



B e g r ü n d u n g

=====

zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr.6 "Märschendorf - An den Teichen" der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr.6 "Märschendorf" wurde mit Verfügung des Herrn Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg vom 6. Sept. 1963 genehmigt und soll auf Beschluß des Rates der Stadt Lohne neu gefaßt werden.

Für den verkehrsgerechten Anschluß der Gemeindestraße 402 "An den Teichen" in Märschendorf an die Landesstraße 261 ist es aus verkehrs- und straßenbautechnischen Gründen erforderlich, die bisherige Linienführung der Straße abzuändern.

Im Rahmen dieser Überarbeitung werden die südöstlich gelegenen, bereits im gültigen Flächennutzungsplan 1972 dargestellten, Wohnbauflächen mit in den Bebauungsplan einbezogen, um eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Plangebietes und eine optimale Erschließungsausnutzung zu erreichen. Das öffentliche Interesse ist bereits durch die Darstellung der Wohnbaufläche im gültigen Flächennutzungsplan dokumentiert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang wird die Fläche südlich zwischen der L 261 und der Straße "An den Teichen" ebenfalls mit in das Plangebiet einbezogen, um eine geordnete, städtebaulich sinnvolle Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Zur Erhaltung der Ortscharakteristik wird die Nutzfläche im Einzugsbereich der Landesstraße 261 und der Ortsmitte als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, in dem u.a. auch sonstiges Wohnen zulässig ist.

Der gültige Flächennutzungsplan 1972 wird entsprechend geändert, wobei im Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne diese Fläche bereits als M-Fläche dargestellt ist.

Aufgrund neuer städtebaulicher Erkenntnisse und der z.T. bereits vorhandenen Wohnbaunutzung werden die bisher als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzten Nutzflächen abgeändert und auch als allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechend erhöhter Grundflächenzahl (0,3) und Geschoßflächenzahl (0,4) ausgewiesen.

Durch den neuen Bebauungsplan Nr.6 "Märschendorf - An den Teichen" wird der am 6. Sept. 1963 genehmigte alte Bebauungsplan Nr.6 "Märschendorf" überplant. Bei dessen Inkrafttreten werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr.6 rechtsunwirksam.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen einschl. Parkflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baugrenzen und der Flächen für Verkehrsgrünanlagen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) erfolgen.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

Unter Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der zulässigen Dachformen aufgestellt worden, um die in dem Plangebiet vorherrschende Gebäudecharakteristik (Satteldächer) auch künftig zu erhalten und fortzuführen. Im Rahmen der Festsetzung der Unzulässigkeit von Flachdächern mit Ausnahme der Garagenbauten sind aber noch ausreichende Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, in dem die Vorstellungen der Stadt Lohne über die künftigen Grundstücksaufteilungen, die weitere bauliche Entwicklung sowie der vorgesehene Straßenquerschnitt der Straße "An den Teichen" dargelegt werden.

Verkehrseinrichtungen:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straße "An den Teichen", die eine Anbindung an die L 261 hat. Die bisherige Aufmündung wird aber, wie bereits im alten Bebauungsplan Nr.6 vorgesehen, aus verkehrstechnischen Gründen weiter nach Nordosten verlegt.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtbar gehalten. Vorhandene Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Im Plangebiet sind 5 öffentliche Parkplätze entlang der Straße "An den Teichen" festgesetzt, was nach überschläglicher Ermittlung dem öffentlichen Stellplatzbedarf entspricht.

Grünflächen:

Im Plangebiet Nr.6 "Märschendorf - An den Teichen" sind Wohnungen allgemein zulässig, so daß der entsprechende Kinderspielplatzbedarf nachzuweisen ist.

Gemäß § 5 Niedersächsisches Spielplatzgesetz soll ausnahmsweise kein Kinderspielplatz ausgewiesen werden, da in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 50 - 100 m (siehe Skizze) sowohl ein Kinderspielplatz (ca. 350 qm) als auch ein Bolzplatz (ca. 35 m x 55 m) an der ehemaligen Schule Märschendorf angelegt sind.

Desweiteren sind die Grundstücke so groß, daß auf den verbleibenden Freiflächen noch ausreichender Platz für Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten entsprechend den Bedürfnissen der Kinder verbleibt.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Verrieselung im Rahmen von Dreikammersystemen gemäß DIN 4261. Die Oberflächenwasser werden im Regenwasserkanal gesammelt und dem unmittelbar am Plangebiet liegenden öffentlichen Wasserzug 23 zugeleitet.

Elt.-Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet ist bis auf den Ausbau der Straße "An den Teichen" entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits erschlossen. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar grundsätzlich nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf durchgeführt werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß den §§ 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne.

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 (4) BBauG nicht.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 BBauG sowie § 6 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung:

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf:

Straßenbau	= ca.	150.000,00 DM
Oberflächenentwässerung	= ca.	70.000,00 DM

Straßenbeleuchtung	= ca.	15.000,00 DM
Bepflanzungen	= ca.	5.000,00 DM
Grunderwerbskosten	= ca.	4.500,00 DM
<hr/>		
Insgesamt	= ca.	244.500,00 DM
<hr/>		

Der Kostenansatz für Schmutzwasserkanalisation entfällt, da die Abwasserbeseitigung über Dreikammerklärgruben nach DIN 4261 erfolgt.

Nach den zur Zeit geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 05. März 1980

J. Götke-Krogmann

 (Götke-Krogmann)
 Bürgermeister

M. Niesel

 (Niesel)
 Stadtdirektor

Hat vorgelegen
 Vechta, den 17.8.82
 LANDKREIS VECHTA
 Im Auftrage
[Signature]

Aufgrund der Stellungnahmen der Bezirksregierung Weser-Ems vom 30.5.1980 und 5.1.1981 wird die Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Märschendorf - An den Teichen" der Stadt Lohne wie folgt redaktionell ergänzt:

Allgemeines: Folgender letzter Absatz wird ergänzend hinzugefügt:

Im Hinblick auf die Belange der Landschaftspflege ist eine Erweiterung der Siedlung aus heutiger Sicht über den vorhandenen Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Märschendorf - An den Teichen" hinaus nicht beabsichtigt.

Grünflächen: a) Folgender Text wird im Absatz 2) ergänzend hinzugefügt:

Um den Kindern aus dem Baugebiet Nr. 6 auch eine gefahrlose Benutzung der Spiel- und Bolzflächen, d.h. ein sicheres Überqueren der Landesstraße (L 261), zu ermöglichen, soll im Einmündungsbereich L 261/An den Teichen ein signalgesteuerter Fußgängerüberweg beantragt werden.

b) Folgender Text wird als letzter Absatz ergänzend hinzugefügt:

Ein weiterer Freiflächenbereich für Spiele und sportliche Betätigungen (u.a. auch für Ballspiele mit größerem Raumbedarf) steht den Kindern unmittelbar nördlich an das Plangebiet Nr. 6 angrenzend (Flurstück 32/21) ganztags zur Verfügung (siehe Skizze). Die Benutzung für die Kinder des Plangebietes Nr. 6 wird durch eine direkte private Überwegung gewährleistet.

2842 Lohne, den 14. April 1981

Hat vorgelegen

Vechta, den 17.8.81
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

Güttke

Niesel

.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister

.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems vom 01.06.1981 wird die Begründung (vom 05.03.1980 und Ergänzung vom 14.04.1981) zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Märschendorf - An den Teichen" der Stadt Lohne wie folgt redaktionell ergänzt:

Grünflächen: Der letzte Absatz der Begründungserklärung vom 14.04.1981 wird wie folgt neu gefaßt:

Ein weiterer Freiflächenbereich für Spiele und sportliche Betätigungen (u.a. auch für Ballspiele mit größerem Raumbedarf) steht den Kindern unmittelbar nördlich an das Plangebiet Nr. 6 angrenzend (Flurstück 32/21) ganztags zur Verfügung (siehe Skizze). Die Benutzung für die Kinder des Baugebietes "An den Teichen" wird durch eine direkte Überwegung gewährleistet, die auf dem Flurstück 32/1 in Form einer 2 m breiten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche im Bebauungsplan Nr. 6 planungsrechtlich festgesetzt wird. Die Sicherheit der spielenden Kinder ist durch die vorhandene Einfriedigung entlang der L 261 (Jägerzaun und durchlaufende Reihe von ausgewachsenen Tannen) gegeben.

2842 Lohne, den 28. Juli 1981

Göttke-Krogmann
.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister

Niesel
.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Redaktionelle Ergänzung der Begründung (vom 05.03.1980 und Ergänzung vom 14.04.1981) zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Märschendorf - An den Teichen" der Stadt Lohne aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems vom 01.06.1981 sowie Betroffenen aus den Verfahren gemäß § 2 a (6) und (7) BBauG:

zu Grünflächen: Der letzte Absatz der Begründungsergänzung vom 14.04.1981 wird wie folgt neu gefaßt:

Ein weiterer Freiflächenbereich für Spiele und sportliche Betätigungen (u.a. auch für Ballspiele mit größerem Raumbedarf) steht den Kindern unmittelbar nördlich an das Plangebiet Nr. 6 angrenzend (der "Festplatz", Flurstück 32/21 der Flur 3 der Stadt Lohne) ganztags zur Verfügung (siehe Skizze). Die Benutzung für die Kinder des Baugebietes "An den Teichen" wird durch eine direkte Überwegung gewährleistet, die auf dem Flurstück 32/1 der Flur 3 der Stadt Lohne in Form einer 2,0 m breiten mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche im Bebauungsplan Nr. 6 planungsrechtlich gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BBauG festgesetzt wird. Die Sicherheit der spielenden Kinder auf dem Festplatz ist durch die vorhandene Einfriedigung entlang der L 261 (Jägerzaun und durchlaufende Reihe von ausgewachsenen Tannen) gegeben.

Im Abschnitt "Kosten der Durchführung" wird der letzte Satz wie folgt ergänzt:

..... gedeckt, d.h. der Stadt Lohne entsteht ein Eigenanteil an den Erschließungskosten von überschläglich ca. DM 25.000,00.

Hinter dem Abschnitt "Kosten der Durchführung" wird folgender Abschnitt hinzugefügt:

Abwägung:

Zusammenfassend wurden in den Verfahren gemäß § 2 a (6) und (7) BBauG folgende wesentlichen Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgebracht und vom Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 22.04.82 wie folgt entschieden:

1. Der Forderung auf Anordnung eines Kinderspielplatzes im Bereich des Bebauungsplanes, da die Spielflächen an der ehemaligen Schule in Märschendorf über die L 261 nicht gefahrlos zu erreichen sind, und auf Absicherung der Zuwegung bei außerhalb des Plangebietes liegenden Spielflächen zumindest mittels eines Rechtes nach § 9 (1) Nr. 21 BBauG, wird Rechnung getragen, in dem eine redaktionelle Ergänzung der Begründung in der Art vorgenommen wird, daß das nördlich an das Plangebiet angrenzende Schützenplatzgebiet mit seinen

vorhandenen Spiel- und Freiflächen über eine private Zuwegung direkt von der Straße "An den Teichen" erreicht und genutzt werden kann. Diese Zuwegung ist durch eine 2,0 m breite, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BBauG im Plangebiet im Verfahren gemäß § 2 a (7) BBauG festgelegt worden. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt, wobei auch ein Hinweis der Sicherheit für die spielenden Kinder aufgenommen wird.

2. Die Bedenken gegen den im Bebauungsplan festgesetzten Anschluß der Straße "An den Teichen" an die L 261, da ein Planungsauftrag für das Straßenbauamt über den Ausbau der L 261 in Märschendorf besteht und die Empfehlung, die o.g. Anschlußfestsetzung bis zur Fertigstellung der endgültigen Planunterlagen hinauszuschieben, sind durch das Schreiben des Straßenbauamtes auf Zurücknahme der erhobenen Bedenken vom 25.02.1981 gegenstandslos geworden.
3. Der Anregung, die vier Bauplätze südlich der Straße "An den Teichen" aus dem Plangebiet herauszunehmen, da diese für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt werden, kann nicht gefolgt werden, da aus Gründen der städtebaulichen Ordnung zur Abrundung des Baugebietes entlang der Straße "An den Teichen" unbedingt erforderlich ist, eine beidseitige Bebauung vorzunehmen. Eine zwischenzeitliche landwirtschaftliche Nutzung ist auch weiterhin möglich.
Desweiteren sind diese vier Grundstücke bereits Bestandteil des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.
4. Der Anregung, das Flurstück 218/36 der Flur 3 aus dem Plangebiet herauszunehmen, weil ihm durch die Festsetzungen keine Bebauungsmöglichkeit seines Grundstückes gegeben wird, kann nicht Rechnung getragen werden, da es im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Zielplanung nicht vertretbar ist, solch eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan herauszunehmen (zusammenhängende Nutzung mit den Nachbarflurstücken).
5. Der Anregung, das Flurstück 221/38 der Flur 3 aus dem Bebauungsplan Nr. 6 herauszunehmen und den Bedenken gegen die Festsetzung eines Gehrechtes auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Flurstück 32/1), da die neu ausgebaute Straße "An den Teichen" so viel Verkehr und Unruhe mit sich bringt, daß die Überwegung eine zusätzliche Belastung wäre und der Schützenplatz wegen der vielen Glasscherben als Kinderspielplatz ungeeignet ist, kann aus den unter Ziffer 3 und 4 genannten städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden. Um den Kindern weitere sichere Spielmöglichkeiten einzuräumen, erscheint das festgesetzte Überwegungsrecht das geringste Übel, da das be-

troffene Grundstück auch künftig problemlos bebaut werden kann. Im Interesse der Dorfgemeinschaft Märschendorf sollte es sogar liegen, daß auch Kinder und nicht nur Erwachsene sich auf der großen Fläche des Schützenplatzes betätigen können, da diese Fläche den größten Teil des Jahres ungenutzt bleibt. Ohne großen Aufwand ist die Fläche sicherlich ordentlich und sauber zu halten.

- 6. Den Bedenken, daß ein Grundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt und deshalb nicht bebaut werden kann und der Anregung, das Grundstück aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, kann nicht Rechnung getragen werden, da nach Auskunft des Landkreises Vechta als Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde, das Landschaftsschutzgebiet VEC 125 "Alte Rötekuhle" außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt. Der durch das Grundstück verlaufende Wasserzug wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 verlegt.
- 7. Den Bedenken, die sich gegen die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit als Zuwegung für den Schützenplatz auf dem Grundstück Fangmann richten, kann aus den unter Ziffer 5 genannten Gründen nicht gefolgt werden.
- 8. Den Bedenken gegen die festgesetzte Zuwegung zum Spielplatz - Schützenplatz, da hierdurch die Grenzbebauung eingeschränkt wird, und dem Hinweis, daß bei der ehemaligen Schule ein Spielplatz mit Sandkasten und Turngeräten vorhanden ist, kann aus den unter Ziffer 1 und 5 aufgeführten Gründen nicht gefolgt werden.

2842 Lohne, den 25. Febr. 1982

Göttke-Krogmann

 (Göttke-Krogmann)
 Bürgermeister

Hat vorgelegen
 Vechta, den 17.2.82
 LANDKREIS VECHTA
 Im Auftrage
[Signature]

Niesel

 (Niesel)
 Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 22.04.1982 beschlossen.

2842 Lohne, den 16. Juni 1982

Niesel

 (Niesel)

