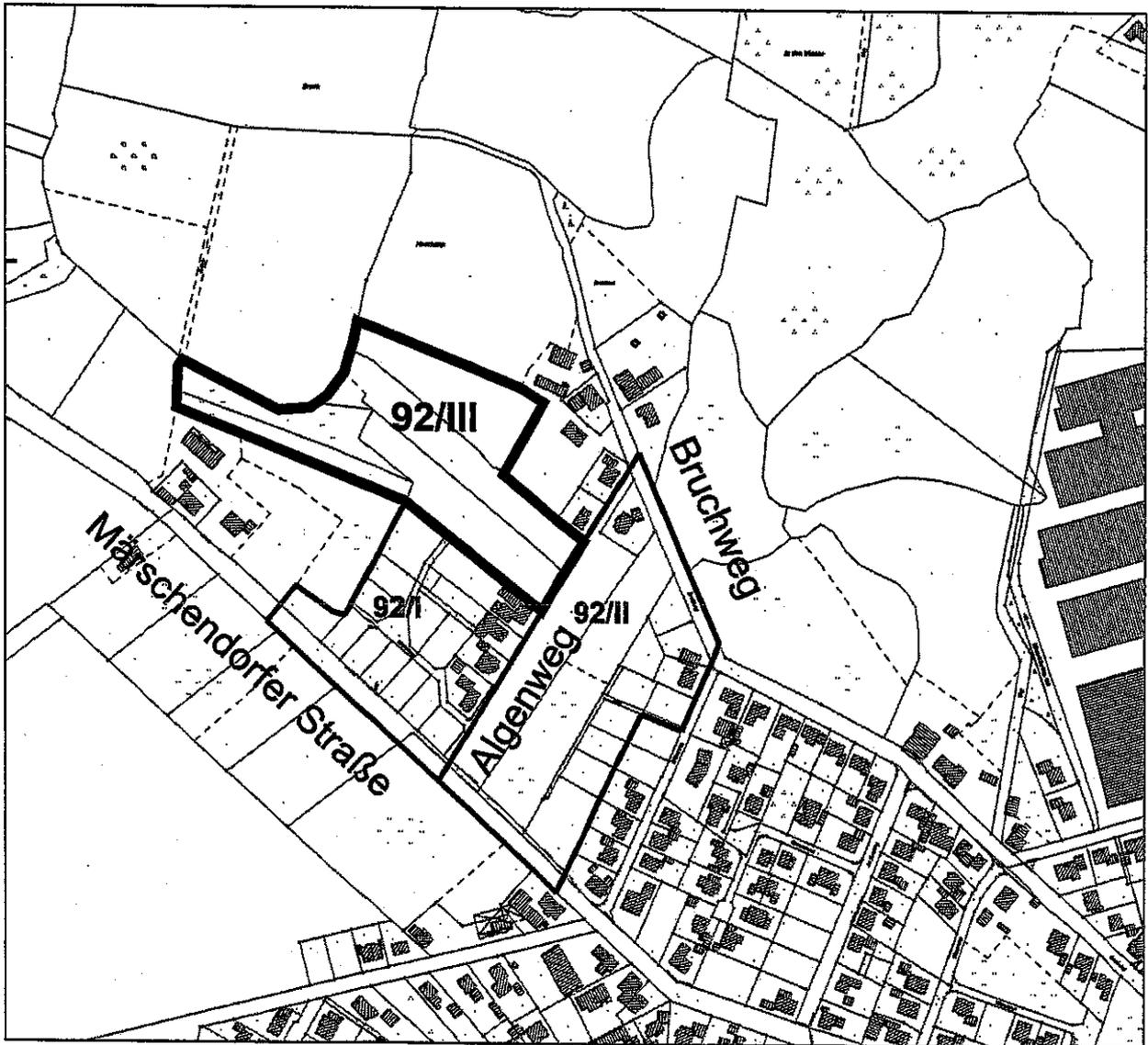


Bebauungsplan Nr. 92/III
"Algenweg/Bruchweg"

- Begründung -



Maßstab: 1:5000

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 92/III

DER STADT LOHNE

1. VORBEMERKUNG

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage ist der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der z.Z. geltenden Fassung ist für den Bebauungsplan maßgebend.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der z.Z. geltenden Fassung ist Grundlage der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes "Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90".

1.2 Verfahrensablauf

Am 28. Sept. 1999 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.92/III als Teil des Rahmenplanungsbereiches Nr. 92 "Algenweg / Bruchweg" bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 10. April 2001 stimmte der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92/III einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB zu.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. April 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92/III hat in der Zeit vom 2.Mai 2001 bis zum 8. Juni 2001 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 92/III einschließlich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung und der Begründung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 13. Dez. 2001 als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) – Stand: Juli 2000; Herausgeber: Katasteramt Vechta

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm (LRP 1995) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne soll neben der Stadt Vechta Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im Landkreis Vechta sein.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird der Stadt im Sinne einer zukunftsorientierten Kreisentwicklung eine besondere Verantwortung hinsichtlich einer gesicherten Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen

2.2 Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/III als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren dem Bebauungsplan Nr. 92/III angepasst, so dass sich beide Planungsebenen entsprechen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/III ist bisher von der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfasst.

Folgende Geltungsbereiche von rechtsgültigen Bebauungsplänen schließen an den Planbereich an:

- Im Süd-Osten der Bebauungsplan Nr. 92/II
- Im Süden der Bebauungsplan Nr. 92/I

2.3 Anlass und Ziel der Planung

Die nach wie vor große Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Lohne veranlasste die Stadt, die Baulanderschließung mittelfristig im Rahmenplanungsbe-
reich Lohne Nr. 92 „Algenweg – Bruchweg“ vorzubereiten. Mittlerweile sind die Be-
bauungsplanbereiche Nr. 92/I und 92/II rechtskräftig. Mit der Erschließung der
Grundstücke und dem Bau der ersten Wohnhäuser wurde begonnen. Durch den
Bebauungsplanbereich Nr. 92/III soll kurzfristig die weitere bauliche Nutzung dieser
Fläche ermöglicht werden.

Folgende Gründe sind Anlaß für die Neuausweisung dieses Wohngebietes:

- Die Stadt Lohne weist seit Jahren einen deutlichen Geburtenüberschuß auf. Die Bevölkerungszahl ist seit Beginn der 70er Jahre von ca. 16.000 auf heute ca. 25.000 angewachsen. Die zudem sehr positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der Stadt hat dazu geführt, daß die heranwachsenden Jugendlichen zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden können.
- Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnbauland zur Wohnraumversorgung.

- Auch in Lohne sind jene Faktoren spürbar, die in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage geführt haben. Dies sind vor allem eine kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgrößen und damit eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten sowie die Erhöhung des individuellen Wohnflächenbedarfs.
- Schließlich liegen der Stadt eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnbauland vor, die beim jetzt bestehenden Angebot an Flächen auf Dauer nicht befriedigt werden können.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnbereichs mit hoher Wohnqualität innerhalb des neuen Stadtquartiers "Algenweg - Bruchweg".

3. PLANUNGSRAUM

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,27 ha große Baugebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzter Bereich dar. Es umfasst die Flurstücke 301/1, 301/2, 295, 296/2 und ein Teilstück aus 192/3.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 192/3, 294/3 und 299/4
- Im Osten durch das Flurstück 310/3 (Algenweg)
- Im Süden durch die Flurstücke 307/10, 307/8, 307/9 und 305/6
- Im Westen durch das Flurstück 305/6.

3.2 Nutzung und Bebauung

Der Baugebietsbereich wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt, und zwar die Flurstücke 295, 296/2 und 301/2 als Ackerland (Maisanbau) sowie die Flurstücke 303 und 304 als Grünland (Intensivnutzung).

3.3 Vorhandene Erschließung

Die Flächen des Baugebietes sind über die Märschendorfer Straße (K 263) den Bruchweg, den Algenweg und den Röskenweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die vorhandene Erschließung ist Teil des geschlossenen Erschließungsplanes für das Rahmenkonzept „Algenweg - Bruchweg“ (vgl. Anlage).

3.4 Natur und Landschaft

Gemäß der naturräumlichen Gliederung gehört der gesamte Planbereich Nr. 92 zum Bersenbrücker Land und zur Einheit Quakenbrücker Becken. Es ist Teil der Unter-einheit Vechtaer Mark, einer grundwassernahen Talsandplatte (Quelle: Bundesanstalt für Landeskunde 1959).

Eine genaue Beschreibung und Beurteilung der landschaftsökologischen Potentiale und des Landschaftsbildes findet sich im Grünordnungsplan zum Baugebiet Nr. 92/III, erstellt durch die Tiefbau- und Grünplanungs GmbH Nordlohne & Bechly im September 2000 (überarbeitet im Nov. 2001).

3.5 Immissionssituation

3.5.1 Geruchsmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von den Emissionsradien der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht berührt. Auch aus industrieller Nutzung treten keine Geruchsmissionen auf.

3.5.2 Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/III sind die Lärmemissionen der Märschendorfer Straße, K 263, zu beachten. Im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 92/I und Nr. 92/II sind durch das Planungsbüro ASTO Lärmuntersuchungen an der Märschendorfer Straße im unmittelbaren Planumfeld vorgenommen worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im folgenden wiedergegeben.

Der integrative Verkehrsentwicklungsplan 1995 der Stadt Lohne prognostiziert den durchschnittlichen Tagesverkehr der Märschendorfer Straße mit:

DTV 1.218 Kfz LKW-Anteil tags 20%, nachts 10%

Die Stadt Lohne beabsichtigt eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in südwestlicher Richtung, so dass das neue Baugebiet als innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegend anzusehen ist.

Gemäß der Berechnungsgrundlage der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS'90)“ wurden auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und LKW-Anteile, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einer Straßenoberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt die Isophonen der Lärmverteilung im Planbereich mit Hilfe des EDV-Programms IMMI, Version 2.41 ermittelt.

In der Anlage sind folgende Isophonen der Schallausbreitung des Verkehrslärms dargestellt:

- * Isophonen der Beurteilungspegel für Verkehrslärm - Tag- und Nachtwerte gem. DIN 18005 für WA-Gebiete (55/45 dB).
- * Isophonen zur Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109.
Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für den Tag gem. DIN 18005 zuzüglich 3 dB (s. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109).

Der Bebauungsplanbereich ist von Verkehrslärm geringfügig belastet. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden im Abstand von 32 m, die Werte von 45 dB(A) nachts im Abstand von 25 m von der Straßenachse erreicht.

Die Konsequenzen für die zukünftige Nutzung und Bebauung sind in Pkt. 4.5 dargelegt.

4. INHALT DER PLANUNG

4.1 Planungsüberlegungen

Auf der Grundlage der unter Pkt. 2.3 erläuterten städtebaulichen Zielsetzung ist für einen Bereich von ca. 12,5 ha ein Rahmenkonzept entwickelt worden, das sich im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet darstellt, dessen Eingangsbereich an der Märschendorfer Straße/Ecke Algenweg jedoch durch ein kleines Mischgebiet (Bebauungsplan 92/I) betont wird (vgl. Anlage 1). Mit der hier dargestellten Rahmenkonzeption ist keine sachliche oder zeitliche Verbindlichkeit verbunden.

Der Bebauungsplan 92/III ist ein in sich geschlossenes Bebauungskonzept. Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des gesamten Rahmenkonzeptes nicht erforderlich.

Das geplante neue Wohnquartier wird von einem zusammenhängenden Grünzug durchzogen und dadurch gegliedert. In diesem Grünzug befindet sich auch die erforderliche Regenrückhaltung.

In diesem Stadtrandgebiet ist überwiegend die Erschließung von Grundstücken für Einfamilienhäuser beabsichtigt. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine gewisse Verdichtung im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erwünscht. Daher wird auch die Bebauung von Doppelhäusern ermöglicht.

4.2 Erschließung

Der Bebauungsbereich Nr. 92/III wird über den Algenweg und die Straße "Im Brauk" erschlossen sowie über die Märschendorfer Straße (K 263) und den Bruchweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Das eigentliche Plangebiet wird durch die Straße "Im Brauk" an den Algenweg angebunden. Alle an ihr liegenden Grundstücke können mit dem Kraftfahrzeug und mit den in Lohne eingesetzten Müllfahrzeugen angefahren werden.

Um Fahrzeugen eine Wendemöglichkeit zu bieten, ist im Bereich der Grünfläche ein provisorischer Wendekreis von 18 m Durchmesser geplant. Bei der Gesamtverwirklichung des Rahmenkonzeptes kann dieser dann rückgebaut werden. Für eine eventuelle Erweiterung des Plangebietes in Richtung Westen kann die Straße „Im Brauk“ im Bereich der Grünfläche fortgeführt werden.

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bemessen.

4.3 Bauliche Nutzung

Entsprechend dem unter Pkt. 2.3 genannten Ziel der Planung soll der Bebauungsbereich Nr. 92/III als allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen.

Dabei ist einerseits dem Bedürfnis der Lohner Bevölkerung nach dem Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus Rechnung zu tragen, andererseits aber auch den

Forderungen des Baugesetzbuches u.a. nach Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen.

Im Rahmenkonzept „Algenweg – Bruchweg“ werden sowohl Bereiche ausgewiesen, in denen eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist, als auch Bereiche, die überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser aufnehmen sollen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92/III sind ausschließlich Wohnnutzungen in weniger verdichteter Form vorgesehen.

4.3.1 Art der Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung wird das Bauland im Bebauungsplanbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist eine grundsätzliche Aussage über die Art der Nutzung vorgegeben. Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Da eine Ausbreitung infrastruktureller Nutzungen in dem relativ kleinen Bebauungsplanbereich mit den daraus folgenden Verkehrs- und Stellplatzproblemen für die Wohnquartiere vermieden werden soll, ist in dem WA-Gebiet nur das Wohnen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).

In Anbetracht seiner Lage im städtischen Raum (Ortsrandlage, keine wichtigen Verbindungsstraßen) sind im Plangebiet alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Die Gliederung der Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des Rahmenkonzeptes so vorgenommen worden, daß die verkehrs- und nutzungsintensiveren Bereiche dem Algenweg als Hupterschließungsstraße zugeordnet sind. Die an den Stichstraßen "innen" liegenden Bereiche sind insbesondere dem Wohnen vorbehalten.

Die hier ausnahmsweise Zulässigkeit der im übrigen WA-Bereich allgemein zulässigen Nutzungen gibt der Stadt ein Instrument an die Hand, das es ihr ermöglicht, im Einzelfall die Verträglichkeit der Nutzungen zu prüfen und situationsgerecht darüber zu entscheiden.

4.3.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Bebauungsplanbereich ist über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse so festgesetzt, daß zum einen die in den Wohngebieten von Lohne übliche Einfamilienhausform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken verwirklicht werden kann. Darüber hinaus ist aber auch eine leichte Verdichtung durch den Bau von Doppelhäusern möglich.

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise festgesetzt, und es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Hinblick auf die angestrebte Struktur gilt die Festsetzung, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit der konkretisierten Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser

zulässig" bleibt es den Grundstückseigentümern freigestellt, ob sie ihr Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus bebauen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 kann für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Senioren und behinderte Mitbürger) die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 4 statt 2 erhöht werden, wenn die geplante Baustruktur gewahrt bleibt.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe von 9,50 m sind die zu errichtenden Baukörper in ihrem Kubus so festgelegt, dass keine den Maßstab sprengenden Gebäude im Planbereich entstehen können.

Die allgemeinen Wohngebiete weisen mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 eine in den Stadtrandgebieten von Lohne angemessene Ausnutzungsmöglichkeit auf.

Die zulässige Grundfläche ist über die Grundflächenzahlen (GRZ = 0,35) mit dem Ziel festgesetzt, die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu minimieren. Aus diesem Grunde wurde in der textl. Festsetzung Nr. 2 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche alle Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen sind.

Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20% überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche (GFZ = 0,6) ist gem. der textlichen Festsetzung Nr. 3 so festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen sind.

Von dieser Festsetzungsmöglichkeit gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird Gebrauch gemacht, um innerhalb des Stadtgebietes eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in Bezug auf geltende Beitragsatzungen zu gewährleisten.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass innerhalb der als Baugrundstücke definierten Bereiche einerseits ein relativ großer Spielraum für die Bebauung gewährleistet ist, zum anderen jedoch zusammenhängende Gartenbereiche von jeglicher Bebauung, d.h. auch von Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO freigehalten werden.

4.4 Grün- und Freiflächen, Natur und Landschaft

4.4.1 Öffentliche Grünflächen - Spielplatz für Kinder

Im Hinblick auf öffentliche Grünflächen im Allgemeinen und auf Spielplätze für Kinder im Besonderen ist der Bebauungsplanbereich 92/III als Teil des geschlossenen Rahmenkonzeptes zu betrachten. Rücksicht nehmend auf die natürlichen Gegebenheiten wie z.B. einer vorhandenen Moorlinse und vorhandene Gräben und Großgrünstrukturen, ist ein zentraler öffentlicher Grünzug festgesetzt, der außer seiner Funktion für die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch die Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner verbessern wird.

In die zentrale öffentliche Grünfläche werden außer Fuß- und Radwegen auch der erforderliche Rückhalteraum für das anfallende Regenwasser integriert.

Die gesondert platzierte öffentliche Grünfläche weist einen gem. Niedersächsischem Spielplatzgesetz erforderlichen Spielplatz für den gesamten Rahmenplanbereich aus.

Gemäß den Ausführungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) sind die Gemeinden verpflichtet, Spielplätze anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder gemäß §3 (1) NSpPG erscheint nicht notwendig, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis dieser Altersgruppe auf anderer Weise entsprochen werden kann. Dazu bieten sich insbesondere die auf den Grundstücken entstehenden Hausgärten an, die ein gefahrloses Spielen ermöglichen. Für ältere Kinder sind nach dem Gesetz Spielflächen in max. 400m Entfernung vorzusehen. Bezogen auf den Planbereich dieses Bebauungsplanes ist für eine insgesamt zulässige Geschossfläche von ca. 7.500 m² gem. § 3 (2) NSpPG eine nutzbare Spielfläche von ca. 150 m² (< als die Mindestgröße von 300 m²) nachzuweisen.

Bis das Grün- und Freiflächenkonzept bei der Durchführung der Gesamtplanung umgesetzt werden kann, wird die Stadt Lohne ein Teilstück in der Größe von 367 m² als Spielplatz im Bereich des Bebauungsplans 92/III für den gesamten Bereich des Rahmenkonzeptes herrichten.

Durch die Ausweisung eines weiteren Teilstückes auf dem noch zu beplanenden Bereich des Rahmenplankonzeptes in der Größe von ca. 800 m² wird in der Summe die erforderliche Gesamtgröße von 2 % der zulässigen Geschossfläche (lt. § 3 (2) Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze - NSpPG -) erreicht.

4.4.2 Private Grünflächen

Östlich des Feldgrabens wird ein 5 Meter breiter Pflanzgebotstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Einerseits führt diese Festsetzung zu einer einheitlichen, naturnahen Eingrünung des neuen Siedlungsrandes gegenüber der freien Feldflur und andererseits wird durch die Umsetzung dieser Festsetzung ein Gewässerrandstreifen gegenüber dem Graben geschaffen, dem damit eine von menschlichen Einflüssen ungestörtere Entwicklung ermöglicht wird. Für diesen Pflanzstreifen ist im Bebauungsplan eine verbindliche Pflanzliste enthalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Die Gehölze sind in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen (vgl. örtliche Bauvorschriften). Um eine positive, ortstypische Eingrünung des Baugebietes zu erzielen und um die kleinklimatischen Bedingungen zu verbessern, ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 150 m² versiegelte Fläche ein Hochstamm-laubbaum zu pflanzen (vgl. § 11 der textlichen Festsetzungen).

4.4.3 Veränderung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. der §§ 7 ff NnatSchG zu minimieren. Der Gründordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 92/III geht detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft im Planungsbereich ein und leitet die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ab. Deshalb werden an dieser Stelle die naturschutzfachlichen Belange nur in einer Zusammenfassung präsentiert.

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf Bestandsanalysen der Tiefbau- und Grünplanungs GmbH Nordlohne & Bechly (September 2000 überarbeitet im Nov. 2001). Durch die Ausweisung des Baugebietes ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Eingriff beruht in erster Linie auf den hohen Versiegelungsgrad.

Im wesentlichen werden die nachfolgend beschriebenen Beeinträchtigungen auftreten.

- Beeinträchtigung von Boden und Relief
- Beeinträchtigung von Luft und Klima
- Beeinträchtigungen von Lebensgemeinschaften
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

4.4.4. Eingriffsbilanzierung

Der Eingriffsbilanz ist das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Modell) zugrunde gelegt. Gemäß Grünordnungsplan ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 92/III ein Eingriffsbilanzdefizit von 834,80 Werteinheiten (WE) zwischen Bestand und Planung. Das Eingriffsbilanzdefizit kann durch den naturnahen Ausbau des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet sowie durch die Anlegung von Hausgärten und ein Pflanzstreifen zur freien Landschaft so gering gehalten werden.

Das Bilanzdefizit wird durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf der Ersatzfläche Flur 40, Flurstück 115/2 der Stadt Lohne kompensiert. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Gründordnungsplan beschrieben. Mit diesen Maßnahmen kann – zusammen mit den gebietsinternen Maßnahmen – der Eingriff im Bebauungsplan Nr. 92/III vollständig ausgeglichen werden. Ein Lageplan der Ausgleichsfläche findet sich in der Anlage.

4.5 Immissionsschutz

Unter Punkt 3.5 dieser Begründung ist die Lärmsituation im Plangebiet dargelegt.

Planungsrelevante Geruchsimmissionen (Pkt. 3.5.1) wurden nicht festgestellt.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen (Pkt. 3.5.2) zeigt die Lärmermittlung, daß der Bebauungsplanbereich von Verkehrslärm nicht unzulässig belastet ist. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags werden in einem Abstand von 32 m von der K 263 erreicht. Somit ist der Planungsbereich, der in einer größeren Entfernung zur Märschendorfer Str. liegt, nicht von unzulässigen Lärmimmissionen betroffen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung - Begründung

Die Einbindung eines neuen Gebietes bei stark wechselnden und teilweise landschaftsunüblichen Dachausbildungen gegenüber dem Siedlungsrand bzw. vorhandenen Baustrukturen ist schwierig. Flachdächer oder Dächer mit sehr geringen Dachneigungen fallen oft aus dem Siedlungsbild heraus. Deshalb dient die Festsetzung einer Mindestdachneigung auf den Hauptgebäuden dem städtebaulichen Erscheinungsbild, der Einheitlichkeit und der Einbindung des Baugebietes in den Umgebungsbereich. Dachformen von untergeordneten Bauteilen sind für das städtische Erscheinungsbild nur von geringer Bedeutung. Für Nebenanlagen und Garagen werden deshalb Ausnahmen zugelassen.

Die gestalterischen Vorschriften zur Eingrünung der Privatgrundstücke sind erforderlich, um die Neubebauung in die Umgebung einzufügen (vgl. Pkt. 4.4.2).

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die öffentlichen Flächen im Bebauungsplanbereich sind so bemessen, dass eine ordnungsgemäße Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ihnen möglich ist.

5.1 Elektro- und Gasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit Strom und Gas erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

5.2 Trinkwasserversorgung

Der Bebauungsplanbereich wird durch das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die für eine ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen werden im Rahmen der Durchführungsplanung freigehalten bzw. entsprechend den Hinweisen des Versorgungsträgers gestaltet.

5.3 Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden im Plangebiet die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und der Feuerwehr Lohne eingebaut.

5.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch einen noch festzulegenden Anbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

5.5 Oberflächenentwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Lohne berücksichtigt, so daß grundsätzlich keine Verschärfung der Abflussmengen zu befürchten ist. Jedoch soll entsprechend den Zielen der Planung das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Plangebiet versickert werden.

5.6 Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt eingeleitet werden. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt in der städtischen Kläranlage. Die Kapazität der Kläranlage ist hierfür ausreichend.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr und -beseitigung wird vom Landkreis Vechta durchgeführt. Für die Sammlung von Wertstoffen stehen Container zur Verfügung, die regelmäßig entsorgt werden. Dem Bebauungsplan liegt das „Rahmenkonzept '92 Algenweg/Bruchweg“ zu Grunde. Durch den zukünftigen Ausbau der Ringstraße ist sichergestellt, dass es bei der Entsorgung des anfallenden Hausmülls zu keinen verkehrstechnischen Schwierigkeiten und zu keinen Sicherheitsproblemen kommen wird.

5.8 Altlasten

Ein Gutachten zur Beurteilung möglicher Bodenkontaminationen wurde erstellt vom Büro Rubach und Partner. Im Plangebiet sind keine Bodenverunreinigungen bekannt, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.

6. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,27 ha. Sie ist wie folgt aufgliedert:

BAUFLÄCHEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	ca. 1,35 ha
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,69 ha
ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,23 ha

GESAMTFLÄCHE	ca. 2,27 ha
--------------	-------------

7. PLANVERWIRKLICHUNG

7.1 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. §§ 123 ff BauGB durch die Stadt Lohne.

Der Zeitpunkt für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von der Stadt Lohne bestimmt.

Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gem. § 123 (3) BauGB nicht. Sie soll so bald wie möglich durchgeführt werden, um die in diesem Bebauungsplan angestrebten Ziele umgehend verwirklichen zu können.

Die Kostendeckung für die Erschließung erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

7.2 Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplanbereiches befinden sich sowohl in der Hand der Stadt Lohne, als auch in Privateigentum. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes i. S. der §§ 45ff BauGB sind zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, können aber bei Bedarf durchgeführt werden.

8. VERFAHRENSVERMERKE

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Der Rat der Stadt LOHNE hat die vorstehende Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB am 13. Dez. 2001 beschlossen.

LOHNE, den 13. Dez. 2001

In Vertretung

gez. Becker

Becker

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. Dirk Kühling
Stadt Lohne

Die Lärmermittlung wurde erstellt von:

Prof. Renke Brunken
Eschenweg 5
26203 Wardenburg

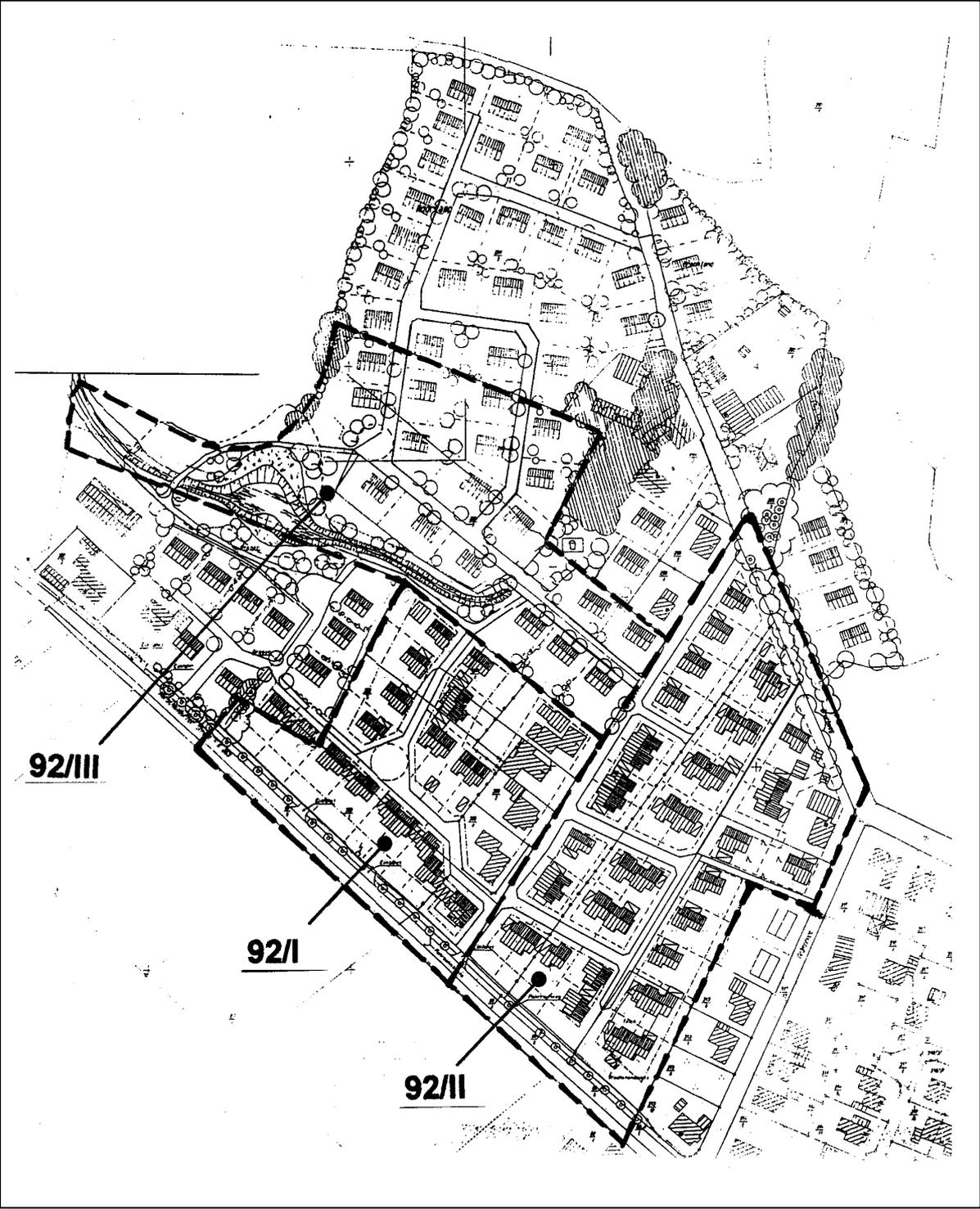
Die naturschutzfachl. Ausarbeitungen wurden erstellt von:

Nordlohne & Bechly
Neuer Markt 1
49393 Lohne

Das Gutachten zur Beurteilung möglicher Bodenkontaminationen wurde erstellt von:

Rubach und Partner
Osterstraße 3
49661 Cloppenburg

Anlage 1:
Rahmenkonzept '92 "Algenweg/Bruchweg"



Anlage 2:
Isophonen der Schallausbreitung

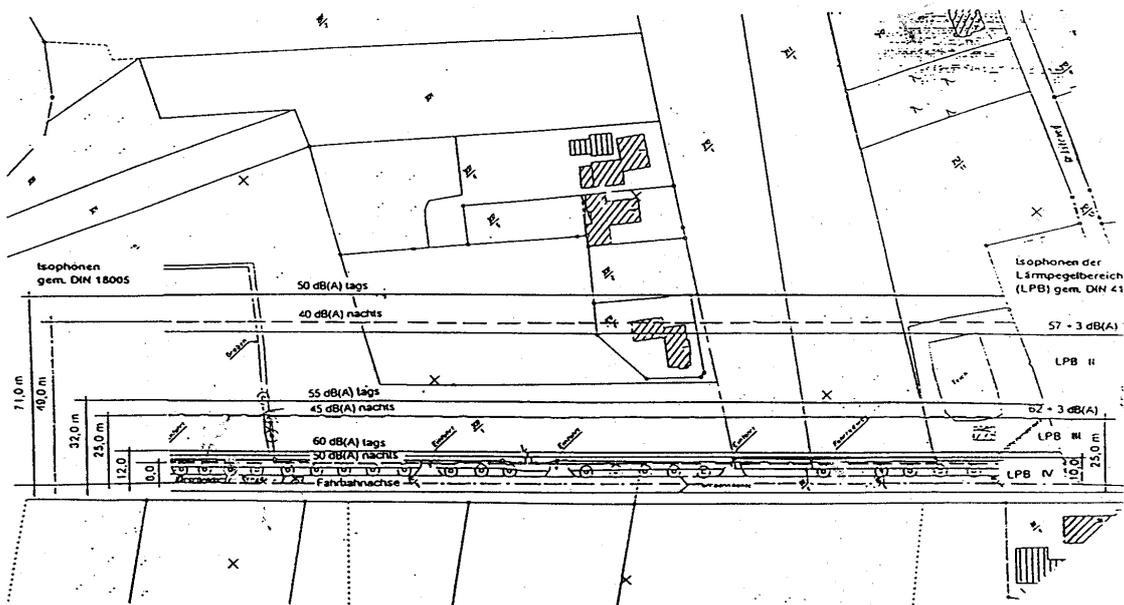
LOHNE 92 ALGENWEG / BRUCHWEG
BEBAUUNGSPLANBEREICH 92/II

LÄRMSITUATION MÄRSCHENDORFER STRASSE

GESCHWINDIGKEIT: V = 50 km/h

DURCHSCHNITTLICHER TAGESVERKEHR : DTV 1200 KFZ

(Isophonenermittlung: EDV-Programm IMMI Version 2.780 (DPMI))



Isophonen der Beurteilungspegel für Verkehrslärm gem.DIN 18005

	Mischgebiet (MI)	Allg.Wohng. (WA)
— tags	60 dB(A)	55 dB(A)
- - nachts	50 dB(A)	45 dB(A)

Isophonen der massgeblichen Aussenlärmpegel für die Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

— (52 + 3 dB(A))	Grenze des LPB I - 55 dB(A)
— (57 + 3 dB(A))	Grenze des LPB II	... - 60 dB(A)
— (62 + 3 dB(A))	Grenze des LPB III	... - 65 dB(A)
— (67 + 3 dB(A))	Grenze des LPB IV	... - 70 dB(A)

