichen 5.2.3 der Planzeichenverordnung. Das Verhältnis der offenen Punkte zu den dazwischen befindlichen Linien ist jedoch nicht gleich. Die Gefahr einer Deutung als Seilbahn wird an dieser Stelle unabhängig von der eindeutigen Bezeichnung in der Zeichenerklärung für unwahrscheinlich erachtet, da es weder in Lohnen noch im Umfeld der Stadt Seilbahnen gibt. Um jedoch dem Einwand Rechnung zu tragen und eine Verwechslungsgefahr zu reduzieren, soll das Zeichen durch eine weitergehende Punktverdichtung modifiziert werden. Eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 8 erfolgt nicht, da aufgrund der Geländesprünge die bestehende Festsetzung für am besten geeignet angesehen wird.

Für eine Abgrenzung von Lärmpegelbereichen sieht die Planzeichenverordnung kein eigenes Planzeichen vor. Deshalb wird hier die Option der PlanzV 1990 (gemäß § 2 Abs. 2) genutzt und eine Planzeichenergänzung als Entwicklung aus den angegebenen Planzeichen vorgenommen.

Eine Anpassung der Planzeichenerklärung erfolgt insofern für das Planzeichen zur Höhendifferenzierung.

Die Überschreitung der Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten und die Geländehöhen werden zur besseren Lesbarkeit und zusätzlichen Information beibehalten.

### Hinweise

Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die weitergehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird auszugsweise um den Hinweistext ergänzt.

#### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.02.2022**

Die Hinweise zu Belangen des Bodens werden zur Kenntnis genommen.

#### **Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne vom 27.12.2021**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **EWE NETZ GmbH vom 28.12.2021**

Die Hinweise zu Leitungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 11.02.2022**

Die Hinweise zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.01.2022**

Die Hinweise zu Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussempfehlung:**

- 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) Der Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp/Steinfelder Straße“ und die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

Kühling  
Allg. Vertreter  
des Bürgermeisters

### **Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen