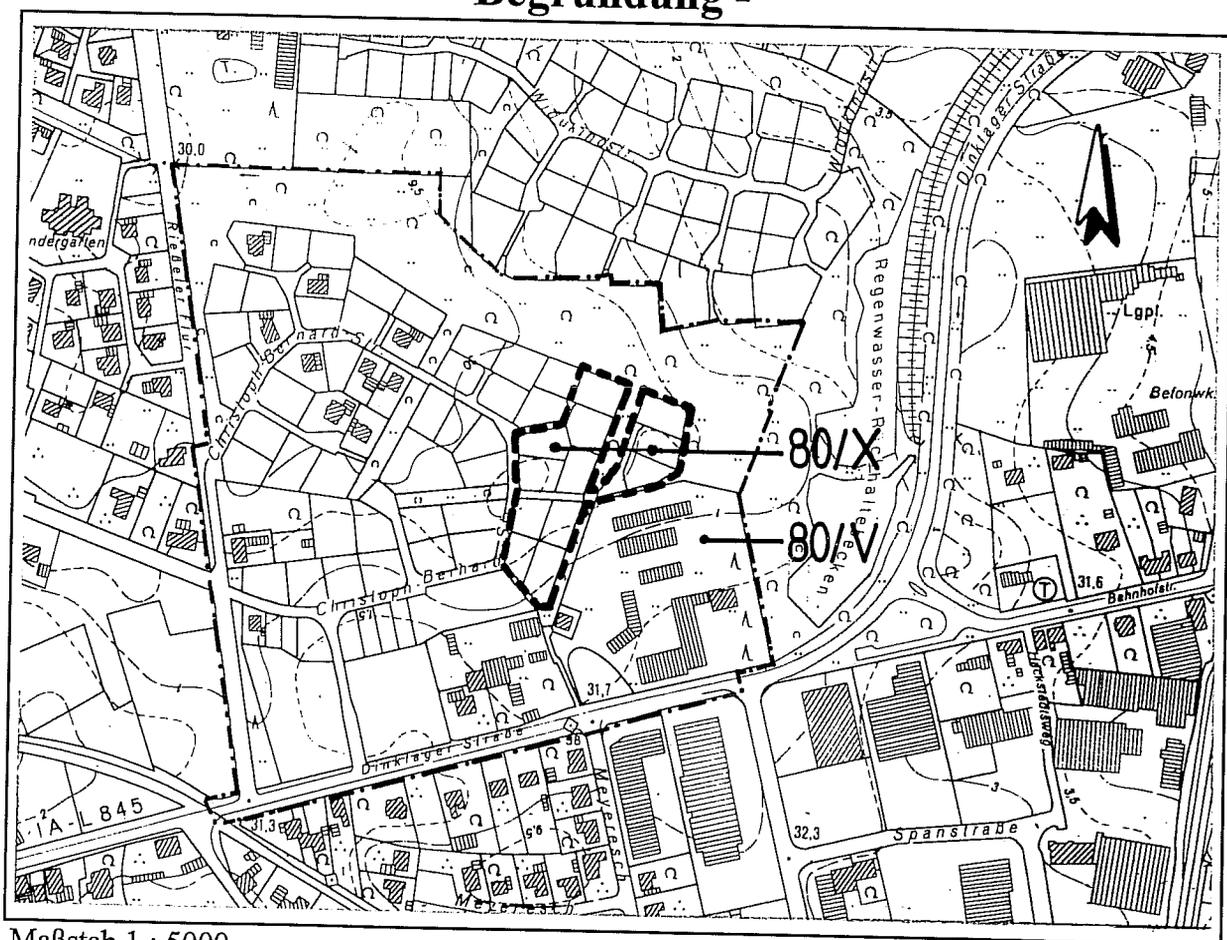


Bebauungsplan Nr. 80/X

"nördlich der Hofstelle Bröringmeyer, Dinklager Straße (L 845)"

- Begründung -



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 80/X der Stadt Lohne für das Gebiet nördlich der Hofstelle Bröringmeyer, Dinklager Straße (L 845) mit baugestalterischen Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f.) in der zurzeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zurzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der zurzeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zurzeit geltenden Fassung

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 80/V am 22.10.1992 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/X wurde seinerzeit wegen der Immissionsradien der Hofanlage Bröringmeyer aufgrund eines entsprechenden Beschlusses des Stadtrates der Stadt Lohne von der Anzeige ausgenommen. Um den nach wie vor bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung vom 13.02.1996 beschlossen, diese Flächen der Bebauung zuzuführen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, obgleich der Rat der Stadt Lohne bereits am 22.10.1992 den Bebauungsplan Nr. 80/V beschlossen hat, sodass zum Geltungsbereich auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 80/X gehören. Um jedoch den von der Planung Betroffenen in einem förmlichen Verfahren die Gelegenheit zur Stellungnahme geben zu können, wurde diese Vorgehensweise gewählt. Nach Durchführung des Verfahrens wurde der Bebauungsplan am 28.04.1999 als Satzung beschlossen. Diesen Beschluss hat der Stadtrat am 24.02.2000 ausdrücklich bestätigt.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte 47, 37 C + D, Maßstab 1 : 1000, vom Januar 1996, angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Vechta.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/X zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt und im übrigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die nach wie vor starke Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Lohne veranlasste die Stadt Lohne, die bisherige Abwägung, die dazu führte, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/X von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 80/V auszunehmen, aufzugeben und der Bebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 80/X ist Teil eines Gesamtkonzeptes, das in mehreren Abschnitten verwirklicht wurde. Die angrenzenden Bereiche sind, soweit es das Gesamtkonzept vorsah, bereits weitestgehend bebaut.

3. Planungsraum

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/X umfasst im wesentlichen die Flurstücke 597/1, 646/1 und 593 der Flur 25.

3.2 Nutzung und Bebauung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches wird zurzeit nicht genutzt und liegt brach.

3.3 Vorhandene Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird durch die Christoph-Bernhard-Straße erschlossen und dadurch an das städtische Straßennetz angeschlossen.

3.4 Immissionssituation

Von der landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Parzelle 244/18 gehen Geruchsimmissionen aus, die bei der abschließenden Beratung des Bebauungsplanes Nr. 80/V vom 22.10.1992 den Rat der Stadt Lohne veranlasst haben, diese Flächen von der Anzeige auszunehmen. Es wurde die Auffassung vertreten, dass bis zu einer Entfernung von 90 m von den Stallanlagen des Hofes unzumutbare Geruchsbelästigungen ausgehen, die eine Wohnbebauung nicht zulassen und die Hofanlage Bestandsschutz genießt.

An dieser Auffassung wird nicht mehr festgehalten.

Ein Bestandsschutz nach öffentlichem Recht mag zwar für die Hofanlage gegeben sein. Herr Bröringmeyer hat jedoch die angrenzenden Ländereien an die Stadt Lohne zum Zwecke der Wohnbebauung verkauft. Sein Interesse, ein Heranrücken von Wohnbebauung an seine Resthofstelle zu vermeiden, ist jedoch nicht schutzwürdig. Hierauf musste er sich vernünftigerweise einstellen. Im Kaufvertrag hat er sich im übrigen verpflichtet, die in seinem Eigentum verbleibenden landwirtschaftlichen Gebäude und Einrichtungen entsprechend zu nutzen.

Einer Bebauung steht somit nichts mehr im Wege, da Herr Bröringmeyer aufgrund des Kaufvertrages verpflichtet ist, die Stallanlagen wohngebietsverträglich zu nutzen.

4. Inhalt der Planung

Das Baugebiet 80/X ist Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung Lohne 80, das sich von der Dinklager Straße bis zur Märschendorfer Straße und zwischen der Nordtangente und der Brandstraße erstreckt.

Die Erschließung des Baugebietes 80/X erfolgt über eine als Ring ausgebildete Wohnstraße (Christoph-Bernhard-Straße) bzw. über einen Stichweg.

4.1 Bauliche Nutzung

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist gem. § 4 BauNVO eine grundsätzliche Aussage über die Art der zulässigen Nutzung vorgegeben.

Dabei ist einerseits dem Bedürfnis der Lohner Bevölkerung nach dem Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus Rechnung zu tragen, andererseits aber auch den Forderungen des BauGB unter anderem nach Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen.

Um eine unkontrollierte Ausbreitung infrastruktureller Nutzung mit dem daraus folgenden Verkehrs- und Stellplatzproblem für das Wohngebiet zu vermeiden, werden Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Erschließung stellen und einen hohen Stellplatzbedarf haben, ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zugelassen.

Das Maß der Nutzung, der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen und der Bauweise wurde so festgesetzt, dass zum einen die in den Wohngebieten von Lohne übliche Einfamilienhausform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken verwirklicht werden kann, darüber hinaus aber auch eine leicht verdichtete Bebauung in Doppelhäusern, Hausgruppen und auf diese in Form und Größe abgestimmte Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Lohner Bevölkerung zu berücksichtigen, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und ein harmonisches Nebeneinander der geplanten Baustrukturen zu erreichen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Um die im Bebauungsplan Nr. 80/X angestrebte städtebauliche Ordnung und die Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes so zu realisieren, wie sie im anliegenden Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellt sind, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56 und 98 NVO verbunden und in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft soll dadurch eine städtebaulich-gestalterische Grundordnung in die vielfältigen Gestaltungswünsche und –möglichkeiten von Bauherren und Architekten gebracht werden, ohne deren Spielraum in Richtung auf Monotonie und Uniformität unangemessen einzuschränken.

Während planungsrechtlich die Festsetzung gem. § 9 BauGB die Nutzung und die Bebaubarkeit der Grundstücke in ihren bodenrelevanten Merkmalen regelt, dienen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung darüber hinaus insbesondere dem Ziel, für die von den öffentlichen Räumen aus wahrnehmbaren Bereiche gestalterische Ordnungskriterien aufzustellen. Dies gilt vor allem für den Siedlungsrand und für die den Straßen zugewandten Bereich der Baugrundstücke.

Die Gestaltung der öffentlichen Räume selbst (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen) ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Sie wird unter Beachtung der Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zur wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung Lohne 80 im Rahmen der Ausbauplanungen erarbeitet.

4.3 Hauptfirstrichtung, Dachform und Dachfarbe

Das Ortsbild in den nicht durch unregelmäßige Neubautätigkeit gestörten Ortsbereichen der Stadt und seiner Umgebung wird durch großflächige, geneigte Dachflächen bestimmt.

Viele Neubaubereiche weisen dagegen eine ästhetisch unbefriedigende Mischung aller technisch denkbaren Dachformen und durch Dachgauben und -Einschnitte aufgelöste Dachflächen auf.

Um solche „Wildwüchse“ zu vermeiden und die o. g. regionaltypischen Gestaltungsmerkmale auch für die Zukunft in der Stadt Lohne wirksam werden zu lassen, mutet die Stadt den zukünftigen Eigentümern im Planungsbereich eine gewisse Einschränkung ihrer vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten zu, die in einigen ausgewählten Gestaltungsmerkmalen dem Siedlungsbereich ein „Gesicht“ geben sollen.

- Im gesamten Bebauungsplanbereich werden für Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° oder Mansarddächer vorgeschrieben.

Flachdächer sind außer für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Diese Festsetzungen entsprechen auch der Tatsache, dass sich in den letzten Jahren geneigte Dächer als bautechnisch günstigere Lösung im hiesigen Klimabereich durchgesetzt haben.

Eine Störung des Ortsbildes durch stark abweichende Dachformen, vereinzelte Flachdächer bzw. extrem flach geneigte Dächer soll im Planungsbereich vermieden werden. Das gilt auch für Grasdächer.

Die Dachformen kleinerer und niedriger Baukörper (Garagen, Nebenanlagen) werden nicht in die Vorschrift einbezogen, weil sie im Ortsbild nicht mit dem gleichen Gewicht in Erscheinung treten.

- Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig (textl. Festsetzung § 3).

Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, dass die jeweilige Dachfläche insgesamt im Erscheinungsbild der Siedlung erkennbar bleibt.

- Die Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen der rotbraunen Farbskala einzudecken (etwa entsprechend den RAL-Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013).

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Harmonisierung der Siedlungerscheingung in ihrem wesentlichen Merkmal, der Dachlandschaft. Sie wird auf das in der Region gewonnene Baumaterial des roten gebrannten Ziegels abgestellt.

- Entlang der Haupteerschließung Planstraße A und in den Bereichen, die an den zentralen Grünzug angrenzen, ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die Angabe der Hauptfirstrichtung entsprechend der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers in der Planzeichnung festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Straßenraumes und der Orientierung entlang den Hauptfußwegeverbindungen im Bebauungsplanbereich.

- In den Bereichen, in denen die Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer nicht zulässig; denn mit dieser Dachform kann das Ziel der Erkennbarkeit einer deutlichen Gebäudeausrichtung nicht erreicht werden.

Über diese Gestaltungsvorschriften hinaus haben die einzelnen Bauherren im Rahmen der allgemeinen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes alle Möglichkeiten der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude.

4.3.1 Einfriedung der Grundstücke

(Textl. Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11, §§ 6 + 7)

Entsprechend dem im Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellten Grünkonzept sind im Bebauungsplan außer den planungsrechtlichen (Nr. 9, 10, 11) folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 5, 6, 7) getroffen worden:

- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken (max. 1,5 m hoch) zulässig.

Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von freiwachsenden Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig.

- Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20 m hoch) zulässig.

Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstücksinnenseiten zu errichten.

Durch diese Festsetzungen wird im Wohnquartier ein ökologisch wertvolles Siedlungsbild angestrebt.

Die Einfriedung des Grundstücks zum Straßenraum durch geschnittene Hecken soll einen architektonischen, stadträumlichen Charakter aufweisen.

Die Einfriedung der Grundstücke zu den Grünzügen durch freiwachsende Hecken soll einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum herstellen.

Entlang den öffentlichen Grünzügen und entlang der Haupteerschließungsstraße Planstraße A wird dieses Konzept innerhalb des Wohnquartiers durch ein Pflanzengebot zwingend festgesetzt.

Dabei ist das Anlegen von notwendigen Zufahrten (max. 5 m), d. h. wenn keine andere Erschließungsmöglichkeit für das jeweilige Grundstück besteht, ausnahmsweise zulässig (textl. Festsetzung Nr. 10).

Als Pflanzenarten kommen die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführten Pflanzenarten infrage.

Für die Gestaltung der öffentlichen Freiräume selbst (Straßen, Wege und Grünflächen) soll im Verlauf der Erschließungsplanung auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungs- und Gestaltungsvorschlages ein detailliertes Konzept entwickelt werden.

4.4 Spielplätze für Kinder

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/X sind keine Spielplätze festgesetzt. Der Spielplatzbedarf aus den Wohnbauflächen dieses Bebauungsplanes ist bereits in der Berechnung des Spielplatzbedarfes für den Bebauungsplan Nr. 80/V enthalten und bereits entsprechend im Bebauungsplan Nr. 80/V festgesetzt.

4.5 Immissionsschutz

Durch die von der Dinklager Straße ausgehenden Lärmimmissionen kann in einem Teilbereich des Baugebietes nicht die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 hergestellt werden. Aus diesem Grunde wurde durch eine textliche Festsetzung (Nr. 10) vorgeschrieben, dass entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, dass der maximale Innengeräuschpegel in Schlaf- und sonstigen Ruheräumen während der Nachtzeit 30 db nicht überschreitet.

4.5.1 Geruchsmissionen

Hierzu wird auf die bereits oben erwähnten Immissionen von der landwirtschaftlichen Hofstelle hingewiesen. Der Eigentümer der Hofstelle ist verpflichtet, die Hofstelle nur wohngebietsverträglich zu nutzen. Die Stadt wird durch entsprechende Maßnahmen sicherstellen, dass der Eigentümer sich an die eingegangene vertragliche Verpflichtung hält.

5. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird derzeit durch die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung ist derzeit ebenfalls die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ zuständig.
- (3) Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.
- (4) Die Wasserversorgung erfolgt derzeit durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV), der im Stadtgebiet ein Leitungsnetz unterhält. Dieses wird vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist.
- (5) Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lohne eingeleitet werden.
- (6) Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung der einzelnen Baugrundstücke wird im Rahmen der Bauausführung geregelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass, soweit möglich, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird. Im Übrigen ist der Bereich des Bebauungsplanes 80/X Teilbereich des wasserwirtschaftlichen Rahmenplanes für das Baugebiet 80, der bereits weitestgehend umgesetzt wurde.
- (7) Altlasten, Ablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind der Stadt Lohne im Plangebiet nicht bekannt.
- (8) Die Stadt Lohne wird sicherstellen, dass gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht.
- (9) Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt zzt. durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

6. Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan 80/X war – wie bereits oben dargestellt – zunächst Teil des Bebauungsplanes Nr. 80/V. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/V sowie weitere Bebauungspläne des Plangebietes 80 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und die dafür vorgesehenen Ersatzmaßnahmen dargestellt sind.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 80/X mögliche Eingriff in Natur und Landschaft ist, da die Ausgleichsmaßnahmen nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan bereits durchgeführt wurden, bereits ausgeglichen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Planverwirklichung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt Lohne. Der Zeitpunkt für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von der Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht nicht.

7.1 Bodenordnung

Umlegung zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden. Die Bauflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Lohne.

7.2 Sozialplan

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen bzw. anderweitig Betroffener nicht zu vermeiden sein, sollen durch eine Sozialplanung Wege und Möglichkeiten zur Lösung der Probleme erarbeitet werden.

8. Verfahrensvermerk

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 24.02.2000



Niesel

Stadtdirektor