

Bebauungsplan Nr. 75 „Hof Burhorst“ – 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 28.01.2021 bis 01.03.2021 gingen keine Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen und Bedenken vorzubringen haben:

- Gastransport Nord GmbH, Oldenburg
- GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH
- Avacon Netz GmbH
- ExxonMobil GmbH
- Deutsche Telekom
- Ericsson Services GmbH
- Landwirtschaftskammer, Oldenburg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Vodafone GmbH, Hannover

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

1. Landkreis Vechta, Schreiben vom 01.03.2021

„Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

„Umweltschützende Belange

Die Änderung führt der Begründung zufolge zu einem Defizit an Wertpunkten gegenüber der Ursprungsplanung. Auf einen Nachweis externer Kompensationsmaßnahmen wird verzichtet. Als Begründung wird ausgeführt, dass die festgesetzte GRZ im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 nicht ausgeschöpft wurde. Es ist jedoch festzustellen, dass die im Ursprungsplan festgesetzten randlichen Anpflanzflächen als Kompensationsfläche zum größten Teil nicht umgesetzt wurden bzw. teilweise mit Nebenanlagen bebaut wurden.

Des Weiteren bittet der Landkreis darum, einen Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Immissionsschutz

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt, soll der Zufahrtsverkehr für das Hofcafé und in Folge auch für die Hofscheune durch das Wohngebiet geführt werden. Dies kann zu Beschwerden der ansässigen Anwohner führen. Der Zu- und Abgangsverkehr im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche ist dem Hofbetrieb zuzuordnen. Der Betrieb dient offensichtlich nicht der Versorgung des Wohngebietes, was jedoch die Voraussetzung für die Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet ist.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Nachweis externer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird verzichtet, da die Bebauungsplanänderung nur eine minimale zusätzliche Versiegelung durch die geänderte Verkehrsfläche ermöglicht. Der dörfliche Charakter des Wohngebietes soll dauerhaft bestehen bleiben – insofern wird die festgesetzte GRZ auch zukünftig bei Weitem nicht erreicht werden.

Falls der Eigentümer der Grundstücke im B-Plan festgesetzte Anpflanzflächen nicht umgesetzt hat, wird der Landkreis gebeten, diesbezüglich tätig zu werden.

Der Hinweis zum Artenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zufahrt zum Hofcafé durch das Wohngebiet dient nur als zusätzliche Option; die Hauptzufahrt zur Kreisstraße befindet sich direkt neben dem Café. Mit Beschwerden der Anwohner ist nicht zu rechnen, da sich das gesamte Gebiet (Hofcafé, Hofscheune und Wohngebiet einschl. Straßen) in der Hand eines Eigentümers befindet. Das Hofcafé ist im Übrigen baurechtlich genehmigt.

2. OOWV, Schreiben vom 24.02.2021

„Wir haben von dem genannten Bebauungsplan Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken zu äußern. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vom Eigentümer beachtet.

3. EWE Netz GmbH, E-Mail vom 27.01.2021

„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte, stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.“

Des Weiteren gibt die EWE Hinweise, die bei evtl. notwendigen Anpassungen ihrer Anlagen zu beachten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vom Eigentümer beachtet.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, E-Mail vom 26.02.2021

„In Bezug auf durch die LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise: „Boden“ – Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

Hinweise: Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Bamaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den

NIBIS-Kartenserver. Dies ersetzt keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrunds bzw. einen geotechnischen Bericht...“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vom Eigentümer beachtet.