

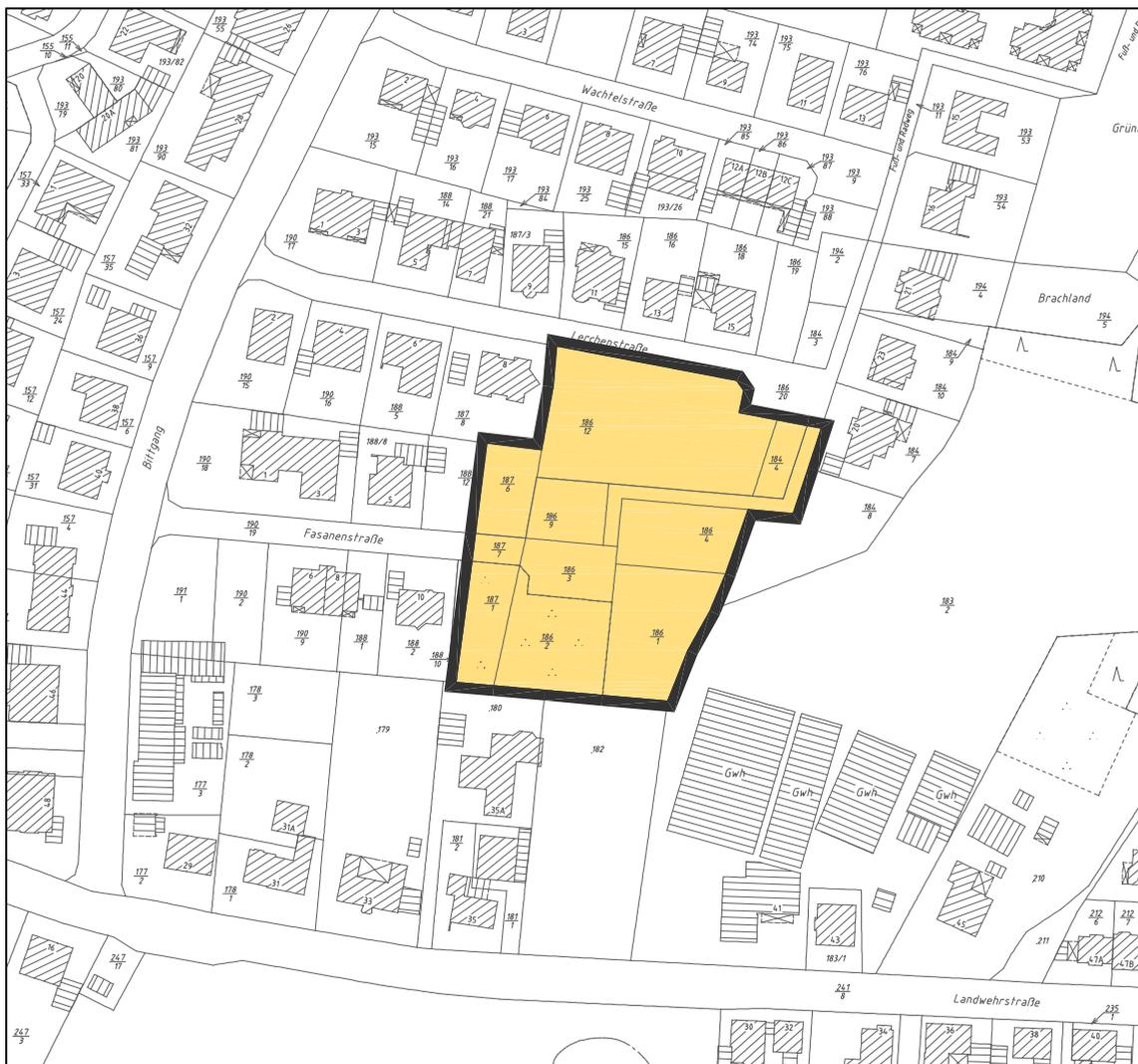


# Bebauungsplan Nr. 7 D – 7. Änderung

## „Fasanenstraße“

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -

# Begründung



**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

1	Anlass .....	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage .....	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen .....	3
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	4
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	4
4	Bisherige Nutzungen .....	5
5	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
6	Verkehrerschließung .....	5
7	Ver- und Entsorgung .....	6
8	Immissionsschutz .....	6
9	Artenschutz .....	6
10	Flächenbilanz .....	7

## **1 ANLASS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 D „Lohner Esch“ gefasst, um den Bereich zwischen Fasanenstraße und Lerchenstraße städtebaulich neu zu ordnen.

Der vorliegende Bebauungsplan bildet zum einen die planungsrechtliche Grundlage für den Endausbau der Fasanenstraße und ermöglicht zum anderen eine moderate Nachverdichtung entsprechend den allgemeinen Planungszielen der Stadt Lohne. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung eines bereits bebauten Gebietes handelt, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

## **2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE**

Der Plan wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Lerchenstraße und im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 48 für den Bereich nördlich der Landwehrstraße begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Fasanenstraße, weiter westlich die Straße Bittgang und weiter südlich die Landwehrstraße.

## **3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN**

### **3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentraler Ort ausgewiesen worden. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung finden sich keine Festlegungen, die im Widerspruch zu der

vorliegenden Planung stehen. Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 7 D - 7. Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit der vorliegenden 7. Änderung soll der seit dem 25.12.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 D „Lohner Esch“ in einem Teilbereich überplant werden. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 D „Lohner Esch“ im überplanten Bereich außer Kraft.



Bebauungsplan Nr. 7 D „Lohner Esch“ (verkleinerter Ausschnitt)

#### **4 BISHERIGE NUTZUNGEN**

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als private Gartenfläche, der nördliche Teil als Wiese genutzt. Schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden; bauliche Anlagen sind ebenfalls nicht vorhanden. Der im Bebauungsplan Nr. 7 D vorgesehene Fuß- und Radweg zwischen der Fasanenstraße und der Lerchenstraße wurde bisher nicht realisiert und wird ebenfalls als Wiese genutzt.

#### **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Für den Bereich Fasanenstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 7 D „Lohner Esch“, der seit 1967 rechtsverbindlich ist. Bislang konnte die Fasanenstraße aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht ausgebaut werden. Um einen Endausbau zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 7 D dahingehend geändert werden, dass das bisher als Wendeanlage vorgesehene Grundstück nicht mehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das zugunsten der Eigentümer festgesetzt wird.

Ziel der Planung ist außerdem, durch verträgliche Nachverdichtung einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lohne zu leisten. Die bisher unterbrochenen Baufelder im östlichen Bereich der Fasanenstraße werden bis zur Lerchenstraße zu einem geschlossenen Bauteppich erweitert, sodass auch die bisher als Fuß- und Radweg vorgesehene Fläche teilweise baulich genutzt werden kann. Zur Erschließung des Flurstücks 184/8 wird auf dem nördlichen Teilstück der als Fuß- und Radweg vorgesehenen Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird – wie im Bebauungsplan Nr. 7 D – ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen dazu, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke sowie die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortsverträgliches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Grundsätzlich wird aufgrund der zentrumsnahen Lage einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann.

#### **6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fasanenstraße. Das Plangebiet ist über die Straße Bittgang und die Landwehrstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bislang als

Wendeanlage vorgesehene Straßenverkehrsfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer sowie der Träger von Ver- und Entsorgungsleitungen belastet.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta. Die Bereitstellung der Abfalltonnen durch die Anwohner erfolgt im Bereich der Aufmündung Fasanenstraße / Bittgang; aufgrund der kurzen Entfernung ist dies den Anwohnern zumutbar.

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Von den geplanten Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

## **9 ARTENSCHUTZ**

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Das Plangebiet sowie vor allem die sich östlich anschließenden Bereiche können potenziell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind hier im durchgrünerten, durch die vorhandene Bebauung aber städtisch geprägten Umfeld nur wenige,

sehr anpassungsfähige Kulturfolgearten. Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet auch nach Durchführung der Planung wieder zur Nahrungssuche nutzen können.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potenziell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Realisierung der Planung zu beachten sind. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September).

## 10 FLÄCHENBILANZ

Bestand gem. Bebauungsplan Nr. 7 D von 1967:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.889 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	880 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.769 m<sup>2</sup></b>

Planung:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.769 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>6.769 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 26.06.2013

(Siegel)

Gerdemeyer