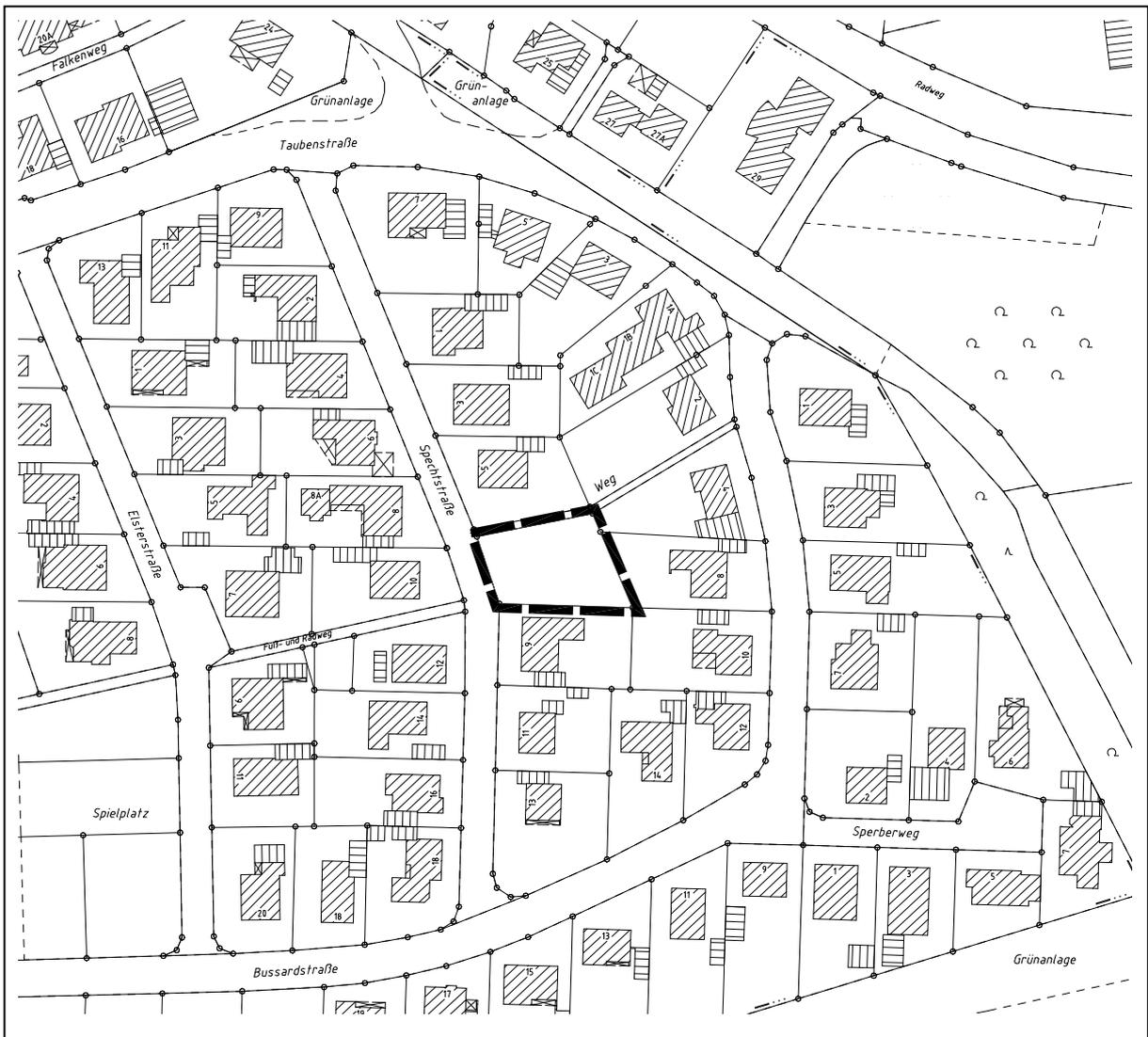




**Bebauungsplan Nr. 41 - 4. Änderung -
für das Gebiet „Spechtstraße“**

Begründung
und
„Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB“



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	Allgemeines.....3
1.1	Verfahren3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage..... 3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen3
3.1	Landes- und Regionalplanung3
3.2	Flächennutzungsplanung4
3.3	Landschaftsplanung4
4	Bisherige Nutzungen / Denkmalpflege / Altlasten4
5	Ziele und Zwecke der Planung.....5
6	Die Festsetzungen im Einzelnen.....5
7	Verkehrerschließung6
8	Ver- und Entsorgung6
9	Flächenbilanz7
10	Zusammenfassende Erklärung7

1 ALLGEMEINES

Die Stadt Lohne hat in den vergangenen Jahren eine erhebliche Anzahl von Spielplätzen in den einzelnen Wohngebieten festgesetzt. Insgesamt hält die Stadt derzeit 58 Kinderspielplätze im Stadtgebiet vor. Auch im Bereich des Baugebietes Hopen West sind im Zuge der Realisierung der einzelnen Baugebiete mehrere Kinderspielplätze angelegt worden. Ein bisher nicht ausgebauter Spielplatz an der Spechtstraße, der über die erforderliche Versorgung mit Spielplätzen hinaus festgelegt worden ist, soll nun als Baugrundstück veräußert und mit einem Wohnhaus bebaut werden.

1.1 VERFAHREN

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 4. Änd. wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichzeitig kann, da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Vechta zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 500 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes, umgeben von vollständig bebauten Flächen.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 1994 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe des Mittelzentrums Lohne seine Leistungsfähigkeit als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Plangebiet.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Lohne als Mittelzentrum übernimmt dabei die Funktion „Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs“.

Die Darstellungen des RROP stehen der beabsichtigten Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Errichtung eines Wohnhauses grundsätzlich nicht entgegen.

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 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im Wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen im Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotop und deren Bewertung) einen besiedelten Bereich mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um einen größeren Siedlungskomplex städtischer Prägung. Damit sind eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben vorhanden (geringe Wertigkeit). Besondere Zielvorgaben über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus werden für das Plangebiet nicht gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). Der Geltungsbereich liegt laut LP außerhalb wichtiger Bereiche für „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und weist keine besonders wertgebenden Strukturen für das Landschaftsbild auf. Es werden ferner für das Plangebiet **keine** Zuordnungen für folgende Aspekte aus dem LP gemacht:

- Planerische Vorgaben aus Naturschutz auch auf Landesebene
- Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht
- Landschaftseinheiten
- Belastungen u. Gefährdungen von Natur und Landschaft
- Schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht

In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird u.a. für den Geltungsbereich der Entwicklungsbereich S 1 (Siedlung Lohne) dargestellt.

4 BISHERIGE NUTZUNGEN / DENKMALPFLEGE / ALTLASTEN

Der Geltungsbereich umfasst eine Scherrasenfläche mit einzelnen Solitärgehölzen. Für diese Fläche war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt worden. Zu einem Ausbau des Spielplatzes mit entsprechenden Spielgeräten bestand bisher keine Notwendigkeit.

In der Stadt Lohne gibt es keine Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder Altlasten für das vorliegende Plangebiet. Es wird dennoch wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde sowie auf potentielle Altlasten durch nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Da in der näheren Umgebung mehrere Spielplätze vorhanden sind und umfangreiche Grünflächen (Burgwald) im Nahbereich liegen, ist die Stadt Lohne der Ansicht, dass dieser ehemals festgesetzte Spielplatz entbehrlich ist, ohne dass hierdurch die Spielmöglichkeiten der Kinder eingeschränkt werden. Die Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes werden auch ohne diesen Spielplatz erfüllt. Ziel dieser Planung ist es daher, das Grundstück wirtschaftlich zu verwerten und künftige Unterhaltungskosten zu vermeiden. Diese Spielplatzfläche soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden.

6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Auf Grund der direkten Anbindung des hier vorliegenden Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 41 werden alle wesentlichen Festsetzungen aus dieser Planung entsprechend der umliegenden Nutzungsstruktur übernommen.

Im gesamten Geltungsbereich wird eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

In den Baugebieten ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 6 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zum nördlich des Grundstücks verlaufenden Fuß- und Radweg wird ein Baugrenzabstand von 3 m eingehalten. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die städtebaulich gewünschten Hausgarten- und Vorgartenbereiche vor Bebauung zu schützen.

Damit wird die aufgelockerte Bebauung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 41 aufgegriffen, die für die Baugebiete im Westen von Lohne typisch ist.

Es folgen die textlichen Festsetzungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)

1. In dem Baugebiet ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (gem. § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die Spechtstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Das Plangebiet wird an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage erfolgen. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta beseitigt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen des Grundstücks kann in den Regenwasserkanal der Straße eingeleitet werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Grünfläche Spielplatz	735 m ²
Gesamtfläche	735 m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA)	735 m ²
Gesamtfläche	735 m²

10 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird ein bisher ausgewiesener Spielplatz als Bauplatz in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der in der Nähe bereits vorhandenen Spielplatzflächen, die in erreichbarer Nähe zu den umliegenden Wohnhäusern liegen und der Tatsache, dass die hier vorliegende Spielplatzfläche nicht ausgebaut worden ist, soll das Grundstück verkauft und mit einem Wohnhaus bebaut werden. Die im Beteiligungsverfahren von der betroffenen Öffentlichkeit vorgetragene Bedenken konnten im Sinne einer sparsamen Haushaltswirtschaft der Stadt Lohne nicht berücksichtigt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 11. Dezember 2008

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 - 4. Änderung für das Gebiet „Spechtstraße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 11. Dezember 2008

Dipl.-Ing. M. Reinkober

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Begründung (8 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

Lohne, den

(Siegel)

.....
Unterschrift