

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 54 A "südlich der Dinklager Straße" der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Der Rat der Stadt Lohne hat am 05.09.1974 beschlossen, den Flächennutzungsplan 1972 für das Gebiet südlich der Dinklager Straße zwischen der Dinklager Straße (L 45) im Norden, den Baugebieten Nr. 41 und Nr. 45 im Osten, einer Linie, die etwa in einer Entfernung von 300 m südlich der Dinklager Straße verläuft sowie der Gemeindestraße 508 "Im Fang" im Westen zu ergänzen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Festlegung von Bauflächen zu schaffen.

Am 23.02.1978 hat der Rat beschlossen, für den Teilbereich südlich der Dinklager Straße (L 45) zwischen der Dinklager Straße, den Baugebieten Nr. 41 und Nr. 45, einer Linie von ca. 300 m Entfernung südlich der L 45 sowie einer Bautiefe entlang des Kiebitzweges und dessen Verlängerung nach Süden (geplante Geh- und Radwegverbindung zur Dinklager Straße/Planstraße E/Teil der Planstraße D sowie der Planstraße B) den Bebauungsplan Nr. 54 A "südlich der Dinklager Straße" aufzustellen.

Das fehlende Angebot an Wohn- und Mischbauflächen, das bereits zu einer Abwanderung von Bauinteressenten aus Lohne in andere Nachbargemeinden geführt hat, macht es erforderlich, daß entsprechend den weiterentwickelten Zielvorstellungen der Stadt Lohne (Neufassung des Flächennutzungsplanes 1980) der ansteigende Bedarf an Bauflächen gedeckt wird.

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes und den entsprechenden Nutzungsfestsetzungen (MI, WA) wird ein weiterer Schritt zur Beordnung dieser aufgezeigten Problematik getan.

Aufgrund des weiter westlich gelegenen Standortes eines Betriebes mit Massentierhaltung (Geflügelställe der Firma Pohlmann) wurden bereits frühzeitig Abstimmungsgespräche mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie dem Landkreis Vechta geführt.

Dabei hat sich gezeigt, daß die vorgenannte westliche Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 54 A und seine Nutzungsfestsetzungen im Hinblick auf die zu beachtenden Immissionsschutzbelange realisierbar erscheinen, wenn der Bereich zwischen den westlich gelegenen Geflügelställen und dem Plangebiet Nr. 54 A zunächst keine bauliche Überplanung erfährt, und damit als freier bewaldeter Schutzbereich eine abschirmende Wirkung behält und zumindest für eine begrenzte Verbesserung der Immissionsschutzproblematik sorgt. Eine Verplanung des Geländes zwischen der Wohnbebauung und der Stallanlage kann erst nach einer zufriedenstellenden Lösung der Frage "Pohlmann" erfolgen.

Zur weiteren Abschirmung und als Immissionsschutz gegenüber dem Gewerbegebiet im Westen und dem Wohngebiet im Osten soll noch ein 50,0 m breiter Grüngürtel entlang der Straße "Im Fang" angelegt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 A und der vorgenannte 50,0 m breite Grüngürtel entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplatzflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes (BBauG).

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) in offener Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen erfolgen, wobei auch Doppelhäuser und in Teilbereichen auch Hausgruppen (im Rahmen der offenen Bauweise - Gebäudelängen bis zu 50,0 m Länge zulässig) realisierbar sind. Wegen des immer knapper werdenden Baulandes und der steigenden Bodenpreise ist die letztere Möglichkeit besonders zu begrüßen.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). 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 diesem ländlichen Bereich vorherrschende Charakteristik der Dachlandschaft (Sattel- und Walmdächer) auch künftig zu erhalten und fortzuführen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen sind jedoch noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

Unter Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen sind desweiteren noch Vorschriften über die zulässigen Dachneigungen getroffen worden, wobei Garagenbauten ausnahmsweise in Flachdachform errichtet werden können, weil diese Baukörper als sogenannte Nebengebäude im Verhältnis zu dem baulichen Erscheinungsbild der Wohn- und Geschäftsgebäude von untergeordneter Bedeutung sind.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 A sind ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.

Um bei größtmöglicher Gebäudeausnutzung eine sich baugestalterisch gut in die Umgebung einfügende Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten, wobei aber die individuelle Vielfalt gewahrt bleibt, sind entsprechende Planungsrahmen und Einschränkungen festgesetzt worden (Sattel- oder Walmdächer; Dachneigung 30° - 50° und Sparrenansatzpunkt max. 4,40 m bei eingeschossiger Bauweise; Dachneigung 25° - 32° und Sparrenansatzpunkt max. 6,10 m bei zweigeschossiger Bauweise).

Als Anlage zur Begründung wird eine Planskizze für die Höhenentwicklung eines entsprechenden Gebäudes mit Dachstuhl (Ein- und Zweigeschossigkeit) beigelegt.

Als weitere Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, in dem die möglichen künftigen Grundstücksaufteilungen, die weitere bauliche Entwicklung sowie die vorgesehenen Straßenquerschnitte dargelegt werden.

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Planstraßen A, B, C und D, sowie die befahrbaren Wohnwege E, F, G und H erschlossen. Ein Geh- und Radweg im Zuge des nördlichen Kiebitzweges verbindet das neue Baugebiet mit der Dinklager Straße (L 45). In Verlängerung der Planstraße A nach Westen ist künftig auch eine Verbindung zur Straße Im Fang und zur L 45 möglich.

Die Planstraße A wird konventionell mit Hochbordanlage als Sammelstraße erstellt. Die Planstraßen B, C und D werden als Wohnstraßen in einer Ebene gemäß Änderung der Straßenverkehrsordnung hergestellt, wobei die öffentlichen Einstellplätze in der Verkehrsfläche (siehe Bebauungsentwurf) mit untergebracht werden können, so daß nicht zusätzlich am Rande Parkbuchten notwendig werden.

Die Planstraßen E, F, G und H sind wegen der geringen Verkehrsbedeutung und der möglichst wirtschaftlichen Erschließung lediglich als befahrbare Wohnwege in 4,0 m und 4,5 m Breite festgesetzt worden.

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens in diesen Straßen ist an deren Ende auf eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendeplatzes verzichtet worden.

In den Einmündungsbereichen zu der Planstraße D ist auch auf die gesonderte Ausweisung von Abstellflächen für Müllbehälter (Müllboxen) verzichtet worden.

Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Müllabfuhr sollten sich die jeweiligen Anlieger auf privatrechtlicher Basis über eine Müllboxenstellfläche an der Einmündung des jeweiligen befahrbaren Wohnweges in die Planstraße D einigen. Dieses dürfte nicht allzu schwer sein, da die Müllabfuhr nur einmal/Woche erscheint. Diese Abstellflächen dürfen jedoch nicht im Sichtdreieck liegen (Sichtfreihaltung bis 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße).

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei 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 34 öffentliche Parkplätze in Form von Längsaufstellungen entlang der Planstraße A und innerhalb der Planstraßen B, C und D eingeplant. Nach überschläglicher Flächenbilanz ist diese Zahl sowohl beim rechnerischen Nachweis von 1 öffentlichen Stellplatz /5 WE als auch bei 1 öffentlichen Stellplatz/4 WE ausreichend.

Grünflächen:

Im Plangebiet Nr. 54 A sind Wohnungen aufgrund der Festsetzungen Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) allgemein zulässig, so daß gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz die zur Bedarfsdeckung erforderliche Kinderspielplatzfläche nachzuweisen ist.

Zentral gelegen und von allen Seiten gut erreichbar ist im Baugelände Nr. 54 A entsprechend ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Nach überschläglicher Flächenbilanz entspricht die ca. 660 qm große vorgesehene Spielplatzfläche der nach § 3 (2) Niedersächsischem Spielplatzgesetz geforderten nachzuweisenden Größe.

Außerhalb des Plangebietes Nr. 54 A wird im Westen entlang der Straße Im Fang ein 50,0 m breiter Grünstreifen als Abschirmung gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet und zur Verbesserung der Immissionsschutzsituation gegenüber dem geplanten Wohngebiet angelegt.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

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

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk. Die Oberflächenwasser werden in Regenwasserkänen gesammelt und dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

Elt.-Versorgung

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

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 befindet sich überwiegend in Privatbesitz. 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 §§ 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 die 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. DM	630.000,00
Oberflächenentwässerung	=	ca. DM	215.000,00
Schmutzwasserkanalisation	=	ca. DM	240.000,00
Straßenbeleuchtung	=	ca. DM	92.000,00
Grunderwerb	=	ca. DM	255.000,00
			<hr/>
Insgesamt	=	ca. DM	1.432.000,00
			=====.

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 13. Okt. 1981

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

Niesel
.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Vechta, den 6.9.82
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

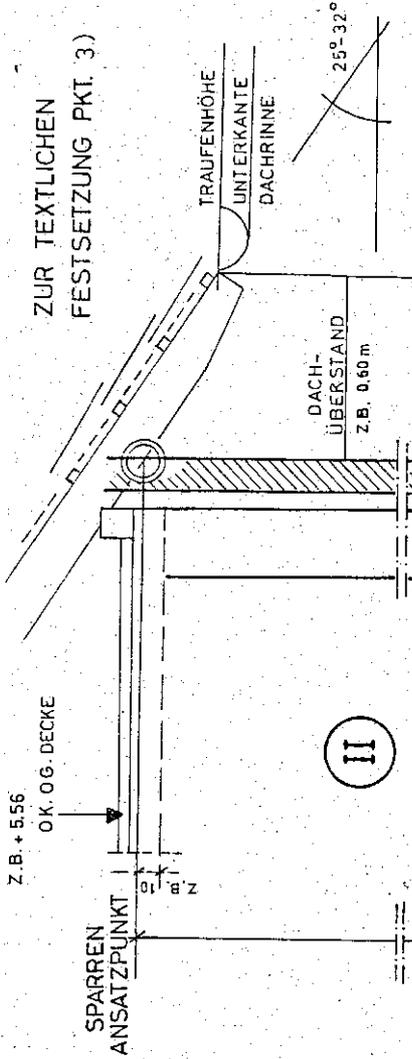
Quide

HÖHENENTWICKLUNG DER WOHNGEBÄUDE M.1:20

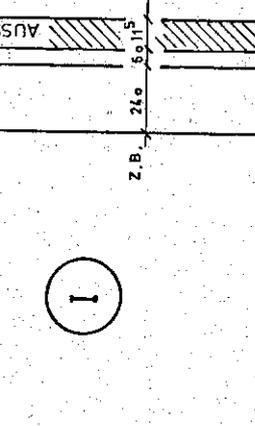
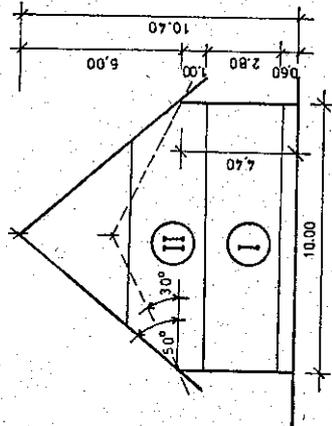
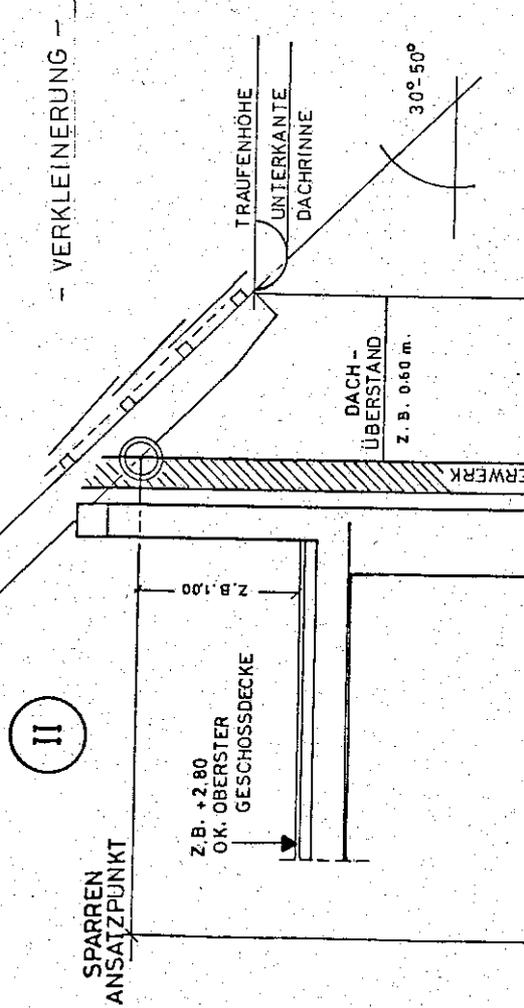
(GEBÄUDE MIT DACHSTUHL.)

Anlage zur
Begründung des
B.-Planes Nr. 54-A

ZUR TEXTLICHEN
FESTSETZUNG PKT. 3)



- VERKLEINERUNG -



Z.B. ± 0
OK. ERDGESCHOSS-
FUSSBODEN
FERTIGGESTELLT

SOCKELOBERKANTE - OK. FERTIGER EG.
FUSSBODEN

OK. GELÄNDEOBERFLÄCHE
Z.B. OK. NAT. GEWACHS. BODEN
Z.B. OK. FERTIGER STRASSE

a)

b)

STADT LOHNE
B A U A M T

Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 A für das Gebiet südlich der Dinklager Straße der Stadt Lohne auf Grund der Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie Betroffenen aus dem Verfahren gem. § 2a(6) BBauG :

zu "Allgemeines" : Der letzte Satz wird wie folgt ergänzt :

...der Stadt Lohne, dessen Neufassung sich z.Zt. im Genehmigungsverfahren bei der Bez.Reg.Weser-Ems befindet.

zu "Verkehrseinrichtungen" : Der Absatz 1) wird wie folgt ergänzt:

Der nördliche Geh- und Radweg, der die Hauptverbindung zwischen dem neuen Baugebiet und der Dinklager Straße (L 45) herstellt, wird auf 4m festgelegt, was in einigen Teilen im Verhältnis zur vorhandenen ausgebauten Fläche eine geringfügige Verbreiterung zur Folge hat. Die Grundzüge der Planung werden dadurch jedoch nicht berührt.

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 143.000,--.

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

Abwägung :

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

1. Die Bitte um Zustimmungserklärung der Stadt Lohne zur Trasse eines geplanten 20 kV-Kabels in der "mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lohne zu belastenden Fläche" ist keine im Bebauungsplanverfahren zu regelnde Angelegenheit.
2. Der Hinweis, daß die Frage, ob bei Realisierung des neuen Baugebietes der vorh. Abstand zur Stallanlage Pohlmann die Immissionsschutzbelange ausreichend berücksichtigt, derzeit nicht beantwortet werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Abwägungsprozesses wird dabei erkannt und in der Entscheidungsfindung besonders bedacht.
3. Den Hinweisen, daß die nach dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3472 (Tierhaltung-Hühner) geltenden erforderlichen Abstände (ca. 520m) von den Stallanlagen zum vorgesehenen allgem. Wohngebiet nicht eingehalten werden, so daß dort mit Geruchsmissionen zu rechnen ist, und möglicherweise die Stadt Lohne bei deshalb notwendig werdenden techn. Verbesserungen der Geflügelanlage oder bei der Aussiedlung des Betriebes entschädigungspflichtig werden könnte, wird aus

folgenden Gründen nicht gefolgt :

Zur weiteren Aufwärtsentwicklung der Stadt Lohne ist es trotz der aufgezeigten möglichen Immissionschutzprobleme zu empfehlen, weiteres Wohnbauland auch in diesem Bereich in unmittelbarer Nähe qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze zu erschließen.

Die auftretenden möglichen Geruchsmissionen erscheinen in diesem ländlichen Bereich in der vorh. Entfernung von ca. 350 m zumutbar, zumal der vorh. Pappelbestand in seiner gesamten Breite eine beträchtliche Abschirmung mit sich bringt. Ein zusätzlicher Schutz soll durch die Anlage eines 50 m breiten Grünstreifens entlang der Straße im Fang noch erreicht werden.

4. Den Bedenken, daß die Weiterführung der Planstraße "A" nach Westen dem Landeswaldgesetz widerspricht, da gem. Absatz 5) der Begründung hier bewaldeter Schutzbereich vorh. ist, kann nicht Rechnung getragen werden, da durch den Planungsansatz lediglich eine weitere Linienführung als Zielplanung offengehalten werden soll, die später erst durch weitere Planungen zu konkretisieren ist.
5. Der Hinweis, daß das Plangebiet von einem Gewässer III. Ordnung der Hase-Wasseracht durchflossen wird, welches noch nicht ausgebaut ist und bei Erhaltung eines offenen Grabens ein Streifen von mind. 5,0 m von der künftigen Böschungskante von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird zur Kenntnis genommen. Da von einer Verrohrung des o.g. Wasserzuges Nr. 33 bei der Realisierung des Baugebietes ausgegangen wird, sind die geforderten Freiräume entbehrlich.
6. Den Bedenken des Eigentümers eines Schlossereibetriebes an der Dinklager Straße, die sich gegen die Planung des ausgebauten Kiebitzweges als Geh- und Radweg richten, da der an diesen Weg grenzende Betrieb dadurch die direkte Zuwegung zur Dinklager Straße (Be- und Entladen, Kunden- und Vertreterbesuche, Beschäftigte etc.) verliert, und ein rückwärtiges Anfahren durch das Baugebiet Mehraufwendungen verursachen und damit die Wirtschaftlichkeit des Betriebes beeinträchtigen würde, kann aus folgenden Gründen nicht entsprochen werden :

Die Umwandlung des geplanten Geh- und Radweges in eine Anliegerstraße ist in diesem Bereich aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gegeben, da die erforderlichen Sichtflächen in der Örtlichkeit ohne Gebäudeabriss nicht zu schaffen sind. Stattdessen sollte der Geh- und Radweg auf 4 m Breite festgesetzt werden, um im Rahmen der Durchführung der Planung den betroffenen Anliegern eine KFZ-Benutzung durch ein entsprechendes Sondernutzungsrecht einzuräumen.

Der Anregung, die Parzelle 194/79 (Betriebsgrundstück) aus dem Bebauungsplanbereich auszuklammern, kann nicht Rechnung getragen werden, da es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem städtischen Bereich nicht vertretbar ist, das genannte Flurstück aus dem Plangebiet herauszunehmen.

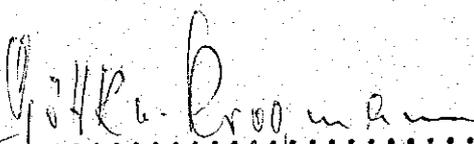
7. Den Bedenken des Eigentümers eines Lebensmittelgeschäftes an der Dinklager Straße, die sich ebenfalls gegen die Festsetzung des Kiebitzweges als reinen Geh- und Radweg richten; weil dadurch die bisherige Zufahrt zu seinen rückwärtigen Garagen, die Abfuhr der Müllcontainer und die Warenentladung zu seinen Lagerräumen genommen werden, kann aus den unter Ziffer 6) aufgeführten Gründen ebenfalls nicht gefolgt werden.
8. Der Anregung von neun Bürgern aus dem benachbarten Wohngebiet Hopen-West, das Erschließungssystem für das Plangebiet Nr. 54 A abzuändern und durch Backgassen und größere Umlenkungen der Straßen (u.a. Aufhebung der vorgesehenen Kreuzung "Adlerstr./Taubenstr./Planstr. A") Schnellverkehrswege zu verhindern, weil die verkehrsberuhigten Maßnahmen in den Planstraßen nicht ausreichen, um die Verkehrssicherheit für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zu erhöhen und eine ruhige Wohnlage zu schaffen, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden :

Durch die Aufhebung der künftigen Kreuzung "Adlerstr./Taubenstr./Planstr. A " würde zwar dieser Bereich verkehrsmäßig beruhigt werden, dafür würden aber die bislang ruhigen Wohnlagen zusätzlich belastet und im Aufmündungsbereich des Falkenweges auf die Dinklager Straße (L 45) kurz aufeinanderfolgende weitere Konfliktpunkte entstehen.

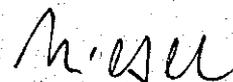
Die Planstr. A sollte als sinnvolle Sammelstraße den Binnenverkehr des Baugebietes unverändert führen, wobei die Geradenlinigkeit beim Ausbau durch einengende und unterbrechende Parkplatz- und Grünstaltung entschärft werden könnte. Die Wohnbereiche nördlich und südlich dieser Sammelstraße könnten dann durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen so erschlossen werden, daß eine erhöhte Wohnqualität entstehen kann.

9. Der Anregung des Eigentümers der unmittelbar an der Westgrenze des Plangebietes Nr. 54 A im Industrie- und Gewerbegebiet "Riesel" liegenden Geflügelstallanlage, den Abstand zwischen seinen Betriebsgrundstücken und dem östlich gelegenen reinen Wohngebiet weiter zu vergrößern oder die Ausweisung nicht als reines Wohngebiet vorzunehmen, sondern mit einer etwas weniger empfindlichen Klassifizierung zu versehen, wird insofern Rechnung getragen, als der nördliche Teil des Plangebietes Nr. 54 A als Mischgebiet (MI) und der restliche Teil als allgem. Wohngebiete (WA) festgesetzt ist.
Im übrigen wird als weiterer Immissionsschutz zwischen der Stallanlage und dem Wohnbaugebiet zusätzlich ein 50 m breiter Grüngürtel entlang der Straße Im Fang angelegt.

2842 Lohne, den 15. Februar 1982



(Göttke-Kroghmann)
Bürgermeister



(Hiesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung
am 25. Feb. 1982 beschlossen.

2842 Lohne, den 07. Juni 1982



Niesel

(Niesel)
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Vechta/den 6.9.82
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

Quelle