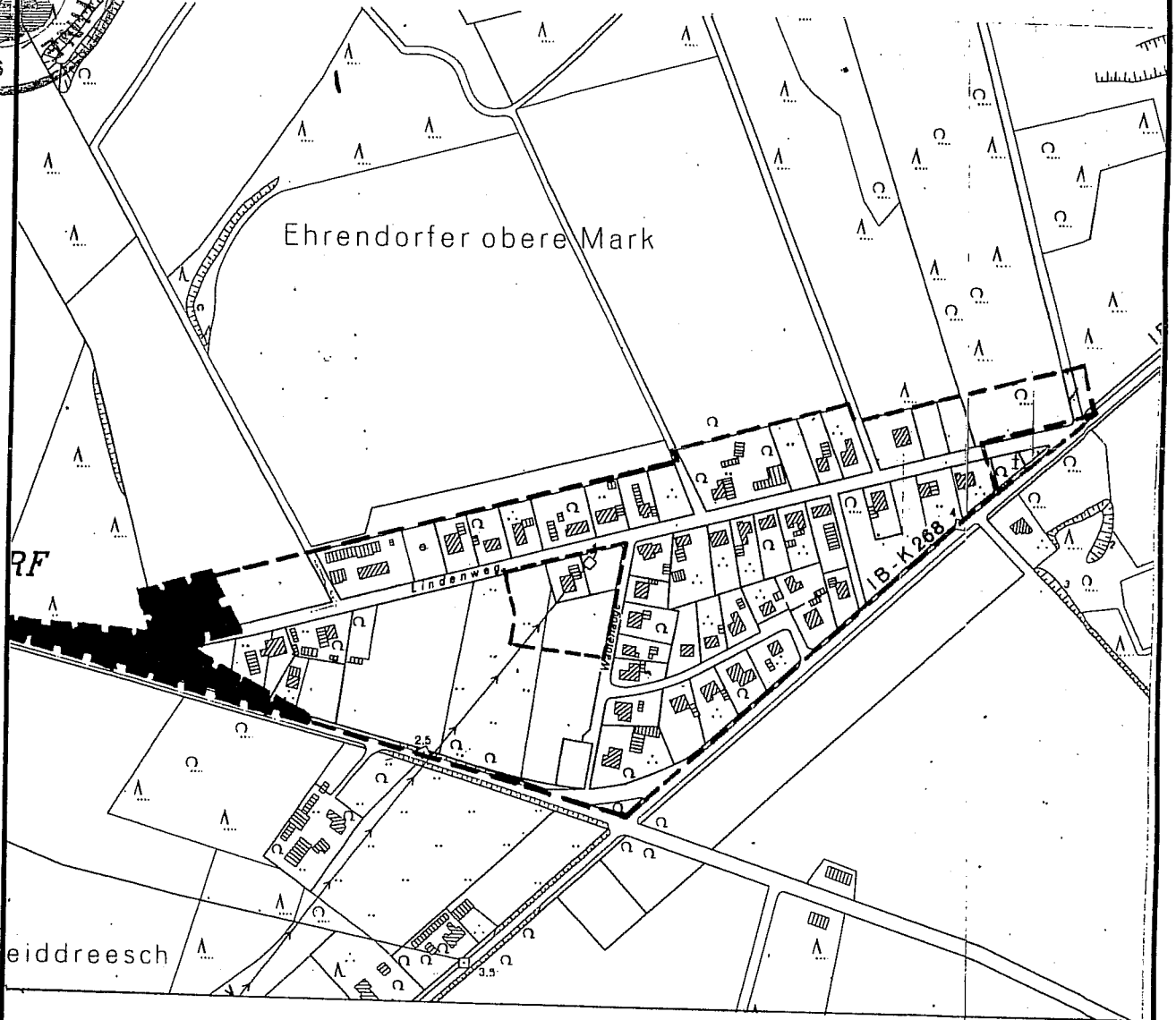
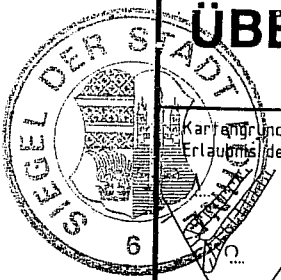


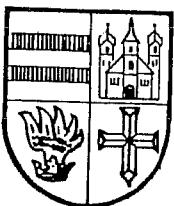
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 - Vervielfältigt mit
Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az: 892/89.-



BEBAUUNGSPLAN NR. 25A

FÜR DAS GEBIET
EHRENDORF / LINDENWEG



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 A
"E H R E N D O R F - L I N D E N W E G" DER STADT LOHNE

1. V O R B E M E R K U N G

1.1 V E R F A H R E N S G R U N D L A G E

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 ist für den Bebauungsplan maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990.

1.2 V E R F A H R E N S A B L A U F

Am 05.10.1989 vom Rat der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25 A "Ehrendorf - Lindenweg WEST" beschlossen.

Vom 30.04. bis 28.08.90 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 BauGB beteiligt.

Vom 21.05. bis 08.06.90 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Am 04.09.1990 stimmte der Verwaltungsausschuß der Stadt dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25 A zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25 A hat in der Zeit vom 15.07. bis 23.08.1991 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises wurde die im Verfahren befindliche Bauleitplanung ohne inhaltliche Änderung aufgeteilt in:

* Bebauungsplan Nr. 25 A

* 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr.25 A gleichzeitig mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 18.06.1992 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2.0 P L A N U N G S G R U N D L A G E N

2.1 S T A N D D E R B A U L E I T P L A N U N G

Im Flächennutzungsplan '80 ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr.25 A dargestellt als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Fläche für die Forstwirtschaft".

Die im Flächennutzungsplan dargestellte "Fläche für Wald" wird als solche mit Ausnahme der erforderlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der geringen Ausweitung der Wohnbaufläche (0,22 ha) durch den Bebauungsplan Nr.25 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiet VEC 32 (früher VEC 153) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25 A berücksichtigt.

2.2 A N L A S S U N D Z I E L D E R P L A N U N G

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25 A werden die westliche Aufmündung des Lindenweges in die Kreisstraße K 268 und die an sie angrenzenden Flächen beordnet.

Dabei soll das allgemeine Wohngebiet WA an der Nordseite des Lindenweges bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes VEC 32 erweitert und der Siedlungsbereich abgerundet werden.

Der Bebauungsplan Nr.25 A bildet zusammen mit dem Bebauungsplan Nr.25 und seiner 1.Änderung die Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen und ist die Voraussetzung für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge im Bebauungsplanbereich Nr.25 und Nr.25 A.

3.0 P L A N U N G S R A U M

3.1 R Ä U M L I C H E R G E L T U N G S B E R E I C H

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.25 A ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Er umfaßt den unter Pkt.2.2 beschriebenen Bereich.

3.2 N A T U R U N D L A N D S C H A F T

Der Bebauungsplanbereich liegt wie die gesamte Siedlung Ehrendorf - Lindenweg auf einem kräftigen Geestrücken, der sich von den Dammer Bergen in Richtung Norden über Lohne nach Vechta hinzieht (Kokenberg 82 m, Windberg 76 m, Kokenberger Berge 65 m, Stadtkern Lohne 45 m, Kreuzberg 57 m)..

Der Höhenrücken begleitet das große Moor im Osten (zwischen Vechta und dem Dümmer See) und bildet in diesem Bereich die Wasserscheide zwischen Weser und Ems. Er hat weithin bewaldete Bergmarken, die durch den Orkan 1972 erhebliche, allmählich aber überwundene Schäden erlitten haben.

Dieser in der sonst flachen Landschaft bemerkenswerte Höhenzug bietet außer seinem landschaftlichen Wert auch Möglichkeiten zur Naherholung.

Der Bebauungsplanbereich umfaßt ein kleines Waldstück (Kiefern - Mischwald), in das die inzwischen fertiggestellten Aufmündungen des westlichen Lindenweges und des Rad- und Fußweges auf die K 268 eingefügt wurden.

Der übrige Bereich ist zur Zeit Ackerland, das aber wegen seiner geringen Bodenqualität für die Landwirtschaft keinen großen Wert hat. Er grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Vechta 32 (VEC 32) an.

3.3 N U T Z U N G U N D B E B A U U N G

An der westlichen Einmündung des Lindenweges auf die K 268 weist der Bebauungsplanbereich zur Zeit keinerlei Bebauung auf. Hier entspricht die derzeitige Nutzung durch die inzwischen fertiggestellte Verkehrsanlage den Planungsabsichten. Die Fläche nördlich des Lindenweges wird als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.4 E R S C H L I E S S U N G

Der Bebauungsplanbereich ist durch die vorhandene öffentliche Verkehrsflächen des Lindenweges erschlossen.

3.5 I M M I S S I O N S S I T U A T I O N

Kreisstrasse K 268

Laut Verkehrsmengenzählung 1985 war die Kreisstraße K 268 zum Zeitpunkt der Erhebung mit 854 KFZ /Tag und davon einem LKW- Anteil von 27% (230 LKW) belastet.

Eine Hochrechnung dieser Werte für das Jahr 1990 (+ 20%) ergibt eine Belastung von 1025 KFZ/Tag, davon 277 LKW. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Schwerlastverkehr überwiegend durch die Zufahrt zu einer Kiesabbaustelle verursacht wird und überwiegend in den Tagesstunden stattfindet (tags ca 30%, nachts ca 10% des jew.Gesamtverkehrs).

1. Verkehrstärke M (maßgebliche stündliche Verkehrsbelastung gem. DIN 18005 Tabelle 4)

M tags	0,06 x 854	61,5 Kfz/h	30% Lkw
M nachts	0,008 x 854	8,2 Kfz/h	10% Lkw

2. Mittelungspegel $L_{m(25)}$ (gem. DIN 18005 Bild 3)

L_m tags = 60 dB	L_m nachts = 49 dB
--------------------	----------------------

3. Beurteilungspegel (Abzüge gem. Bild 19)

	tags	nachts
1990	60 dB	49,5 dB
Abstand 40m	- 2,5 dB	- 2,5 dB
	-----	-----
	57,5 dB	47,0 dB

Bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf der K 268 auf 70 km/h ergibt sich ein weiterer Abzug

70 km/h	- 1,2 dB	- 2 dB
	-----	-----
Beurteilungspegel	56,3 dB tags	45 dB nachts

Orientierungswerte für WA: 55 dB tags 40/45 dB nachts

Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf der K 268 werden die Orientierungswerte im Abstand von 40 m von der Fahrbahn, d.h. im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes, um 2,5 dB tags und 2 dB nachts überschritten.

Bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 tags noch 1,3 dB.

Fuhrbetrieb Lindenweg

Die von den im Mischgebiet des Bebauungsplanbereichs Nr. 25 vorhandenen Fuhrbetrieb gehen Störungen für das vorhandene benachbarte Wohngebiet aus.

4. I N H A L T D E R P L A N U N G

4.1 N U T Z U N G U N D E R S C H L I E S S U N G

Im Bebauungsplanbereich Nr. 25 A wird eine Abrundung des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplanbereich Nr. 25 in Übereinstimmung mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Vec 32 vorgenommen, mit der gleichzeitig eine Maßnahme zum Schutz des Waldrandes bauleitplanerisch festgesetzt wird (s.a. Pkt. 4.2).

Die Aufmündung des Lindenweges auf die Kreisstraße K 268 ist in Übereinstimmung mit dem Dorferneuerungsplan "Kroge - Ehrendorf 1986" ausgeführt worden.

Die übrige Fläche ist in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes '80 als Fläche für Wald festgesetzt.

4.2 N A T U R S C H U T Z U. L A N D S C H A F T S P F L E G E

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, die im Planbereich vorhandenen Grünstrukturen in Übereinstimmung mit dem Dorferneuerungsplan "Kroge - Ehrendorf 86" festzusetzen und zu schützen.

Im Bebauungsplanbereich werden die Gestalt und die Nutzung der bisher unbebauten, zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Realisierung der Festsetzung "ALLgemeines Wohngebiet" (WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5) nachhaltig verändert.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung hat einen gewissen Bodenversiegelungsgrad zur Folge und stellt demnach bei ihrer Realisierung einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild gem.§ 7 NNatSchG dar.

Mit der Realisierung dieser Planung muß mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von $2.200 \text{ m}^2 \times 0,3 = 660 \text{ m}^2$ zuzüglich 130 m^2 mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen gerechnet werden.

Der Eingriff ist allerdings nicht vermeidbar. Die angestrebte bauliche Nutzung ist städtebaulich begründet und sinnvoll nicht an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen realisierbar. Der Eingriff ist auch nicht reduzierbar, da die Flächen für die festgesetzte Nutzung kurzfristig und vollständig benötigt werden.

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind zum Ausgleich des Eingriffs folgende Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt:

- * Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung
- * Festsetzung der Grundflächenzahl unter Ausschluß von § 19 Abs.4 Satz 2 gem.textl.Festsetzung Nr.1,
- * Begrenzung auf ein Vollgeschoß,
- * Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Mit der für diese Fläche geltenden textl.Festsetzung Nr.6 wird angestrebt, einen ökologischen Übergang zu schaffen zwischen Waldrand und intensiver genutzten Privatgärten.

Es ist davon auszugehen, daß im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung vielfältige Anpflanzungen vorgenommen werden, die in ökologischer Hinsicht im Vergleich zu der z.Zt. ausgeübten Ackernutzung sogar eine Verbesserung darstellen. Insgesamt kann damit der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen angesehen werden.

4.3 I M M I S S I O N S S C H U T Z

Kreisstraße K 268

Die Immissionsermittlung unter Pkt.3.5 zeigt, daß bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf der K 268 im Abstand von 40 m von der Fahrbahn, d.h. im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes, die Orientierungswerte um 2,5 dB tags und 2 dB nachts überschritten werden.

Durch die Festsetzung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70km/h können die Beurteilungspegel für das allgemeine Wohngebiet bis auf 56,3 dB tags und 45 dB nachts reduziert werden, das bedeutet eine Überschreitung der Orientierungswerte um 1,3 dB tags.

In Anbetracht der Tatsache, daß eine Verbesserung der Immissionsituation auch für die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße (K 268) dringend geboten ist, strebt die Stadt Lohne an, diese Geschwindigkeitsbegrenzung möglichst umgehend durchzusetzen.

Die dann noch verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte gem.DIN 18005 wird von der Stadt Lohne aus folgenden Gründen als hinnehmbar angesehen:

- * Die Sollwerte für die Innenräume werden durch die heute üblichen Fensterkonstruktionen erreicht.
- * Die Grundstücke sind großzügig bemessen, so daß genügend Freiraumbereiche zur Verfügung stehen, die durch die Grundstücksbebauung selbst vor Lärm ausreichend geschützt sein werden.

Fuhrbetrieb Lindenweg

Die von den im Mischgebiet des Bebauungsplanbereichs Nr. 25 vorhandenen Fuhrbetrieb ausgehenden Störungen betreffen das vorhandene Wohngebiet ebenso wie die geplante Erweiterung. Die Planung stellt somit keine Verschlechterung der Situation des Betriebes dar.

5. V E R - U N D E N T S O R G U N G

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25 A tritt keine Veränderung der Ver- und Entsorgungssituation im Planbereich auf.

6. ALT LASTEN

Nach Aktenlage sind keine Altablagerungen im Planbereich bekannt.

6. FLÄCHENBILANZ

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr.25 A umfaßt ca 0,39 ha:

Allgem. Wohngebiet	ca 0,22	ha
Öffentl.Verkehrsfläche	ca 0,03	ha
Fläche für Wald	ca 0,14	ha

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr.25 A sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, und es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung des Planbereichs.

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind Eigentum der Stadt Lohne.

8. VERFAHRENSVERMERKE

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

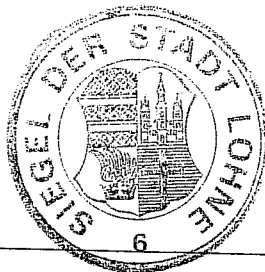
Lohne, den 22.03.1994

M. Ess
(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Lohne hat die vorstehende Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB am 18.06.1992 beschlossen.

Lohne, den 22.03.1994

Wilmann
(Bürgermeister)



M. Ess
(Stadtdirektor)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsgruppe ASTO
Dipl.-Ing.U.Angelis
Dipl.-Ing.C.Jobski
Lindenallee 4
2900 Oldenburg

18.06.91 / 11.01.94
Hat vorgelegen

Vechta, den 25.01.95

