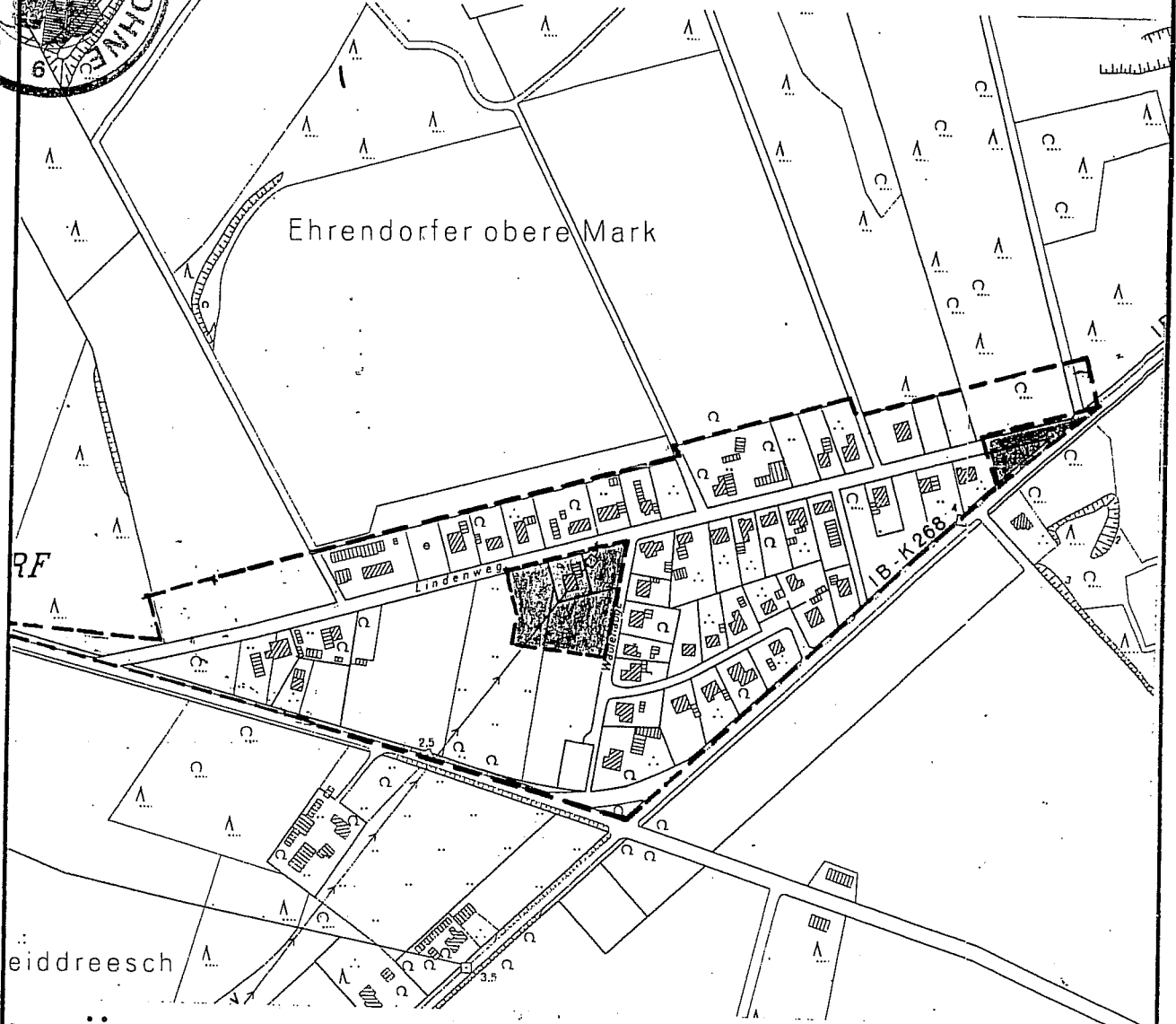


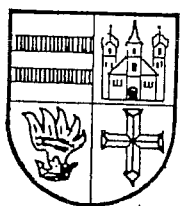
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



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



1. ÄNDERUNG **BEBAUUNGSPLAN NR. 25** FÜR DAS GEBIET EHRENDORF / LINDENWEG



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25
"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 hat der Rat der Stadt Lohne die 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.25 "Ehrendorf-Lindenweg" 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 04.09.90 stimmte der Verwaltungsausschuß dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.25 zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB zu.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.25 hat in der Zeit vom 15.07. bis 23.08.1991 öffentlich ausgelegt.

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 die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr.25 A 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

Die Bereiche (1) und (2) der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.25 aus dem Jahre 1984 und sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 werden in den Änderungsbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.25 aus dem Jahre 1984 außer Kraft gesetzt.

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

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 werden folgende Bereiche planungsrechtlich beordnet:

* Änderungsbereich (1)

Die im Zuge der Ausbauplanung in Anspruch genommene Verkehrsfläche für die östliche Aufmündung des Lindenweges in die Kreisstraße K 269 ist im Bebauungsplan Nr.25 festzusetzen.

* Änderungsbereich (2)

Der für den Ortsteil Kroge - Ehrendorf im März 1986 aufgestellte Dorferneuerungsplan sieht im Bereich Lindenweg / Ecke Waterlaoge einen sog. "Westentschenpark" vor.

Die Verwirklichung dieses Planungsvorschlages mit den veränderten Nutzungsansprüchen in der Umgebung machen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr.25 1. Änderung bildet zusammen mit den Bebauungsplänen Nr.25 und Nr.25 A gem. § 125 BauGB die Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen und sind die Voraussetzung für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge im Bebauungsplanbereich Nr.25.

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

Die Geltungsbereiche der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie umfassen die unter Pkt.2.2 beschriebenen Bereiche (1) und (2).

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

Die Änderungsbereiche liegen 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 82m, Windberg 76m, Kokenberger Berge 65m, Stadtkern Lohne 45m, Kreuzberg 57m).

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.

Die Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 stellen sich in dieser Landschaft wie folgt dar:

- * Der Änderungsbereich 1 umfaßt die östliche, inzwischen fertiggestellte Aufmündung des Lindenweges auf die K 268 einschließlich einer kleinen, parkartigen (privaten) Grünfläche, in der ein Wegekreuz aufgestellt ist.
- * Der Änderungsbereich 2 liegt inmitten der vorhandenen Wohnsiedlung und weist keine besonderen landschaftlichen Merkmale auf.

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

- * Der Änderungsbereich 1 an der östlichen Aufmündung des Lindenweges auf die K 268 entspricht in seiner derzeitigen Nutzung den Planungsabsichten dieses Verfahrens. Abgesehen von einer Wegekreuzanlage ist er unbebaut.
- * Im Änderungsbereich 2 Lindenweg / Ecke Waterlaoge ist auf der Grundlage des Dorferneuerungsplanes ein Buswartehäuschen innerhalb einer bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche errichtet worden.
Ein Baugrundstück in diesem Änderungsbereich ist entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bebaut. (Parzelle 58/41)

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

Die in den Änderungsbereichen liegenden Baugrundstücke sind durch die vorhandene öffentliche Verkehrsflächen des Lindenweges erschlossen.

3.5 IMMISSIONSSITUATION

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)

1990	tags	nachts
	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 allgemeinen Wohngebiet des Ergänzungsbereichs 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 im WA des Ergänzungsbereichs 1,3 dB tags.

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

Änderungsbereich (1)

Im Bereich der östlichen Aufmündung des Lindenweges auf die Kreisstraße (K 268) werden die auf der Grundlage des Dorferneuerungsplanes "Kroge - Ehrendorf '86" durch den Straßenausbau entstandenen Abgrenzungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche des Lindenweges und der festgesetzten privaten Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Änderungsbereich (2)

Durch die Festsetzung einer Grünfläche als "Westentaschenpark" (gem. Dorferneuerungsplan Kroge - Ehrendorf '86) im Zentrum der Wohnsiedlung Ehrendorf bietet sich eine Verlegung des gem. NSpG erforderlichen Spielplatzes für Kinder in diesen Bereich an.

Die Bebauungsplan Nr.25 ursprünglich für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche ist in Zuschnitt und Lage geeignet, als Wohngrundstück genutzt zu werden und wird dementsprechend in das im Bebauungsplan Nr.25 festgesetzte allgemeine Wohngebiet einbezogen und als (WA) festgesetzt.

Die Erschließung dieses Baugrundstückes ist über den im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.25 festgesetzten befahrbaren Wohnweg gesichert, der zur Sicherung vorhandener Leitungen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geringfügig verschoben wird.

4.2 N A T U R S C 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 in den Änderungsbereichen 1 und 2 die vorhandenen Grünstrukturen in Übereinstimmung mit dem Dorferneuerungsplan "Kroge - Ehrendorf 86" festzusetzen und zu schützen.

Die Festsetzungen in den Änderungsbereichen (1) und (2) stellen keinen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.25 hinausgehenden Eingriff in die landschaftliche Situation im Planungsbereich dar.

* Im Änderungsbereich (1) wird die im Bebauungsplan Nr.25 festgesetzte, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Wegekreuz" als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" festgesetzt.

In der textl. Festsetzung Nr.6 wird bestimmt, daß die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen dauernd zu erhalten und abgängige Bäume und Sträucher im Einvernehmen mit der Stadt Lohne durch das Nachpflanzen landschaftsgerechter Gehölze zu ersetzen sind.

- * Im Änderungsbereich (2) wird lediglich entsprechend den Vorgaben der Dorferneuerungsplanung ein Flächentausch vorgenommen, der im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens bauleitplanerisch nachvollzogen wird.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden keine zusätzlichen Immissionsprobleme hervorgerufen.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 tritt keine Veränderung der Ver- und Entsorgungssituation im Planbereich auf.

6. F L Ä C H E N B I L A N Z

Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 umfaßt ca 0,65 ha.

Bereich 1 (0,13 ha)

Private Grünfläche	ca 0,056 ha
Öffentl. Verkehrsfläche	ca 0,074 ha

Bereich 2 (0,52 ha)

Öffentl. Grünfläche	ca 0,07 ha
Öffentl. Verkehrsfläche	ca 0,05 ha
Allgem. Wohngebiet	ca 0,4 ha

7. P L A N V E R W I R K L I C H U N G

7.1 O R D N U N G V O N G R U N D U N D B O D E N

Zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten Flächen sind Eigentum der Stadt Lohne.

7.2 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.25 und seiner 1.Änderung sind bereits haushaltsmäßig eingeplant.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr.25 und seiner 1.Änderung sowie der Erschließungsbeitragsatzung 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. Essel
(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

W. Giermann
(Bürgermeister)



M. Essel
(Stadtdirektor)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

18.06.91 / 11.03.94

Planungsgruppe ASTO
Dipl.-Ing.U.Angelis
Dipl.-Ing.C.Jobski
Lindenallee 4
26122 Oldenburg

Hat vorgelegen

Vechta, den 25. 01. 95

LANDKREIS VECHTA
DER VERKREISDIREKTOR
Im Auftrage
[Signature]
Ltd. Baudirektor