

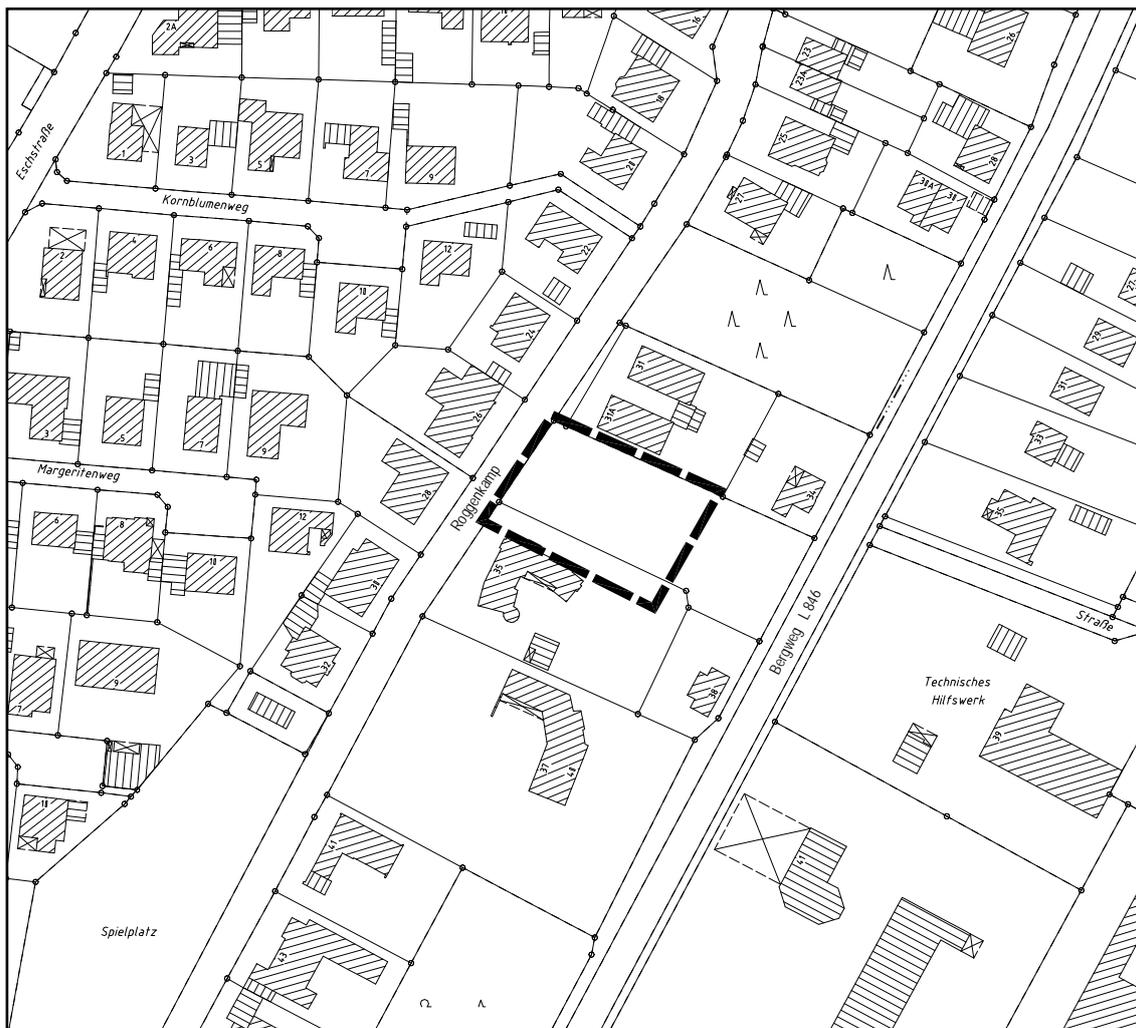


Bebauungsplan Nr. 7 D – 8. Änderung

für den Bereich zwischen Roggenkamp und Bergweg

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Anlass	3
2	Verfahren	3
3	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	3
4	Übergeordnete und bisherige Planungen	4
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
4.2	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
5	Ziele und Zwecke der Planung	5
6	Verkehrerschließung.....	5
7	Ver- und Entsorgung.....	5
8	Immissionsschutz.....	5
9	Artenschutz	6
10	Flächenbilanz.....	7

1 ANLASS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.03.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 D „Lohner Esch“ gefasst. Für das Flurstück 6/5 der Flur 57 sind im Bebauungsplan Nr. 7 D nicht überbaubare Grundstücksflächen in einem reinen Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche befindet sich in Privatbesitz und wurde bisher nicht realisiert. Um die langfristig geplante Wegeverbindung zwischen Roggenkamp und Bergweg an dieser Stelle realisieren zu können, soll an der nördlichen Grenze des Flurstücks 6/5 der Flur 57 ein Fuß- und Radweg eingerichtet werden. Gleichzeitig soll der durch den Bebauungsplan Nr. 7 D festgesetzte Bauteppich um ca. 27 m nach Norden verlängert werden.

Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den allgemeinen Planungsaufgaben der Stadt Lohne in Verbindung mit konkreten Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers im Planbereich. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 D ist erforderlich, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sicherzustellen.

2 VERFAHREN

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung eines bereits bebauten Gebietes handelt, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt. Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Straße Roggenkamp begrenzt. Weiter östlich verläuft die Landesstraße 846, Bergweg.

4 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

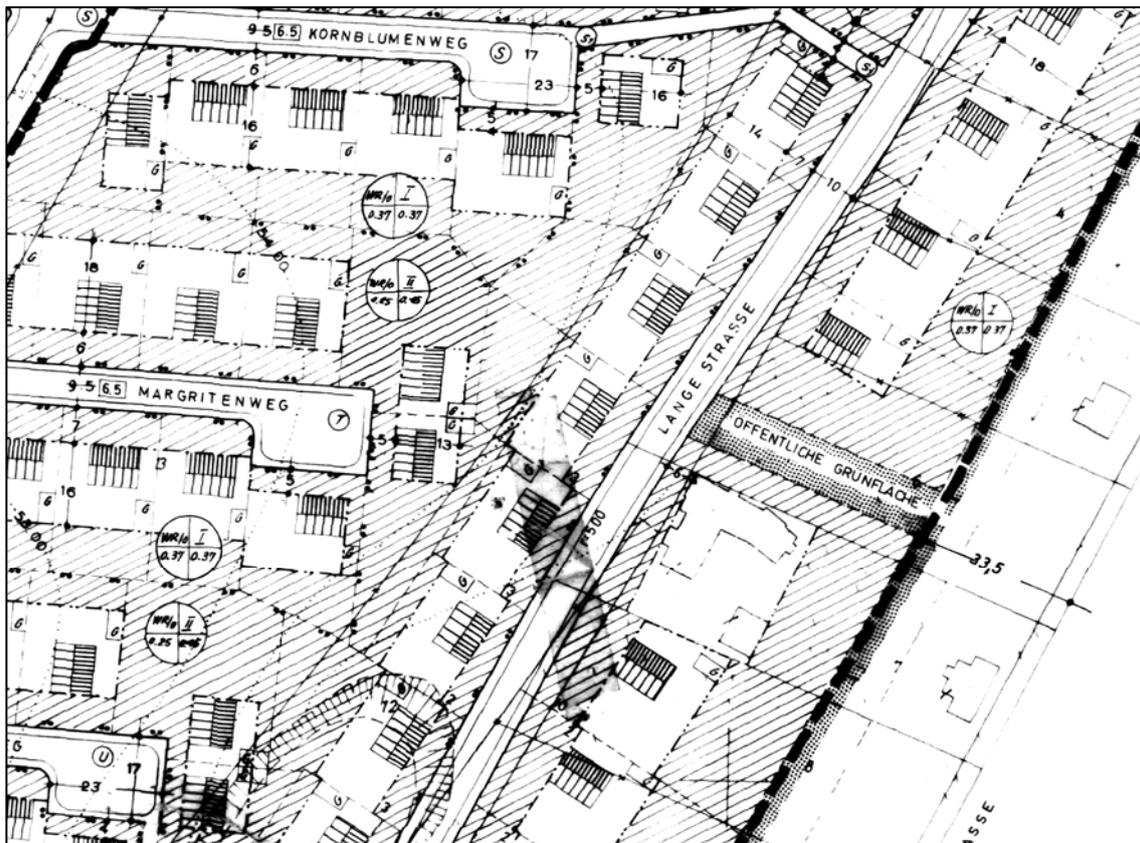
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

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.

4.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit der vorliegenden 8. Änderung soll der seit dem 25.12.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 D „Lohner Esch“ in einem Teilbereich überplant werden. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 D „Lohner Esch“ im festgesetzten Geltungsbereich der 8. Änderung außer Kraft.



Bebauungsplan Nr. 7 D „Lohner Esch“ (verkleinerter Ausschnitt)

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 7 D „Lohner Esch“ ist seit dem Jahre 1966 rechtsverbindlich. Ziel der Planung ist es, durch Nachverdichtung einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lohne zu leisten. Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Grundsätzlich wird aufgrund der zentrumsnahen Lage einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann.

6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Straße Roggenkamp an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen. Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch den Landkreis Vechta.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Von der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm kommt es im gesamten Geltungsbereich zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für die vorgesehene Nutzung als reines Wohngebiet. Da ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist, sollen passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt werden.

Bei geplanten Gebäuden ist der Schutz von Innenräumen oftmals nur durch Schallschutzfenster möglich. Durch die Vorgaben der DIN 4109 lassen sich die erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach) ermitteln. Bei Fenstern und Türen sind dies entsprechende Schallschutzklassen. Ein entsprechender passiver Schallschutz kann auch durch Gebäudestellung und Raumanordnung erreicht werden.

Aus Gründen der Vorsorge wird das gesamte Plangebiet als Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geforderten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Außenbauteile müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	In Büroräumen
LPB IV	erf. $R'_{w,res}$ =	40 dB	35 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ($erf. R'_{w,res}$) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

9 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Das Plangebiet sowie vor allem der östlich anschließende Bereich können potentiell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind hier im teilweise durchgrüneten, aber städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgerarten. Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet auch nach Durchführung der Planung wieder zur Nahrungssuche nutzen können.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potentiell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen und der Störung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, ist die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und Sommerlebensphase von Fledermäusen (15. März bis 16. Oktober) vorzunehmen.

10 FLÄCHENBILANZ

Reines Wohngebiet	1.424 m ²
Verkehrsfläche	141 m ²
Gesamtfläche	1.565 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 08.06.2011

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

(Siegel)

Diese Abschrift der Begründung (7 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

Lohne, den

(Siegel)

.....
Unterschrift