

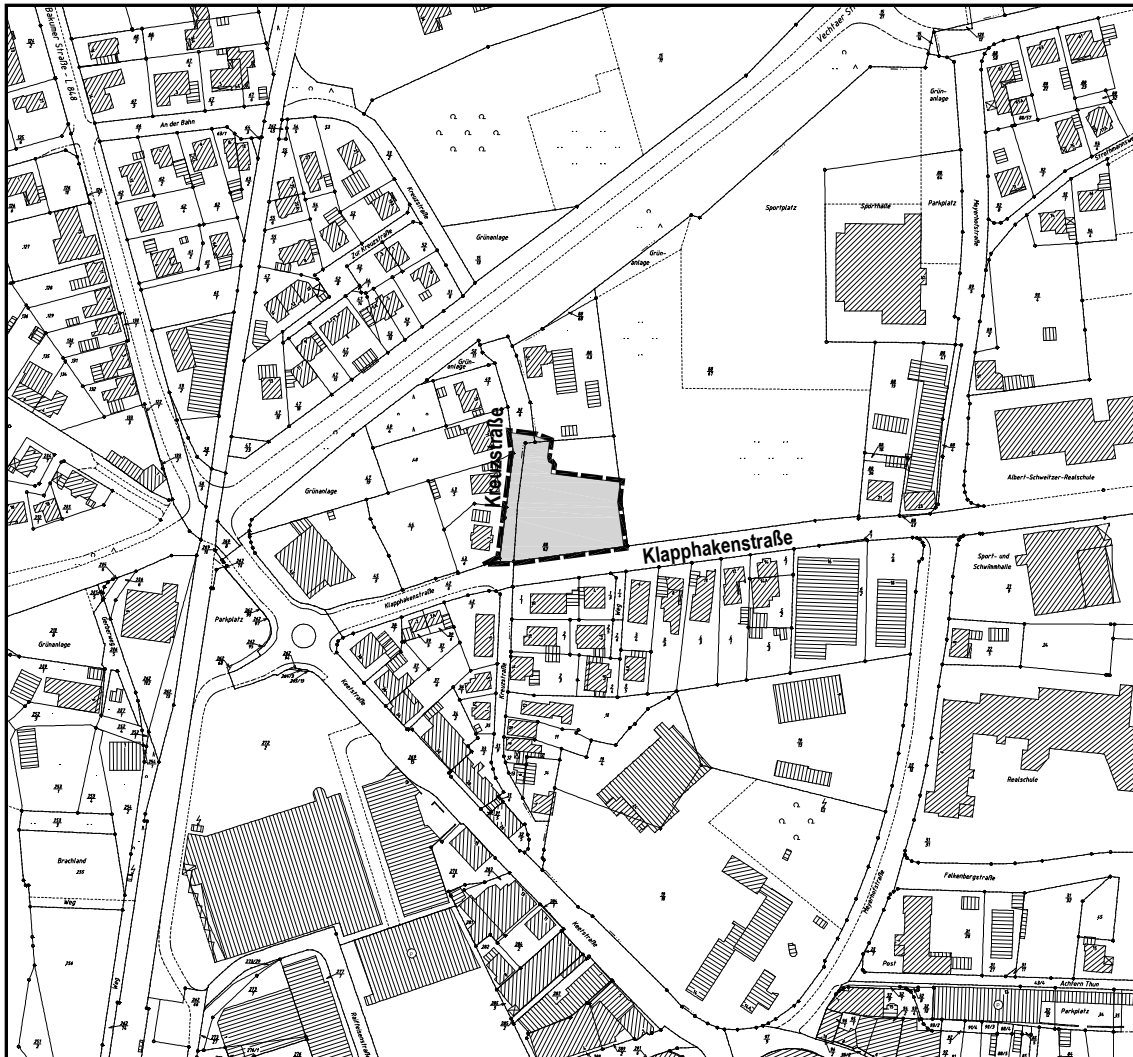


Bebauungsplan Nr. 20 G

„Kindertagesstätte Kreuzstraße“

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Anlass	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen	3
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
4	Bisherige Nutzungen	4
5	Ziele und Zwecke der Planung	5
6	Verkehrerschließung	5
7	Ver- und Entsorgung	5
8	Immissionsschutz	5
8.1	SPORT- UND FREIZEITLÄRM	6
8.2	VERKEHRSLÄRM	6
9	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	8
10	Artenschutz	8
11	Flächenbilanz	9

ANLAGEN

Rasterlärmkarten zur Beurteilung von Sport- und Verkehrslärmimmissionen,
TÜV Nord Umweltschutz, 07.12.2011

1 ANLASS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 03.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 G „Kindertagesstätte Kreuzstraße“ aufzustellen, um die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, zu sichern.

Zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Einrichtungen plant die Stadt Lohne auf einer Fläche zwischen der Klapphakenstraße und der Kreuzstraße die Errichtung eines Gebäudes zur Kinderbetreuung mit einer Kindergartengruppe und zwei Krippengruppen. Auf diese Weise werden Betreuungsplätze in zentraler Lage geschaffen, die dem geplanten Wohnquartier an der Klapphakenstraße, aber auch dem gesamten Innenstadtbereich zu Gute kommen.

2 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 Süden durch die Klapphakenstraße und im Westen durch die Kreuzstraße begrenzt. Weiter nördlich verläuft die Landesstraße 845, Vechtaer Straße.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentraler Ort ausgewiesen worden. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

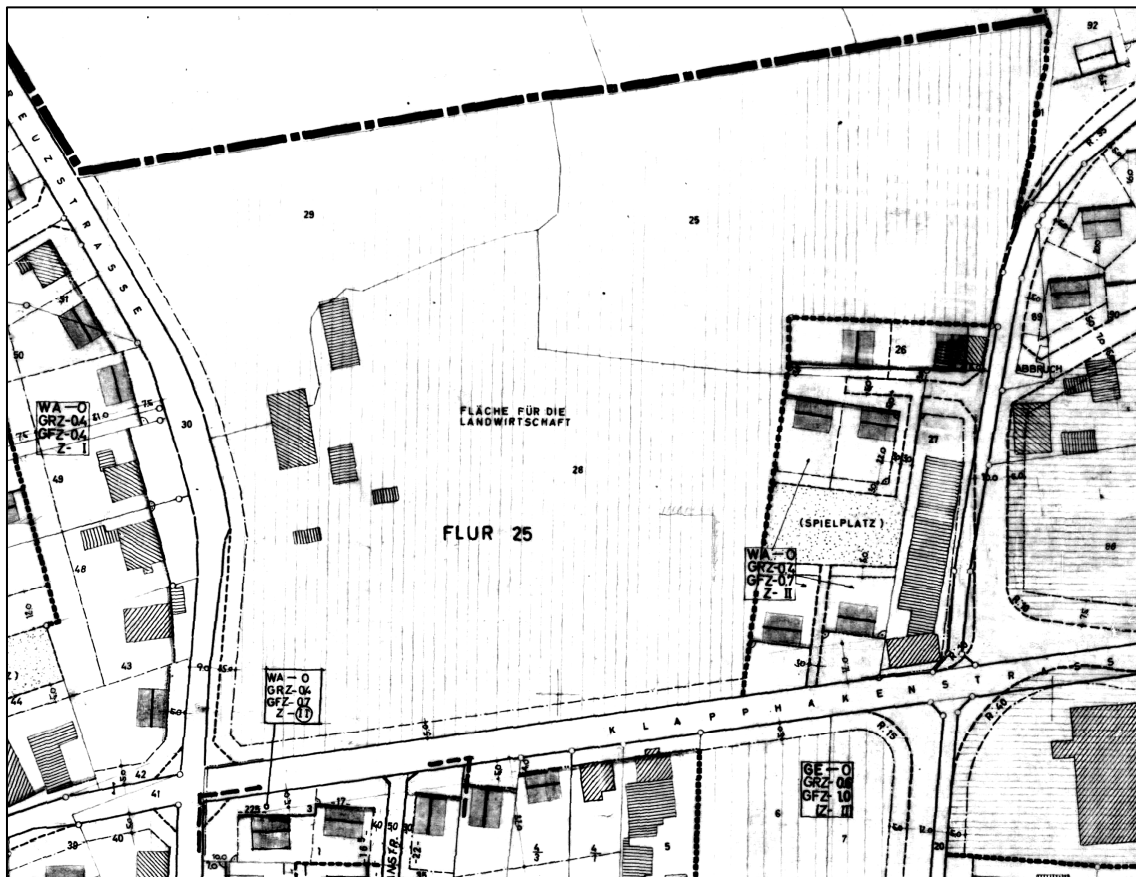
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung finden sich keine Festlegungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen. Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind.

3.2 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 und ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 20 „Achtern Thun“, der seit dem Jahre 1967 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan ist somit älter als der wirksame Flächennutzungsplan und setzt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft fest. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 G treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 für den festgesetzten Geltungsbereich außer Kraft.



Bebauungsplan Nr. 20 „Achtern Thun“ (verkleinerter Ausschnitt)

4 BISHERIGE NUTZUNGEN

Das Planungsgebiet war bisher als wassergebundene Decke angelegt und diente als Parkplatz für PKW und LKW. Die Zufahrt erfolgte von der Klapphakenstraße. Als Begrenzung des Parkplatzes wurde im Norden, Osten und Westen ein bewachsener Wall angelegt.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gebäudes zur Kinderbetreuung mit einer Kindergartengruppe und zwei Krippengruppen gesteuert werden. Zur Umsetzung dieses Ziels wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Um die Verkehrserschließung in der Kreuzstraße auch in Bezug auf die geplante Kindertagesstätte zu verbessern, ist im nördlichen Bereich die Anlage eines Wendeplatzes mit einem Radius von 9 m geplant. Es ist vorgesehen, die Straße nach Osten in einer Breite von ca. 5 m fortzuführen, um die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen zu erschließen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) ist erforderlich, um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf I und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m soll eine klare Obergrenze für die Höhe des Baukörpers formuliert und gleichzeitig die Integration in das städtebauliche Umfeld ermöglicht werden.

6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird von der Kreuzstraße aus erschlossen und ist über die Klapphakenstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird über das Wasserver- und -entsorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden.

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 die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Dabei hat die Stadt Lohne auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um

damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

8.1 SPORT- UND FREIZEITLÄRM

Die Geräusche der benachbarten Beachvolleyballanlage sowie der sich östlich daran anschließenden Sportanlage werden nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt. Als Immissionsrichtwerte sind hier 55 dB(A) außerhalb und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung der Sport- und Freizeitlärmvorbelastung wurden die folgenden Einrichtungen berücksichtigt: Beachvolleyballanlage, Sportplatz, Turnhalle, Multifunktionsplatz, Skateanlage, Parkplatz. Die quellenbezogenen Immissionsanteile werden nach der Norm DIN ISO 9613-2 mit A-bewerteten Schallleistungspegeln berechnet. Entsprechend den Vorgaben der 18. BImSchV werden die Schallimmissions-Mittelungspegel unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsdauer über die unterschiedlichen Beurteilungszeiträume gewichtet gemittelt. Die so berechneten Beurteilungspegel können dann mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV verglichen werden.

Bei freier Schallausbreitung und einer Immissionshöhe von 5 m werden im Geltungsbereich zwischen 49 und 52 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten erreicht. Innerhalb der Ruhezeiten reichen die Beurteilungspegel von 41 bis 45 dB(A). Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für den gesamten Geltungsbereich eingehalten werden; Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

8.2 VERKEHRSLÄRM

Nördlich des Plangebietes verläuft die Vechtaer Straße (L 845), eine stark befahrene Landesstraße. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Klapphakenstraße. Von diesen Straßen gehen Lärmimmissionen aus, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden für die Vechtaer Straße und die Klapphakenstraße schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt.

Vechtaer Straße (L 845)

Berechnungsgrundlage für die schalltechnischen Berechnungen ist eine Verkehrszählung von Mai 2008. Diese Daten werden auf den Prognosezeitraum bis 2027 hochgerechnet.

Danach lag der DTV-Wert im Jahre 2008 bei ca. 9.000 Kfz/24h, hochgerechnet auf 2027 ergibt dies einen DTV-Wert von ca. 10.000 Kfz/24h. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten sieben bis zehn Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht. Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet (siehe Anlage).

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Danach würde der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bereits in einer Entfernung von ca. 65 m von der Straßenachse eingehalten; nachts findet keine Nutzung statt. Weiter nordöstlich befindet sich ein Lärmschutzwall. Der nächstgelegene Punkt der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m; Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

Klapphakenstraße

Berechnungsgrundlage für die schalltechnischen Berechnungen ist eine Verkehrszählung von November 2011. Diese Daten werden auf den Prognosezeitraum bis 2030 hochgerechnet.

Danach lag der DTV-Wert im Jahre 2011 bei ca. 2.900 Kfz/24h, hochgerechnet auf 2030 ergibt dies einen DTV-Wert von ca. 3.200 Kfz/24h. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten sieben bis zehn Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht. Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet (siehe Anlage).

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Danach würde der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einer Entfernung von ca. 22 m von der Straßenachse eingehalten; nachts findet keine Nutzung statt.

Die Werte der DIN 18005 stellen keine Planungsobergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe dar. Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt Lohne ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm. Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten Beurteilungspegel von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zulässig.

Bei Zugrundelegung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung ist festzustellen, dass diese tags in einer Entfernung von ca. 17 m (straßenseitige Baugrenze) nicht überschritten werden; nachts findet keine Nutzung statt. So betragen die Beurteilungspegel für eine Immissionshöhe von 5,6 m (1. OG) im Bereich der straßenseitigen Baugrenze zwischen 55 und 56 dB(A) tags. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten; Maßnahmen zum Schallschutz an Gebäuden sind daher nicht erforderlich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Klapphakenstraße betragen die Beurteilungspegel – in einer Immissionshöhe von 2,0 m gemessen – zwischen 55 und 59 dB(A). Diese Flächen sollen als Außenspielflächen für die Kindertagesstätte genutzt werden.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist auch hier die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau grundsätzlich heranzuziehen. Danach würde der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags je nach Entfernung zur Klapphakenstraße im Mittel um bis zu +2 dB(A) überschritten. Die Werte der DIN 18005 stellen jedoch keine feste Obergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe dar.

Die Stadt Lohne hält diese theoretisch mögliche Überschreitung für vertretbar, da an dieser Stelle auch die Außenwohnbereiche eines allgemeinen Wohngebietes geplant werden könnten. Die Planung der Außenspielflächen soll daher so erfolgen, dass Bereiche mit Spielgeräten, an denen sich die Kinder hauptsächlich aufhalten, in der Nähe des Hauptgebäudes angeordnet werden. In diesen Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Regel eingehalten.

9 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG

Durch die vorliegende Planung ist es möglich, eine zusätzliche Grundfläche von rund 1.400 m² in befestigter Form zu versiegeln. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Fläche, die bisher wassergebunden mit Schotter bzw. gärtnerisch angelegt war.

Der Ausgleich kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zur Bepflanzung der Grundstücke und/oder durch festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Nach dem Baugesetzbuch ist auch ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich. Dieser kann entweder über Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes, über vertragliche Vereinbarungen oder in Form einer Zuordnung auf eine von der Stadt bereit gestellten Fläche getroffen werden.

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff soll in Form von qualitativ und quantitativ entsprechenden Anpflanzungen auf einer externen Fläche der Stadt Lohne ausgeglichen werden.

10 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.

Bei einer Begehung des Plangebietes am 14.06.2012 wurden allgemein häufige bis sehr häufige, anpassungsfähige und zum großen Teil Kultur folgende Arten angetroffen. Das Plangebiet sowie vor allem die nördlich und östlich anschließenden Bereiche können potenziell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind hier im durchgrünten, durch die vorhandene Bebauung aber städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgearten. 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 potenziell 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 und Sträuchern außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Wintermonate in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.

11 FLÄCHENBILANZ

Fläche für den Gemeinbedarf	1.977 m ²
Verkehrsfläche	897 m ²
Gesamtfläche	2.874 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 02.10.2012

gez. Gerdesmeyer

L.S.

Gerdesmeyer