

STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 29 A

1. Änderung

mit Örtliche Bauvorschriften gem. § 56, 97 und 98 NBauO

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Bebauungsplanung	5
3.4	Sonstige Planungen	6
4	Bauliche Nutzung	7
4.1	Bestand	7
4.2	Planung	7
5	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)	9
6	Verkehr	9
7	Immissionsschutz	9
8	Natur und Landschaft	10
8.1	Vorhandene Situation	10
8.2	Planung	10
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Altlasten	13
11	Flächendaten	13

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 29.02.2012

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Hamberg liegt im Südosten der Stadt Lohne.

Der Bebauungsplan Nr. 29 A, der Allgemeine Wohngebiete am Südostrand des Ortsteils Hamberg festsetzt, wurde am 27.05.2009 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 29 A überplante im Bereich der Straße In der Bergmark Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 29 (Neu), der seit 1996 rechtskräftig ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 A wurde auch die östliche Straßenseite der Straße In der Bergmark überplant, ein Bereich, der schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden war. Die Tiefe des überbaubaren Bereichs für die Flächen östlich der Straße In der Bergmark wurde im Bebauungsplan Nr. 29 A mit 38 bis 64 m festgesetzt.

Die Anwohner der Ostseite der Straße In der Bergmark beantragten Anfang 2011 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A mit dem Ziel der Erweiterung des überbaubaren Bereichs durch Verschiebung der hinteren Baugrenze, um die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Am Sandberg", wurde am 19.04.2011 vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Die hintere Baugrenze soll laut Beschluss um 3 m in östliche Richtung verschoben werden. Hierdurch soll kein Eingriff in die vorhandenen bzw. im Plan festgesetzten Gehölzstrukturen stattfinden. Die weiteren Festsetzungen sollen weitestgehend bestehen bleiben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne ist nicht erforderlich, da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 A aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient und die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A umfasst die Grundstückszeile östlich der Straße In der Bergmark zwischen der Hambergstraße im Süden und der nördlich angrenzenden Waldfläche.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.1 RAUMORDNUNG

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.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2).

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. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen u.a. im Bereiche des Wohnungsangebotes zu verbessern. (vgl. RROP, S. 1)

Aus Sicht der Regionalplanung steht somit der vorliegenden Änderungsplanung nichts im Wege.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A wie auch für die angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen dar.

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne wurde die östlich angrenzende Fläche bis zur Straße Am Sandberg ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Diese 40. Flächennutzungsplanänderung ist am 15.12.2007 wirksam geworden, sodass der gesamte Bebauungsplan Nr. 29 A aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Da keine Änderungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung geplant sind, ist auch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 A aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne entwickelt.

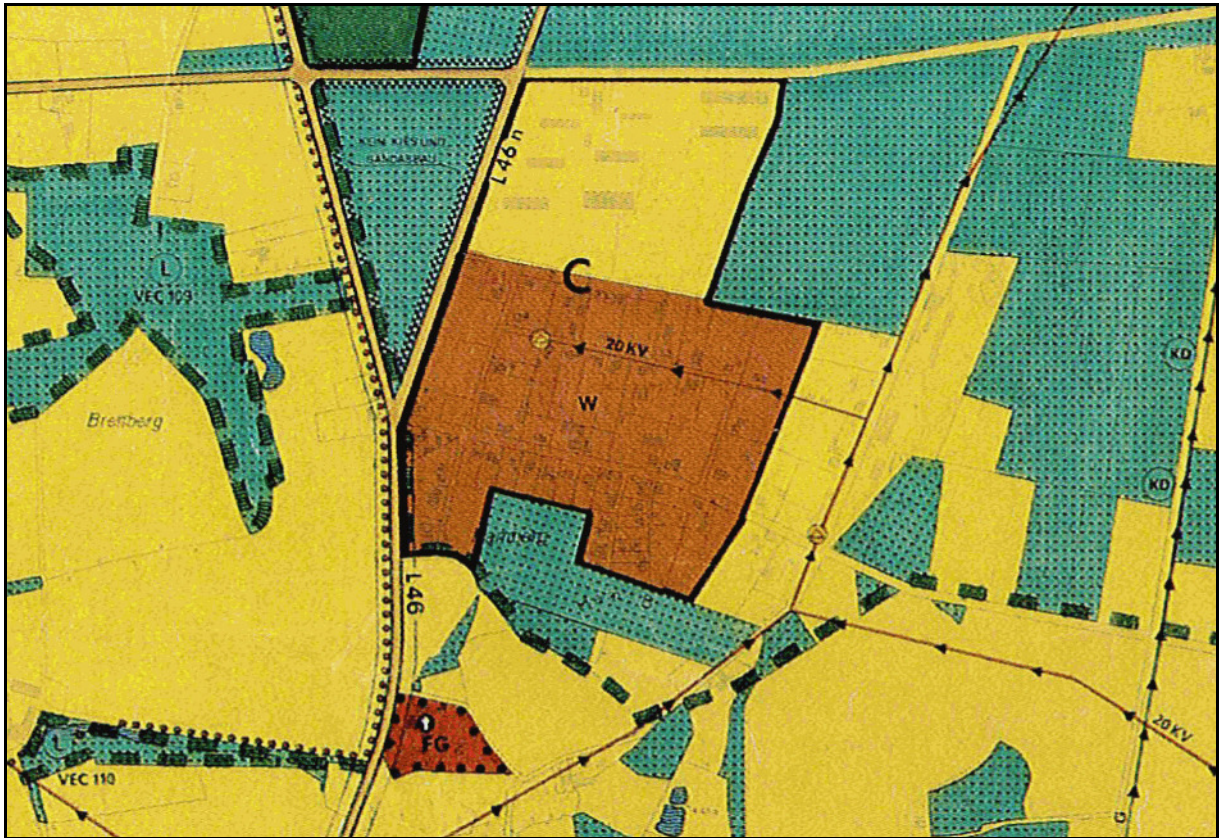


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, 1982 (1 : 10.000)

3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 A setzt für das Plangebiet östlich der Straße In der Bergmark und die angrenzenden Bereiche bis zur Straße Am Sandberg sowie südlich der Hambergstraße Allgemeine Wohngebiete fest (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung).

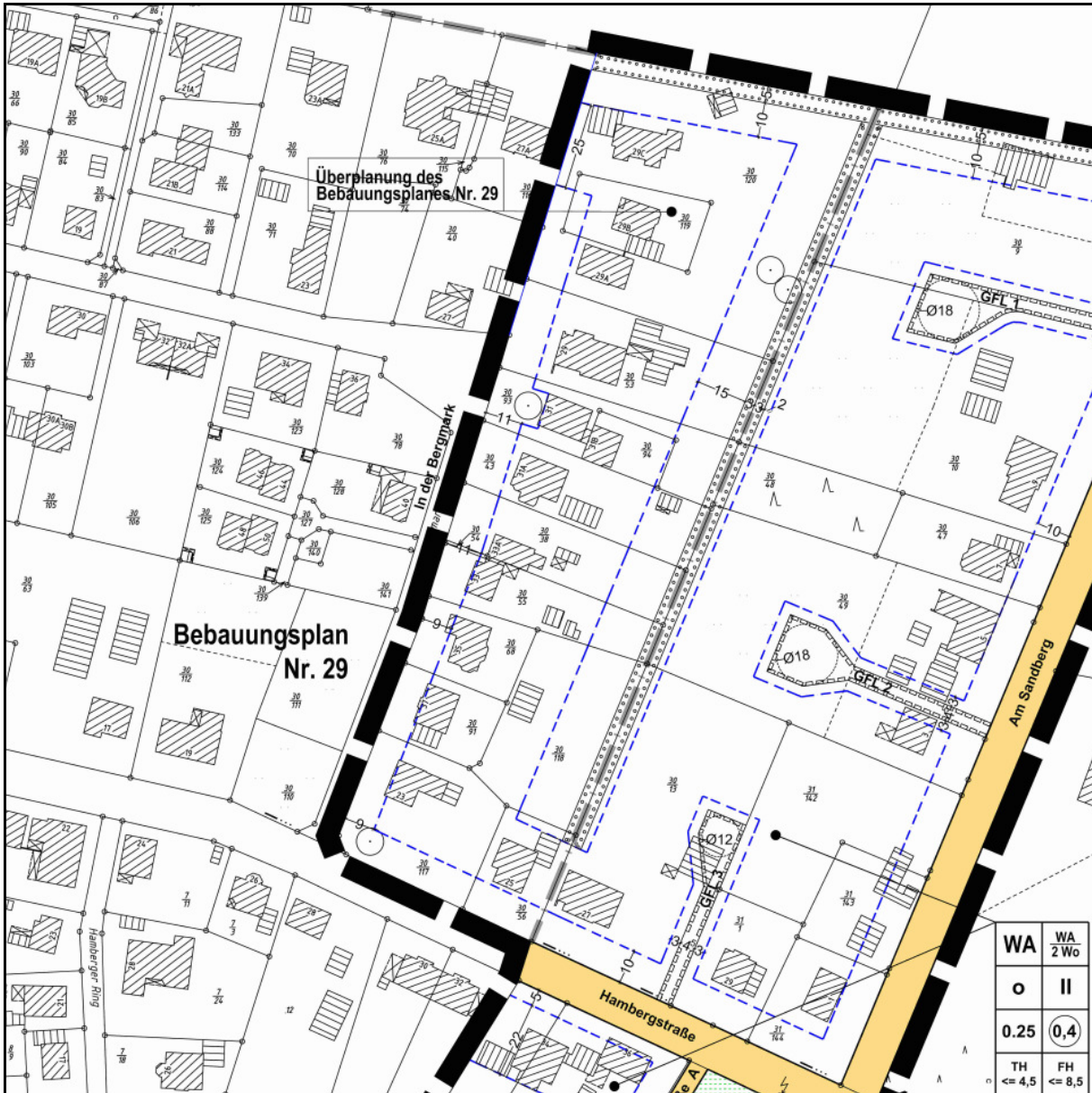


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 A (Maßstab: 1:2.000)

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 BESTAND

Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 A setzt für das Plangebiet östlich der Straße In der Bergmark und die angrenzenden Bereiche bis zur Straße Am Sandberg sowie südlich der Hamburgstraße Allgemeine Wohngebiete fest (siehe Ausschnitt aus der Planzeichnung).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Höhen wurde festgesetzt, dass die Traufhöhe max. 4,5 m und die Firsthöhe max. 8,5 m betragen darf.

Neben einigen gestalterischen Festsetzungen beispielsweise zu den Dachmaterialien und zur Dachfarbe, wurde auch festgesetzt, dass je Grundstück nur zwei Wohnungen zulässig sein sollen.

Darüber hinaus wurde zur Gliederung des Wohngebietes sowie zur besseren Einbindung in die Landschaft eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zwischen den Straßen In der Bergmark und Am Sandberg festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche wurden klar strukturiert entlang der festgesetzten Verkehrsfläche bzw. der Grundstücksgrenzen mit einer Baugrenze festgesetzt.

Darüber hinaus wurden örtliche Bauvorschriften u.a. zu den Dachmaterialien, zu den Dachaufbauten und zu den straßenseitigen Einfriedungen festgesetzt.

4.2 PLANUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des überbaubaren Bereichs geschaffen werden, um die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Alle übrigen Festsetzungen bleiben weitestgehend bestehen.

Art der baulichen Nutzung

Wie im Bebauungsplan Nr. 29 A werden auch die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der ursprünglichen und auch heute noch geltenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 A sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da der Standort hierfür als nicht gut geeignet erscheint und da es im Stadtgebiet besser geeignete gibt. Aus diesem Grunde sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Grundstück bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgenommen, um

den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist wegen der gewünschten niedrigen Versiegelung eine Begrenzung der Wohneinheiten und damit auch der privaten Stellplätze erforderlich. Aus den gleichen Gründen sollen die Grundstücke eine Mindestgröße aufweisen.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 A zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) verbleibt bei 0,25. Für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen darf sie um höchstens 20% überschritten werden. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für eine maximal zulässige Bebaubarkeit sowie für die realisierbare Geschossfläche und verhindern zusammen mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² und der Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl eine zu massive Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung am Siedlungsrand Lohnes.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29 A wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Damit sich neue Bebauung in den vorhandenen Bestand einfügt, wird die zulässige Traufhöhe auf max. 4,5 m und die Firsthöhe auf max. 8,5 m festgesetzt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Gebäude nicht höher als 0,3 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen darf.

Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen gerade am Rand zum Außenbereich nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

Bauweise

Auch die Festsetzungen bezüglich der Bauweise werden unverändert übernommen. Wie bisher wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Fläche wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung erweitert, wobei die hintere Baugrenze um 3 m in östlicher Richtung verschoben wird.

Dies dient unter anderem dazu, um die notwendigen Spielräume für die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper auf den Baugrundstücken zu erweitern.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche bzw. den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 56, 97 UND 98 NBAUO)

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Bereichen werden auch die Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 29 A übernommen, mit dem Ziel der besseren Einbindung neuer Bauvorhaben in die durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägte Umgebung.

6 VERKEHR

Die Flurstücke können über Zufahrten von der Straße In der Bergmark bzw. von der Hambergstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen werden und verfügen so über eine gute Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll vorrangig die bauliche Nutzung der Hintergrundstücke erweitert werden. Es verbleiben wie bisher die Zufahrtsmöglichkeiten von den beiden Straßen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder Gewerbe- noch Industrieanlagen größeren Ausmaßes vorhanden. Die Steinfelder Straße als nächst gelegene Hauptverkehrsstraße liegt ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Auf Grund dieser großen Entfernung sowie der dazwischen vorhandenen Bebauung sind keine relevanten Lärmimmissionen im Baugebiet zu erwarten.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 VORHANDENE SITUATION

Das Plangebiet und die Umgebung sind gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung, die zugehörigen Nebenanlagen und Ziergärten. Der Anteil der versiegelten Flächen ist vom Umfang typisch für Wohngebiete an Orts- und Siedlungsrändern. Am Rande der Grundstücke im Bereich der Grundstücksgrenzen finden sich häufiger Flächen, die mit einzelnen Bäumen und mit Sträuchern bepflanzt sind. Der ursprüngliche Landschaftscharakter ist nur noch in der Umgebung zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringe Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

Die im Gebiet vorhandenen prägenden Einzelbäume sind schon im Bebauungsplan Nr. 29 A als zu erhalten festgesetzt. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen wurden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und zur Gliederung des Plangebietes zwischen den Straßen In der Bergmark und Am Sandberg Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

8.2 PLANUNG

Für das Plangebiet werden aus Gründen des Bestandsschutzes die bislang schon als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und die festgesetzten vorhandenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig: Stieleiche, Faulbaum, Rotbuche, Salweide, Sandbirke, Stechpalme, Eberesche, Eingriffeliger Weißdorn, Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn und Schlehe.

Weiterhin ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig: Stieleiche, Spitzahorn, Rotbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Hainbuche, Sandbirke, Salweide und Vogelkirsche.

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden. Der Zeitpunkt zur Bepflanzung wird festgesetzt um zeitnah nach der Bebauung eine wahrnehmbare Eingrünung des Baugebietes zu erreichen.

Die Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Kompensation für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation am Siedlungsrand und in den Gärten wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen.

Um die Gehölze nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung und Bodenarbeiten zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, werden solche Beeinträchtigungen in den genannten Randzonen nicht zugelassen. Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt einer dichten Gehölzpflanzung; aus dem gleichen Grund wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Eingriffe, die durch die Festsetzung neuer Wohngebiete vorbereitet wurden, entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft extern kompensiert. Die Stadt Lohne stellte hierfür eine Ausgleichsfläche im Kompensationsflächenpool Runenbrook zur Verfügung, wobei die einzelnen Eigentümer ihr jeweiliges Kompensationsdefizit entsprechend der durch den Bebauungsplan zusätzlich geschaffenen Baurechte geldlich ablösen mussten. Dieses Kompensationsdefizit wurde im ursprünglichen Bebauungsplan flurstücksbezogen festgesetzt.

Die Ablösebeträge wurden zwischenzeitlich gezahlt, so dass die Ausgleichsverpflichtungen erfüllt sind und die entsprechende Festsetzung nunmehr entfallen kann.

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Der vorliegende Entwurf weist eine zulässige Grundfläche von ca. 4.560 m² aus.

Somit gelten Eingriffe als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist aber festzustellen, dass es durch die 1. Änderung zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen

Verbote, da sich die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 29 A bereits heute weitestgehend bebaut ist. Ziel der 1. Änderung ist eine Erhöhung der Flexibilität bei der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten, das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Arten sind eher nicht zu erwarten. Es kann somit grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen wie auch die notwendigen Hausanschlüsse vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Strom- und Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Da sich das Plangebiet auf einem sandigen Geestrücken befindet, mit entsprechenden hydrogeologischen Bodenverhältnissen, ist angesichts der Lage und den Erfahrungen aus benachbarten Baugebieten davon auszugehen, dass das anfallende Regenwasser versickert werden kann. So versickert z.B. auch das anfallende Oberflächenwasser der Hambergstraße in Versickerungsmulden, die in den Straßenseitenräumen hergestellt wurden. Konkret ist die Versickerung des Oberflächenwassers im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die Abfallentsorgung mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

10 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

11 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Allgemeines Wohngebiet	1,824 ha
Gesamter Geltungsbereich	1,824 ha

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 29.02.2012

gez. Gerdsmeyer

Gerdsmeyer

L. S.

(Siegel)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung (13 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den.....

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift