

Stadt Lohne (Oldb)  
Der Stadtdirektor

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76 – 2. Änderung – „Vehtaer Straße (L 845), Bergweg (L 846), Wicheler Flur“ der Stadt Lohne**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

#### **1.2 Verfahrensablauf**

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lohne (Sitzung vom 16.05.2000) sowie den Verwaltungsausschuss (Sitzung vom 23.05.2000) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 05.07.2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76, „Vehtaer Straße, L 46 neu, Wicheler Flur“ beschlossen. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Bauleitplanung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **2. Räumliche Abgrenzung und Stand der Bauleitplanung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Vehtaer Straße (L845), Bergweg (L 846), Wicheler Flur“, Satzungsbeschluss vom 09.07.1985, in Kraft getreten am 28.02.1986, umfasst Flächen für unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung. Der von der 2. Änderung betroffene Bereich liegt nördlich der Straße „Wicheler Flur“. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 als „Mischgebiet - MI“ ausgewiesen. Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flur 18, Flurstück 168/26.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin des Grundstücks Flur 18, Flurstück 168/26 hat vor einiger Zeit den an dieser Stelle städtebaulich unerwünschten Hühnerstall abgerissen. Sie plant nun eine erneute Bebauung dieser Fläche.

Die Wohngebäude an der „Wicheler Flur“ sind in den 50er Jahren errichtet worden. Die großen und tiefen Grundstücke entsprechen dem Zeitgeist der Nachkriegszeit (Eigenversorgung etc.). Heute werden auf dem Grundstücksmarkt kleinere Grundstücke nachgefragt. Gleichzeitig verlangt das Baugesetzbuch in § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Aufgrund des Grundstückszuschnittes (39 m x 57 m) soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, um in zweiter Reihe eine zusätzliche Bebauung errichten zu können.

Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist es daher, eine aus Sicht des Flächenverbrauchs zu begrüßende Verdichtung der Bebauung und eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Die Erweiterung des überbaubaren Bereiches schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteiles.

Aufgrund der noch nicht vollständig geklärten Altlastenfrage nordöstlich des Plangebietes und der fehlenden Flächenverfügbarkeit ist eine durchgängige Bebauung in zweiter Reihe entlang der Straße „Wicheler Flur“ derzeit nicht möglich. Sollten sich diese Punkte klären lassen, ist es städtebauliches Ziel der Stadt Lohne, auch diesen Straßenabschnitt weiter zu verdichten.

### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 – 2. Änderung – liegt nordöstlich der Lohner Innenstadt. Er umfaßt einen ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Bereich (Flur 18, Flurstück 168/26).

Die südliche Grenze des Baugebietes markiert die Straße „Wicheler Flur“; der Bebauungsplan wird im übrigen durch die Flurstücke 161/5, 172/5, 172/6, 168/25 sowie 168/3 der Flur 18 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Titelblatt) deutlich.

### 5. Inhalt der Planung

Zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne werden zwei Bauteppiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Aufteilung der überbaubaren Grundstücksfläche wird so gelegt, dass zur Straße „Wicheler Flur“ zwei etwa 600m<sup>2</sup> große Grundstücke entstehen, die zweigeschossig bebaut werden können. Im rückwärtigen Bereich kann ein größeres Grundstück von ca. 1.000m<sup>2</sup> entstehen, auf dem ein zusätzliches Gebäude errichtet werden kann. Dieses Gebäude darf aus Gründen des Nachbarschutzes (Beschattung) nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Zum östlichen Nachbarn soll für das rückwärtige Grundstück ein nicht überbaubarer Bereich von 10 Meter festgesetzt werden, um den Charakter der Zier- und Nutzgärten, der prägend ist für den Bereich des östlich angrenzenden Kleinsiedlungsgebietes zu wahren. Zum westlichen Nachbarn ist ein solcher Abstand aufgrund des Grundstückszuschnittes

des Flurstückes 168/25 der Flur 18 nicht erforderlich. Durch diese Vorgehensweise werden die überbaubaren Grundstücksflächen der benachbarten Grundstücke nicht geändert.

Um die an Straßenräume angrenzenden Grundstücksbereiche von einer nicht erwünschten Bebauung freizuhalten, wird durch eine textliche Festsetzung die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen. Hierdurch werden gleichzeitig die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche zur westlichen Nachbarbebauung vergrößert, so dass diese Festsetzung auch nachbarschützend wirkt.

Die Grundzüge der Planung für diesen Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 76 werden insgesamt beibehalten. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 76 – 2. Änderung handelt es sich gewissermaßen um ein Eckgrundstück. Eine ebenfalls eingeschossige Bebauung ist, im Gegensatz zu dem Bereich des östlich angrenzenden Kleinsiedlungsgebietes, auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 172/6 der Flur 18) bereits heute möglich.

Die bisherige Festsetzung als „Mischgebiet - MI“ wird übernommen. Aufgrund der Störwirkungen der Landesstraße 845 und der nördlich und südlich des Baugebietes gelegenen gewerblichen Betriebe (Betonwerk, Baufachmarkt, Antikmöbelmarkt etc.) soll durch den Bebauungsplan kein Wohngebiet festgesetzt werden. Auch die Aussagen zur Ausnutzbarkeit (GRZ 0,3/GFZ 0,6) bei zweigeschossiger Bauweise an der Straße „Wicheler Flur“ und einer eingeschossigen Bauweise im rückwärtigen Bereich haben weiterhin Bestand. Wie bisher sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser bei einer offenen Bauweise zulässig. Um die mögliche Baudichte auf ein für diesen Bereich Lohnes ortstypisches und umfeldverträgliches Maß zu begrenzen, wird die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude durch eine textliche Festsetzung eingeschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.

Um das gewachsene Siedlungsbild zu wahren, werden die gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 76 übernommen. In dem geplanten Mischgebiet sind Sattel- und Walmdächer in einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.

Zur Begründung der gewählten textlichen, baugestalterischen und zeichnerischen Festsetzungen wird ausdrücklich auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 verwiesen.

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Wicheler Flur“. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches kann über das Grundstück selbst durchgeführt werden. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches über den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Parzelle 172/6 belegten westlich gelegenen Weg kann nicht erfolgen. Die Verkehrserschließung ist aber auch ohne diese Zufahrtsmöglichkeit gesichert.

Das Plangebiet ist an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen; das anfallende Oberflächenwasser ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zu versickern, ohne die Nachbargrundstücke durch die Oberflächenentwässerung zu beeinträchtigen. Um keine der heute bekannten Versickerungsvarianten im naturnahen Umgang mit Regenwasser

auszuschließen (Versickerungsmulde, Sickerteiche, Retentionsfilterbecken, Rigolen, Schacht- und Rohrversickerung etc.) wird bewusst keine technische Ausbauplanung vorgeschrieben. So wird gleichzeitig sichergestellt, dass neue Erkenntnisse der naturnahen Regenwasserrückhaltung (technische Weiterentwicklungen etc.) nicht ausgeschlossen werden. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

## **7. Freiflächen – Zustand von Natur und Landschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Durch die räumliche Verlagerung der Bauteppiche sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten, die nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 berücksichtigt wurden (die Grundflächenzahl wird unverändert aus dem vorhandenen Bebauungsplan 76 übernommen). Daher ist insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten. Da auch für die weiteren Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Klima, Luft) keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen auftreten werden, ist eine erneute Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

### Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 05.07.2000

gez. Niesel (Stadtdirektor)

### Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 – 2. Änderung – „Vehtaer Straße (L845), Bergweg (L846), Wicheler Flur“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 „Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 05.07.2000

gez. Dr.-Ing. Dirk Kühling