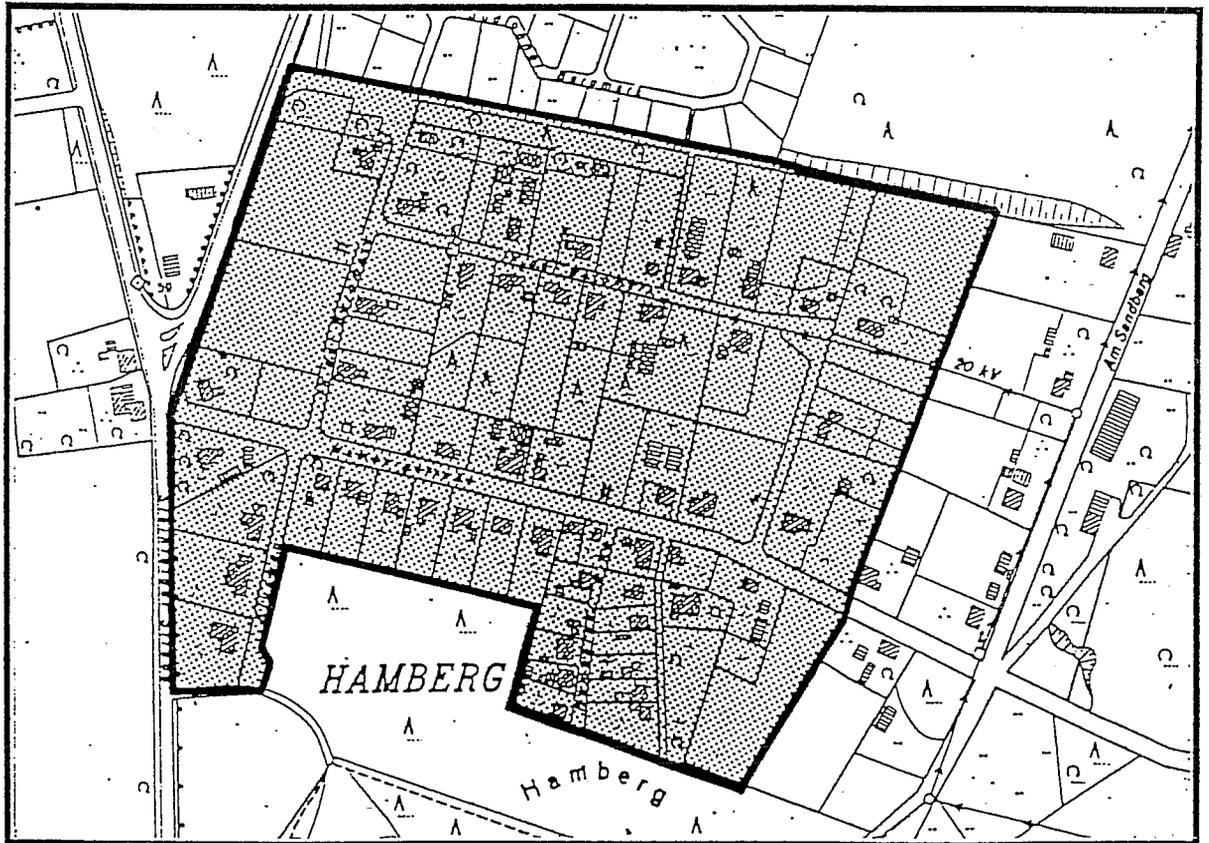


STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 29

"HAMBERG"

NEUAUFSTELLUNG MIT
ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
BEGRÜNDUNG



Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Ver-
vielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Vechta ; Az.: 892/89



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Satzungsbeschuß 22.02.1996

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.29 "Hamberg", Neuaufstellung mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Lohne

Seite

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines	3
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Größe und Eigentumsstruktur	6
2. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen	7
3. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
4. Altlasten, Altablagerungen	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
1. Städtebauliches Konzept	11
2. Art der baulichen Nutzung	11
3. Maß der baulichen Nutzung	12
4. Gestaltung der Gebäude	13
5. Verkehrsflächen	14
6. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
7. Flächen für besondere Vorkehrungen für äußere Einwirkungen	18
8. Städtebauliche Werte	19
IV. Auswirkungen des Bebauungsplans	20
1. Kosten der Stadt	20
2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen	20
3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	21

A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	21
1. Erschließung	21
2. Wirtschaftliche Belange	24
3. Belange der Landwirtschaft	24
B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange -Umweltverträglichkeit-	24
1. Belange des Umweltschutzes	25
2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	27
C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	32
Hinweis, Verfahrensvermerke	34

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.29 "Hamberg" Neuaufstellung mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Lohne

I. Allgemeines

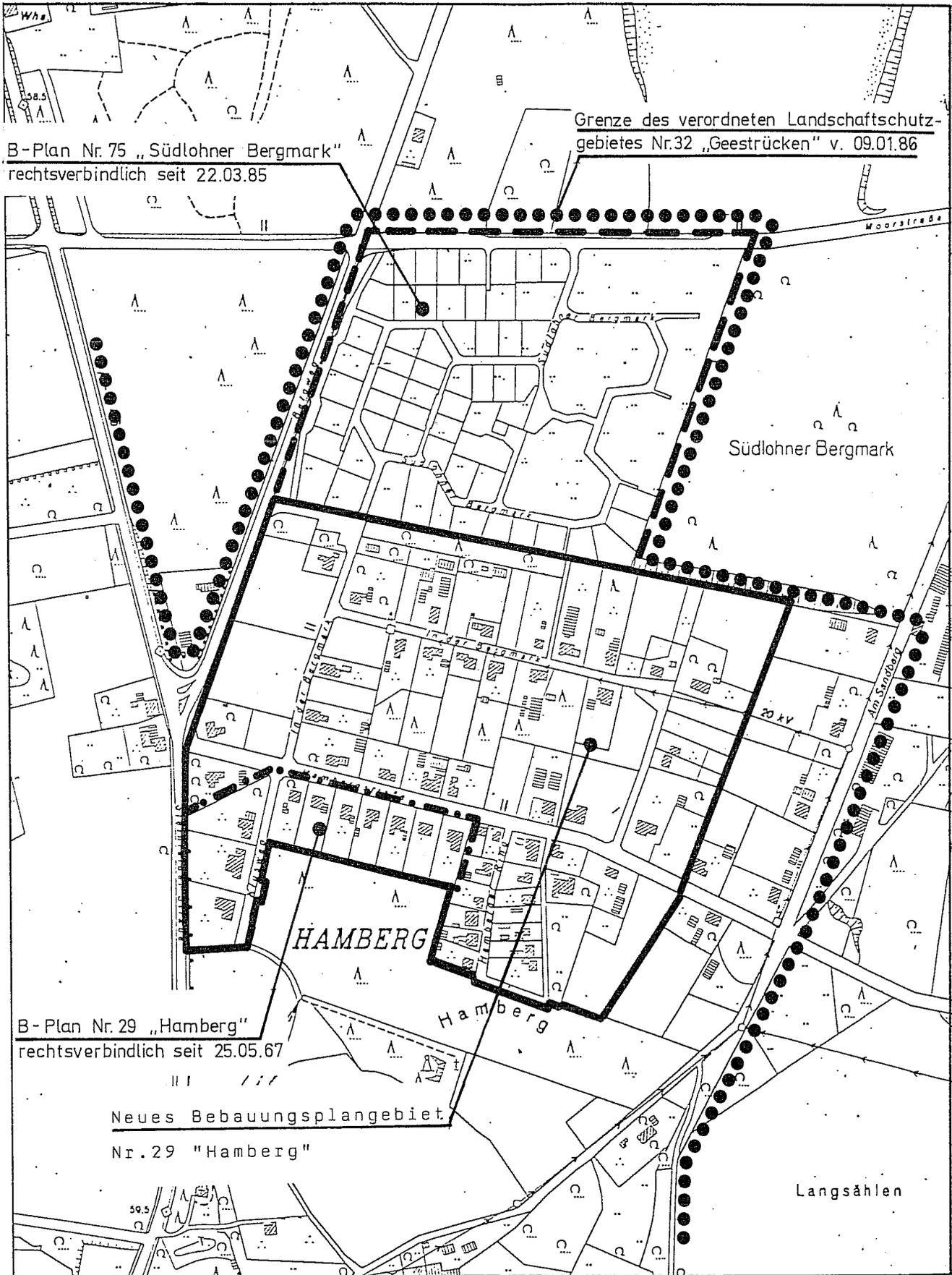
1. Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des Plangebietes ist überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden. Eingelagert sind Nutzungen mit landwirtschaftlichem Charakter einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten. Im Nordosten gibt es einen nichtstörenden Handwerksbetrieb. Sie gilt es planungsrechtlich zu erfassen. Zur Einleitung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist bereits in den 70er Jahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 "Hamberg" als Neuaufstellung mit erweitertem Gebiet beschlossen worden. Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr.29 "Hamberg" für den Bereich südlich der Hambergstraße und des Klusweges. Dieser Bebauungsplan wird mit Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes rechtsunwirksam.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachgehefteten Übersichtsplan ersichtlich. Innerhalb des Plangebietes - insbesondere nördlich der Hambergstraße und beidseitig der Straße In der Bergmark - befinden sich sehr große Grundstücke mit teilweise mehr als 5.000 m². Sie wurden vor Jahrzehnten als Kleinsiedlung mit dem Wohnen auf großer Parzelle und landwirtschaftlichem Nebenerwerb genutzt. Im Rahmen der allgemeinen Umstrukturierungen und den veränderten sozialen Bedingungen ist - beginnend in den frühen 60er Jahren - ein Prozeß eingeleitet worden, der heute mit wenigen Ausnahmen ein Auslaufen der landwirtschaftlichen Nutzung bedeutete. Es blieb dann das Wohnen auf der zu großen Fläche übrig. So sind neben der gärtnerischen Nutzung Teile von Flächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt worden oder durch das Einstellen jeglicher Nutzung hat sich eine eigenständige Natur im Sinne einer Verbrachung entwickelt.

Durch eine Vielzahl von Anfragen ist untersucht worden, ob eine Möglichkeit auf Teilung der Grundstücke besteht, um damit neues Wohnbauland zu schaffen. Es soll sowohl der nächsten Generation auf eigenem Grund und Boden als auch zur Deckung des allgemeinen Wohnbauflächenbedarfes in Lohne dienen. Nach einer langen Planungszeit, die insbesondere dadurch begründet ist, hier eine Erschließung zu finden, die von den innerhalb des Plangebiets wohnenden Menschen akzeptiert werden kann, wird auf der Basis von einzelnen Lösungsansätzen eine Erschließung aufgezeigt, die auf privaten Zuwegungen beruht. Im Rahmen der Durchsetzung des

Übersichtskarte M 1:5000



Bebauungsplanes hat damit jeder Grundeigentümer selbst oder durch Einigung mit dem Nachbarn Erschließungen für die hinteren Grundstücksteile zu schaffen.

Zur Sicherstellung von ausreichenden, gliedernden Grünbereichen wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt, die die Waldflächen und ortsbildprägenden Gehölzbestände mit Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern aufnimmt. Das gilt sowohl für Einzelbäume als auch für Gehölzgruppen.

Darüber hinaus ist geplant, die noch punktuell vorhandenen Gehölzbestände, die von bebauten Bereichen umgeben sind, zusammen zu fassen, um ein Grünsystem zu erreichen und eine Verbindung mit den verbleibenden Freiräumen (Gärten) zur freien Landschaft mit ihren Waldbeständen durchzusetzen. Zur Wahrung der Gehölzbestände dienen diese ebenso wie neue Anpflanzungen auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, indem z.B. unversiegelte Flächen freigehalten werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Der Bebauungsplan Nr.29 umfaßt Flächen zwischen dem Hamberg, der L 46 (Bergweg), dem Baugebiet "Südlohner Bergmark" und der Bauplatztiefe des östlichen Abschnitts der Straße "In der Bergmark". Zur Verdeutlichung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und der angrenzenden Bebauungspläne ist ein Übersichtsplan vorgeheftet.

Im Süden an die Bebauung schließen umfangreiche Waldflächen des Hamberg an. Dadurch sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Im Westen wird das Plangebiet durch die L 46 begrenzt. Anschließend sind im Südwesten landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Im Einmündungsbereich Steinfelder Straße/Bergweg liegen zwei bebaute Grundstücke. Im weiteren Verlauf nach Norden sind Waldflächen vorhanden, die innerhalb des verordneten Landschaftsschutzgebiet liegen. Durch die planungsrechtliche Verträglichkeit der Nutzungen sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Im Norden wird das Plangebiet durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.75 "Südlohner Bergmark" begrenzt. Er setzt hier in den Randbereichen allgemeine Wohngebiete (WA) und im Kernbereich reines Wohngebiet (WR) fest. Aufgrund des im Plangebiet festgesetzten Gehölzstreifens nördlich des Geltungsbereichs und der gleichwertigen Nutzung als all-

gemeines Wohngebiet (WA), sind auch hier keine nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im nordöstlichen Teil grenzt an diesen Bebauungsplan wieder das verordnete Landschaftsschutzgebiet mit ausgedehnten Waldflächen (Rekultivierung früherer Sandabbauflächen) an. Auch hier sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an einen ähnlich wie diesen strukturierten Bereich an. Durch die gleiche Gebietstypisierung sind nachteilige Beeinträchtigungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans setzt die Planzeichnung fest.

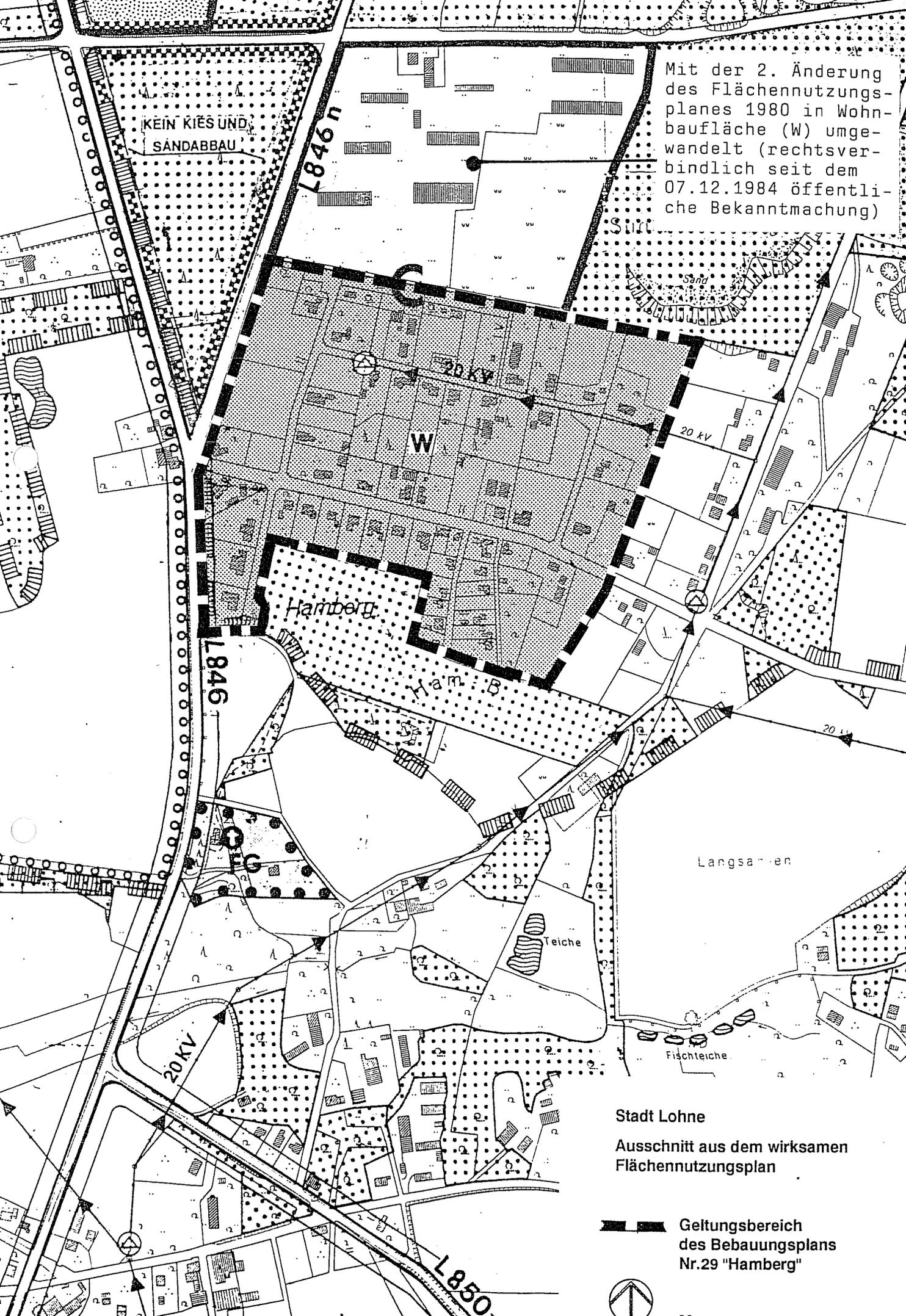
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan 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 weist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) aus.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im nachstehenden Flächennutzungsplanausschnitt verdeutlicht. Das Plangebiet hat eine Größe von 16,46 ha.

Mit der 2. Änderung
des Flächennutzungs-
planes 1980 in Wohn-
baufläche (W) umge-
wandelt (rechtsver-
bindlich seit dem
07.12.1984 öffentli-
che Bekanntmachung)



KEIN KIES UND
SANDABBAU

L846 n

W

20 kV

20 kV

Hamberg

Ham B

L846

Langsarten

Teiche

Fischteiche

20 kV

Stadt Lohne

Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan



Geltungsbereich
des Bebauungsplans
Nr. 29 "Hamberg"

L850



II. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbildauswertung, Gespräche über Planungsabsichten, Erörterungen mit Planungsbetroffenen) analysiert. Diese Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Die wesentlichen, planbedeutsamen Rahmenbedingungen werden im folgenden dargestellt.

1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Größe und Eigentumsstruktur

Das Gelände im Plangebiet weist eine Höhendifferenz von rund 17 m auf. Der höchste Punkt liegt mit rd. 63 m ü. NN am südlichsten Punkt des Hamberger Ring. Der niedrigste Punkt liegt westlich im Einmündungsbereich L 846/Hambergstraße mit 45,1 m ü. NN. Im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs sind Höhenlagen von 57-58 m ü. NN vorhanden.

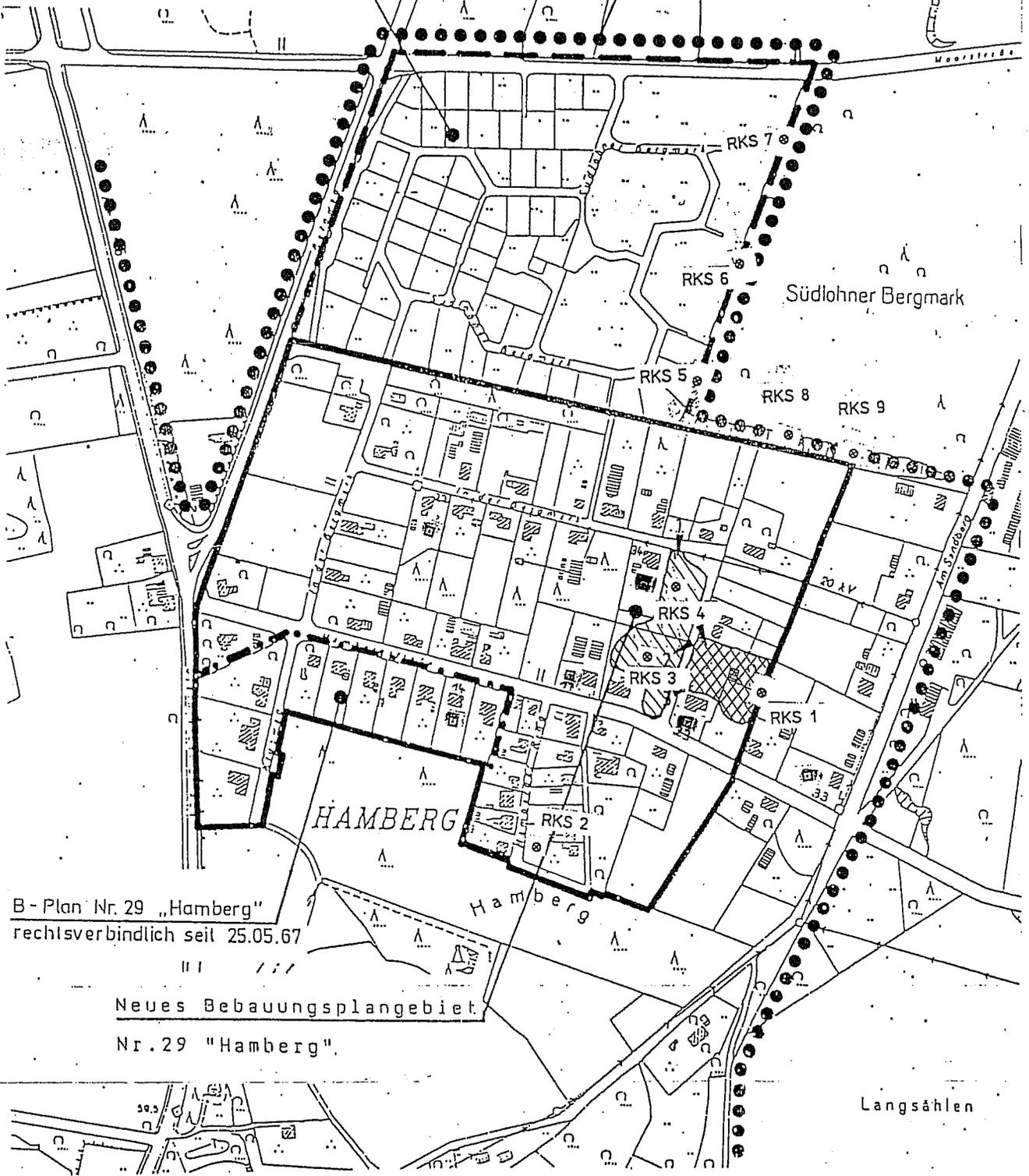
Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft und aufgrund der hydrogeologischen und bodenchemischen Untersuchungen der Untergrundverhältnisse ist festzustellen, daß eine ausreichende Tragfähigkeit größtenteils vorhanden ist. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind hier nicht bekannt. Mit Ausnahme des Bereichs von ca. 65 m (Flurstück 30/15 und 30/16) westlich des östlichen Abschnitts der Straße "In der Bergmark" in den zurückliegenden Jahrzehnten Sandabbau betrieben worden ist. Diese Abbauflächen sind aber wieder verfüllt. Nach Aussagen von Bewohnern des Gebietes wurden dabei auch organische Stoffe (Baumstubben u.ä.) eingebracht, so daß mit Setzungen zu rechnen ist. Soweit bekannt ist wurden keine größeren Mengen Hausmüll eingebracht. Diese Feststellungen empfehlen Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn, um die Standfestigkeit zu prüfen (vgl. textliche Festsetzung Nr.11 sowie den Hinweis Nr.4).

Es ist im Plangebiet keine Fläche bekannt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altlasten).

Das Plangebiet hat eine Größe von 16,51 ha. Die Eigentumsverhältnisse, unterteilt nach öffentlichem und privatem Eigentum sind aus der Bestandskarte II ersichtlich. Festzustellen

B-Plan Nr. 75 „Südlohner Bergmark“
rechtsverbindlich seit 22.03.85

Grenze des verordneten Landschaftsschutz-
gebietes Nr.32 „Geestrücken“ v. 09.01.86



B-Plan Nr. 29 „Hamberg“
rechtsverbindlich seit 25.05.67

Neues Bebauungsplangebiet
Nr.29 "Hamberg".

-  Grenze der Altablagung
-  Lage der Altablagung vermutet
- 
-  beprobte Hausbrunnen

Lageplan Sondierungen u. Brunnen	
Hamberg, Lohne	
Prüftechnik IFEP, Osnabrück	
Ing.-Büro f. Umwelttechnik WBL	
Datum :06.01.95	Anlage M 1:2500

bleibt, daß neben den öffentlichen Straßenflächen der Stadt Lohne nur die Flurstücke 3, 11 und 7/14 gehören.

2. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Das Plangebiet unterteilt sich in annähernd zwei Bereiche. Der südliche Teil ist, mit Ausnahme von Flächen im Südosten, weitestgehend bebaut. In dem bestehenden Bebauungsplan Nr.29 "Hamberg" sind insgesamt Baugrundstücke kleineren Zuschnitts entstanden. Neben einem Wohngebäude sind Gartenflächen entstanden. Sie stellen eine Grundstücksgröße dar, die noch bewirtschaftbar und gärtnerisch nutzbar ist.

Die nördlich der Hambergstraße liegenden Grundstücke haben Größen von mehr als 5.000 m² und weisen wegen der früheren landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstruktur neben einem Wohngebäude vereinzelt noch Nebengebäude aus. Hier sind großflächige Freiräume vorhanden, die teilweise als Nutzgarten oder Grünland sowie durch "Sich selbst überlassen" in Brachland übergegangen sind.

3. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Freiflächen im bebauten Bereich im Plangebiet sind Hausgärten und Gehölzflächen. Sie enthalten gliedernde Grünelemente für das Ortsbild und bewirken einen positiven Effekt für das Kleinklima.

Weiterhin liegen Grünlandflächen und ackerbaulich genutzte Flächen im westlichen Teil des Plangebietes. Im Geltungsbereich sind landschaftsprägende Einzelbäume vorhanden. Nähere Einzelheiten sind aus der nachgehefteten Bestandskartierung I ersichtlich.

Darüber hinaus sind im Plangebiet größere, zusammenhängende Gehölzbestände vorhanden, die nach § 2 LWaldG als Waldbestände zu bewerten sind.

Im Nordosten des Plangebietes ist besonders auf dem östlichen Flurstücks 30/52 der Flur 31 hinzuweisen. Hier haben sich Sand-Zwergstrauchheiden und Sandmagerrasen entwickelt. Diese Flächen stellen somit ein "besonders geschütztes Biotop" gemäß § 28 a Abs.1 Nr.2 NNatG dar. Die Fläche ist bereits durch die untere Naturschutzbehörde - Landkreis Vechta - in das Verzeichnis nach § 31 Abs.1 NNatG eingetragen. Die Sicherstellung der ca 3000 m² großen Fläche als besonders zu schützendes Biotop erfolgte aufgrund der Zustimmung im Antrag des Eigentümers vom 29.04.1993.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

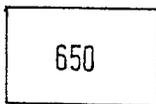


Grundflächenzahl

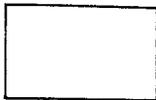
Geschoßflächenzahl

3820m²

Grundstücksfläche



überbaute Grundstücksfläche



private Grundstücke



öffentliche Grundstücke



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 29 "Hamberg"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHENNUTZUNGEN

- (A) ACKER
- (B) BRACHE
- (G) GRÜNLAND
- HAUSGARTEN
- OBST. OBSTWIESE
- BAUMSCHULE

BAULICHE ANLAGEN

- WO WOHNHAUS
- GA GARAGE
- SCHP SCHUPPEN
- NB NEUBAU
- D DACHGESCHOSS
- ☉ DACHGESCHOSS ausgeb.
- DACHFORMEN
- I ANZAHL VOLLGESCHOSSE
- GEBÄUDEABRISS

GRÜNSTRUKTUR

- HECKE
- BAUMGRUPPE

GEHÖLZARTEN

- AH AHORN
- BI BIRKE
- BLU BLUTPFLAUME
- BU BUCHE
- EBE EBERESCHE
- EI EICHE
- FI FICHTE
- HB HAINBUCHE
- HOL HOLUNDER
- LIG LIGUSTER
- O OBSTBAUM
- PAP PAPPEL
- RHO RHODODENDRON
- RO ROTDORN
- ROB ROBINIE
- SB SCHEINBUCHE
- SP SPIRAEA
- TKI TRAUBENKIRSCH

- KA KASTANIE
- KI KIRSCH
- KIE KIEFER
- LÄ LÄRCH
- WAL WALNUS
- ZIKI ZIERKIRSCH
- ZE ZEDER

ERSCHLIESSUNG

- FAHRBAHN
- ZUFABRT

SCHNITZGE PLANZEICHEN

- FOTOSTANDORT
- BUSHALTESTELLE
- ELT TRAF
- QUERSCHNITT
- BÖSCHUNG, Höhe in m

4. Altlasten, Altablagerungen

Im östlichen Planbereich, zwischen den Straßen „In der Bergmark“ und der „Hambergstraße“ befindet sich ein ehemaliger, zwischenzeitlich verfüllter und rekultivierter, Sandabbau. Da hier eine Verunreinigung durch Altablagerungen vermutet wurde, ist zur Einschätzung einer evtl. Grundwasserbelastung sowie zur Eingrenzung eines weiteren vermuteten Sandabbaus eine Untersuchung des Bereiches durchgeführt worden.

In Abstimmung mit dem StAWA Cloppenburg und dem Landkreis Vechta wurden Sondierungen zur Bewertung des Bodens, insbesondere der Bodenluft und des Grundwassers, durch das Büro Prüftechnik IFEP, Osnabrück durchgeführt. Hierbei wurden auch angrenzende Hausbrunnen vorbeugend untersucht (Prüfungsberichte Nr.01.71.2892.94 vom 11.01.1995 und Nr.01.71.3063.95 vom 21.03.1995).

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß bzgl. der Bodenluft keine schädlichen Beeinflussungen des Plangebietes erkennbar sind. Die gemessenen CO₂-Gehalte sind auf natürliche Prozesse zurückzuführen und in der gemessenen Größenordnung unbedenklich. Die in der ersten Beprobung festgestellten, leicht erhöhten Methankonzentrationen (Faulgasbildung) konnten im Rahmen der zweiten Beprobung nicht mehr festgestellt werden.

Bezüglich des Grundwassers wurden ebenfalls keine negativen Beeinflussungen festgestellt. Es ist zwar ein relativ niedriger pH-Wert von 4,5 - 5,9 gemessen worden (Grenzwert Trinkwasserverordnung (TVO): 6,5) der jedoch bei „weichem“ Wasser nicht unüblich ist. Im Metallbereich liegen Eisen und Mangan über den Grenzwerten der TVO. Diese Grenzwerte sind jedoch nicht aus toxischen, sondern aus geschmacklichen Gründen sowie zur Vorbeugung von Brunnenverockerungen aufgestellt. Die erhöhten Kaliumwerte lassen sich ebenso wie die erhöhten Nitratwerte und der erhöhte Ammoniumwert (Hausbrunnen Hamberger Str.33) auf landwirtschaftliche Düngeprozesse zurückführen. In der Bergmark 34 wurden erhöhte Aluminiumwerte festgestellt, die sich entweder aus der Verwendung von Aluminium als Schlossermaterial oder aus aluminiumphosphathaltigem Klärschlamm erklären lassen.

Die zum Teil gegenüber der TVO erhöhten Konzentrationen sind aus gutachterlicher Sicht nicht durch negative Beeinflussungen aus den Ablagerungen hervorgerufen.

Eine weitere Untersuchung des Grundwassers aufgrund des erhöhten Kohlenwasserstoffgehaltes im Brunnen „In der Bergmark 22“ werden ebenfalls nicht für erforderlich gehalten. Der Landkreis Vechta, die nach der Trinkwasserverordnung zuständige Behörde, hat Kenntnis von

diesem Sachverhalt, so daß von dort aus ggf. die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Verwendung als Trinkwasser getroffen werden können.

Eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange durch die Förderung und Ableitung von belastetem Grundwasser im Verlaufe von Baumaßnahmen wird ebenfalls nicht gesehen. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall ist insbesondere an Grundwasserabsenkungen während der Bauphase gedacht. Angesichts der niedrigen Grundwasserstände sind Grundwasserabsenkungen auf dem Hamberg nach allgemeiner Erfahrung nicht erforderlich.

Die auf beiliegendem Plan dargestellte „Untersuchungspunkt haben folgendes Ergebnis“ gebracht:

Das betrachtete Gelände liegt im Bereich glaziofluvialer Sande und Kiese der Drenthezeit, die in früheren Zeiten wirtschaftlich genutzt wurden. Anschließend sollen die Sandabbaugruben mit unterschiedlichem Material (Bodenstaub, wenig Bauschutt, Holzabfälle, Hausmüll) verfüllt worden sein.

Bei den Sondierarbeiten für die Bodenluftproblematik wurden die Bodenproben organoleptisch angesprochen. Bei RKS 1 (östlich der Verbindungsstraße In der Bergmark - Hamberger Straße) konnte bis 1,4 m unter Geländeoberkante (GOK) eine Ausfüllung, klassifiziert als Bodenaushub, erkannt werden.

Bei RKS 2 (Hamberger Ring) und RKS 3, RKS 4 (westlich Verbindungsweg In der Bergmark - Hamberger Straße) wurden unterhalb der Mutterbodenschicht Fein- und Mittelsande erbohrt, die nicht eindeutig als Auffüllung identifiziert werden konnten, da keinerlei organoleptische Auffälligkeiten vorhanden waren.

Die Rammkernsondierungen RKS 5 bis RKS 9 befinden sich außerhalb des Plangebietes am Rand eines ehemaligen Sandabbaues. Teilweise konnten Auffüllungen erbohrt werden (RKS 6 und RKS 9). Bei diesen Auffüllungen handelt es sich eindeutig um Bauschutt und Bauabfälle (speziell Ziegelbruch, Plastikfolien, Dachpappe).

Grundwasser ist je nach Geländehöhe erst in größeren Tiefen zu erwarten (10 m bis 15 m).

Die Fließrichtung wird laut der Stadt Lohne vorliegenden Unterlagen nach E und W angenommen. Nach Aussagen von Anwohnern soll durch dieses Gebiet eine Wasserscheide verlaufen. Die Schichtenverzeichnisse sind im Anhang einzusehen.

Hinweise auf das Vorhandensein weiterer Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtiger Betriebsflächen sind nicht bekannt.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, die in Abschnitt I.1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im folgenden dargelegt.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage ist ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebietes entwickelt worden. Dieses Konzept hatte eine Reihe von Rahmenbedingungen einzuhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Es stellt die Verkehrserschließung, die mögliche Grundstücksaufteilung in dem geplanten Gebiet dar, zeigt die Bestandssituation mit den Vorgabewerten auf, legt die zu schützenden Landschaftselemente dar und erläutert die getroffenen Festsetzungen.

Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Haupterschließungsachsen in der Bergmark und Hambergstraße. Die Verbindung zur L 846 befindet sich im Einmündungsbereich mit der Straße "In der Bergmark".
- Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen, die auch als verkehrsberuhigte Bereiche festzusetzen sind.
- Gehölzbestandene Flächen, landschaftsprägende Gehölzgruppen und zu schützende Bäume sowie andere für den Siedlungsbereich wichtige Freiräume sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die gewachsene Struktur wurden deshalb diese Baugebiete insgesamt als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist nach der

Bebauungsplan Nr. 29 "Hamburg"
BEBAUUNGSVORSCHLAG



im Plangebiet vorkommenden Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO gegliedert. Damit sind die in dem Baugebiet nicht typischen und städtebaulich unerwünschten Nutzungen ausgeschlossen.

Zur Wahrung der Dichtestruktur des Baugebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 6 BauGB grundsätzlich auf zwei begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß durch eine Vielzahl von Wohnungen in einem Gebäude die städtebauliche Eigenart des Plangebietes nachhaltig beeinträchtigt wird.

Ansonsten ist das Wohngebiet nach seiner Zweckmäßigkeit und Zulassungsfähigkeit gegliedert, wobei die in diesem Bereich vorherrschenden Wohnbedürfnisse ebenso entscheidend waren wie die städtebaulich gewollten Zielvorstellungen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept des Bebauungsplans ist so aufgebaut, daß das vorhandene Erscheinungsbild des Ortes gewahrt bleibt und dennoch ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht unter Zuordnung eines genutzten und realistischen Grundstückszuschnittes der vorhandenen Bebauung (vgl. beigefügten Bestandsplan). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist für sämtliche Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) berechnet worden. Im Bestand überschreiten lediglich die Grundstücke Hamberger Ring 4 und 8 die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Diese Grundstücke genießen Bestandsschutz. Das hier vorhandene Maß der baulichen Nutzung entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Stadtrandbereich, in dem eine Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der städtebaulichen Vorgabewerte nicht zu rechtfertigen wäre.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb ist die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO auf 0,25 beschränkt. Damit bleibt die Stadt deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4. Darüber hinaus ist festgesetzt, daß für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die jeweilig festgesetzte GRZ begrenzt bleibt. Das gilt auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Die Zufahrten dürfen nur als Fahrspuren befestigt werden. Eine 50 %ige Überschreitung der festgesetzten GRZ ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ergibt sich aufgrund der Berücksichtigung der durch Baulasten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu belastenden Flächen oder durch den zusätzlichen Grunderwerb der zu erschließenden, hinteren Grundstücksflächen. Da-

durch entstehen nicht unerheblich lange Zuwegungen. Um dennoch den Versiegelungsgrad gering zu halten, dürfen nur die Fahrspuren befestigt werden.

Die Festsetzung der Bauweise ist generell als offene festgelegt. Es ist die offene Bauweise in der Form näher bestimmt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Das entspricht dem Bestand und soll auch auf den neuen Baugrundstücken Anwendung finden, um das Einfügen der geplanten Baukörper zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch die Festsetzung von Baulinien ist bei der lockeren Bebauung nicht notwendig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gärten) werden Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von straßenseitigen Stellplätzen und Einfriedungen nicht zu gelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten und um den begrünten Flächenanteil möglichst großzügig zu erhalten und zu schaffen. Die festgesetzte Grundflächenzahl und die zusätzlich durch textliche Festsetzungen aufgenommenen Bestimmungen unterstützen das Ziel, die Freiflächen auf den Baugrundstücken zu erhalten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Stellplätze im straßenseitigem Raum begründet sich auf eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen.

4. Gestaltung der Gebäude

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf.

Zur Wahrung des charakteristischen, einprägsamen Ortsbildes werden

- die Dachformen,
- die Zulässigkeit des Dachgeschosses als II. Vollgeschoß,
- die Firsthöhe der baulichen Anlagen über Straßenkrone und
- Bestimmung der Freianlagen

festgesetzt.

a) Dachformen

Als Dachformen sind ortstypisch das Walmdach und Satteldach, wobei in den letzten Jahren der Krüppelwalm hinzugekommen ist. Bei der Erweiterung und dem Umbau von Gebäuden in der Stadt haben sich diese Dachformen während des vergangenen Jahrhunderts durchgesetzt. Bei späteren Umbauten sind - und nicht nur - bei den mehrgeschossigen Gebäuden auch Flachdächer entstanden, die dem ursprünglichen Ortsbild jedoch nicht entsprechen, und die die Einheit des Straßenbildes erheblich stören.

Zur Vermeidung von solch störenden und untypischen Elementen in dieser gewachsenen Ortsstruktur wird für die Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - Sattel- und (Krüppel-)Walmdach festgesetzt. Die von altersher übliche Dachneigung von 35°-45° soll wieder das Siedlungsbild prägen. Sie wurde deshalb festgesetzt. Darüber hinaus ist die Firsthöhe der Hauptgebäude in die Festsetzungen aufgenommen worden, um die hier vorherrschenden charakteristischen Gebäudehöhen auch künftig zu sichern.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen in Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO können im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von ihnen nicht ausgeht.

b) Bestimmung der Freianlagen

In Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad ist zusätzlich für die Nebenanlage gemäß § 14 NBauO die Größe der Wohnterrassen und die Nutzung der Freiräume bestimmt. Damit soll neben der bauordnungsrechtlichen Regelung eine den ortsbildprägenden Maßstäben bestimmte Festschreibung erfolgen.

5. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der geplanten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die L 846 (Steinfelder Straße/Bergweg). Die Landesstraße ist sehr gut ausgebaut. Das Plangebiet hat durch den südlichen Abschnitt der Straße in der Bergmark seine Anbindung an die L 846. In den Einmündungen

sind im Interesse der Verkehrssicherheit die notwendigen Sichtflächen für die Annäherungssicht festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr.13). Im Rahmen des Ausbaus der L 846, Verlegung der Landesstraße auf den Bergweg sowie der damit neu geschaffene Einmündungsbereich der in die Stadt führenden Steinfelder Straße ist die Hambergstraße von der L 846 abgehängt worden. Dies war aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen In der Bergmark und Hambergstraße sowie über den Hamberger Ring und den Klusweg. Die Straßen sind sämtlich dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Festsetzung von Ausbaumerkmalen der öffentlichen Verkehrswege ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern ist im Rahmen der Ausbauplanung zu regeln. Der Bebauungsplan schafft lediglich die öffentlich-rechtliche Absicherung dieser Flächen.

Zur Erhaltung eines weitgehend ruhigen Wohnbereichs endet der Hamberger-Ring jeweils in einem Wendehammer. In Verlängerung der westlichen Straße Hambergring besteht eine fußläufige Verbindung am Rand der Waldflächen nach Osten zum östlichen Straßenabschnitt Hambergring.

Zur Aufschließung des westlichen und teilweise auch nördlichen Planbereichs sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Sie gehen von der Straße „In der Bergmark“ ab und ermöglichen die Erreichbarkeit der neu zu schaffenden Baugrundstücke, des Spielplatzes und schaffen die fußläufige Verbindung zum nördlich liegenden Baugebiet (B-Plan Nr.75). Da es sich lediglich im westlichen Planbereich um die Schaffung eines größeren zusammenhängenden Baugebietes handelt, ist hier eine öffentliche Erschließung festgesetzt, da hier der Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB abgerechnet werden kann.

Zur Sicherstellung der Erschließung der weiteren neu zu schaffenden Hinterlieger-Baugrundstücke sind keine gesonderten Festsetzungen aufgenommen worden. Hierdurch soll die Sicherung der Erschließung durch grundbuchlich festzuschreibende Überwegungsrechte der vorne zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücke erfolgen. Damit bleibt es jedem Grundeigentümer überlassen, wo er diese Zuwegung schafft oder ob eine Einigung mit dem Nachbarn dahingehend erzielt werden kann, eine gemeinsame Erschließung zu bauen. Damit ist auch jedem Eigentümer freigestellt, ob die hintere Fläche des Grundstückes überhaupt einer Bebauung zugeführt werden soll. Eine weitere Möglichkeit ist die Schaffung von sogenannten Stielgrundstücken. Damit erwirbt der Hinterlieger einen Grundstücksstreifen in dem durch Festsetzung vorgesehenen Bereich bis zur öffentlichen Verkehrsfläche mit.

Bei der Prüfung der Sicherstellung der Erschließung von neu zu schaffenden Baugrundstücken sollte daher grundsätzlich das Ziel sein, eine Einigung mit dem Nachbarn zu erreichen, um dann über gemeinsame Zufahrten die Zahl der Zufahrten gering und den damit versiegelten Flächenanteil möglichst klein zu halten.

Aus Gründen der Abwägung und den unterschiedlichen Interessenlagen, die sich bei den vorangegangenen Planverfahren ergeben haben, ist sowohl die Festsetzung als private Erschließungsmöglichkeit als auch als öffentliche Verkehrsfläche gewählt worden. Aufgrund der geringen Anzahl an Wohnungseinheiten bzw. eingeschränkten zulässigen Nutzungen auf den verbleibenden Flächen, ist diese Art der Erschließung den besonderen Eigentumsverhältnissen angemessen.

Der Nachweis für Stellplätze auf den Baugrundstücken richtet sich nach § 47 NBauO. Danach sind in dem bebauten Bereich Stellplätze und Garagen bereits angelegt (vgl. Bestandskarte I). Die anderen werden unter Beachtung der getroffenen textlichen Festsetzungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.

6. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a) Grünflächen - Spielplatz

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 1.060 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatzbedarfs:

$$\text{WA } 0,4 \quad (127.153 \text{ m}^2 \times 0,4) = 50.861 \text{ m}^2$$

$$\text{davon } 2 \% = \text{notwendiger Bedarf} \quad 1.017 \text{ m}^2$$

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für das Spielen der Kinder im Freien ein Spielplatz nördlich der Straße In der Bergmark geplant. Dieser Spielplatz hat eine Größe von ca. 800 m² und deckt den Bedarf des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitestgehend ab. Aufgrund der großen Grundstücke ist aber ein weiterer Spielplatz nicht notwendig, so daß ein Ausnahmeantrag nach dem NSpPG gestellt wird.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz sind innerhalb der Wohnbaugebiete ausreichende Spielplätze zur Verfügung zu stellen. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Lohne mit der Ausweitung des Spielplatzes nachgekommen. Die Bedenken mußten aufgrund von Ergebnissen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 behandelt werden. Der Standort des Spielplatzes ist zwar nicht optimal, aber unter den gegebenen Umständen die realistischste Lösung. Bei der jetzigen Lage des Spielplatzes bietet es sich an, daß sowohl Kinder aus dem Baugebiet 75 „Südlohner Bergmark“ als auch aus dem Baugebiet 29 „Hamberg“ den Spielplatz benutzen können. Die Anlegung des Spielplatzes auf der Südseite des Baugebietes würde keine Lagevorteile bringen und der Benutzerkreis wäre nicht so groß.

Die Anlegung eines Spielplatzes auf dem Waldstreifen zwischen den Straßen „In der Bergmark“ und der „Hambergstraße“ hätte zur Folge, daß zum einen eine entsprechende Fläche von der Stadt erworben werden müßte, und daß darüber hinaus mindestens zwei Grundstückseigentümer der Stadt Flächen für eine Zuwegung zum Spielplatz veräußern müßten, während die jetzt vorgesehene Fläche bereits im Eigentum der Stadt Lohne ist und eine ausreichende Zuwegung gewährleistet ist.

Bei der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Spielplatzes ist aber auch zu bedenken, daß der Lärm spielender Kinder zu einem Wohngebiet dazugehört und von daher nicht als erhebliche Lärmbelästigung angesehen werden kann.

b) Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind vorhandene Gehölzbestände als private Grünflächen festgesetzt; sie sind durch neue private Grünflächen zur Sicherung von gliedernden Freiräumen (Hausgärten) ergänzt worden.

Daneben ist östlich der L 846 eine straßenbegleitende öffentliche und private Grünfläche als bepflanzte Fläche festgesetzt. Diese dient, neben der Gestaltung des Straßenraums, auch als Abstandsfläche des allgemeinen Wohngebietes zur Straße.

c) Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist eine stärkere Durchgrünung vorhanden. Es ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze in der Örtlichkeit unter Auswertung von Luftbildern (Bestandskarte I) durchgeführt worden (Bestandskartierung vom 13.08.1991).

Die besonders ortsbildprägenden und festsetzungswürdigen Bäume sind mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. In anderen Bereichen des Plangebietes sind Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Diese Festsetzungen insgesamt sollen das heute vorhandene Erscheinungsbild mit der Vielzahl an Großgrünanteilen erhalten. Sie gliedern die Baugebiete und fügen sie besser in die umgebende Bebauung und angrenzende Landschaft ein.

Die Flächen mit Erhaltungsbindungen liegen abgesetzt von den überbaubaren Flächen. Die vereinzelt stehenden und festsetzungswürdigen Bäume sind so berücksichtigt, daß auch hier die Baugrenzen abgesetzt geführt wurden.

d) Flächen für Wald

Die im Plangebiet gelegenen Gehölzbestände, die nach § 2 LWaldG als Waldbestand zu bewerten sind, sind entsprechend einer vom Landkreis Vechta erfolgten Bestandsaufnahme im Plangebiet dargestellt (vgl. auch Übersichtsplan M. 1:5.000 "Ausgleichsmaßnahmen").

7. Flächen für besondere Vorkehrungen für äußere Einwirkungen

Wie bereits unter II.4. „Altlasten, Altablagerungen“ dargelegt, befindet sich im östlichen Planbereich eine Altablagerung aus Bauschutt. Zur Klärung der Standsicherheit des Baugrundes bei einer anstehenden Bebauung ist daher in der textlichen Festsetzung Nr.11 für diesen Bereich festgesetzt, daß vor Baubeginn entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind.

8. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 16,46 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- allgemeine Wohngebiete (WA)	12,72 ha
- Verkehrsflächen	1,69 ha
davon Fußwege	0,15 ha
- öffentliche Grünflächen	0,15 ha
- private Grünflächen	0,62 ha
- Wald	0,97 ha
davon Spielplatz	0,07 ha
- Besonders geschützter Biotop gem. § 28 a NNatG	0,31 ha

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Kosten der Stadt

Die Stadt hat die öffentlichen Flächen, die sie für die Durchführung des Bebauungsplans benötigt, größtenteils bereits erworben.

Grunderwerb ist notwendig zur Durchsetzung

- der Planstraße A sowie
- des Spielplatzes.

Die Durchführung erfordert

- den Bau der geplanten Straßen und Wohnwege,
- den Bau der notwendigen Kanäle und Leitungen,
- die Anlage des Spielplatzes,
- die Anlage des Lärmschutzwalles,
- die Realisierung der Pflanzmaßnahmen sowie
- der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stadt würde bedarfsorientiert die notwendigen Maßnahmen durchführen. Die erforderlichen Finanzmittel werden im Haushalt der Stadt sichergestellt.

2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen

Bei der bestehenden Eigentumsstruktur im Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Wenn sich ein Bebauungsplan voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt, hat die Stadt Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Sozialplan, § 180 BauGB).

Nach derzeitiger Einschätzung bestehen keine nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Die beplanten Flächen werden zur Zeit teilweise eingeschränkt landwirtschaftlich oder als Nutzgärten genutzt. Durch die Planung gehen im geringen Umfang Ackerflächen verloren. Wesentliche Auswirkungen auf die nur noch geringfügige Nebenerwerbslandwirtschaft ergeben sich dadurch nicht.

Insgesamt entstehen also keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse, die die Aufstellung eines Sozialplans erfordern.

A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Ziffer 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Ziffer 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,

- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.4. erläutert. Nach der NBauO dürfen Gebäude nur errichtet werden, "wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat". Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie den textlichen Festsetzungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung wird eine Verkehrserschließung gewährleistet, die diesen Anforderungen genügt.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der "Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband" (OOWV). Er sorgt auch für die Löschwasserversorgung. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt Lohne mit der zuständigen Feuerwehr und dem Brandverhütungsingenieur beim Landkreis Vechta abgestimmt und entsprechend berücksichtigt. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird mit der Wasserversorgung sichergestellt.

Aus brandschutztechnischer Sicht wird darauf verwiesen, daß nach § 42 NBauO zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen muß. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden.

Für das Planungsgebiet Nr.29 ist eine Löschwassermenge von 4 mal 1.600 l/min. über 2 Stunden erforderlich.

Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGBW) von Juli 1978.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn zu den vorhandenen Unterflurhydranten noch ein U.-Hydrant auf der 80 m/m Leitung der Straße "In der Bergmark" im Kreuzungsbereich der Planstraße "A" installiert wird. Der genaue Standort ist von der Ortsfeuerwehr festzulegen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Weser-Ems AG. Innerhalb des Plangebietes sind keine Trafo-Stationen vorhanden. Ihre Standorte können zur Zeit noch nicht bestimmt werden. Das ist auch nicht erforderlich, da die Trafo-Stationen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO überall in den Baugebieten zugelassen werden können. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger werden bei der Realisierung des Bebauungsplans geeignete Standorte festgelegt.

Träger der Gasversorgung ist die Energieversorgung Weser-Ems AG. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost - Telekom. Das Plangebiet ist an die Fernmeldeanlagen angeschlossen.

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 Erschließungsplanung im Planbereich dem Fernmeldeamt Oldenburg mindestens 6 Monate vor Beginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Vechta. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lohne. Das Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen.

Die Stadt Lohne hat beschlossen, den Bereich des Bebauungsplanes Nr.29 vom Anschluß- und Benutzungszwang auszunehmen, so daß die Grundstückseigentümer verpflichtet sind, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern, und daß eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu befürchten ist.

Grundsätzlich ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgesehen. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen der Erschließung getroffen. Nur soweit darüber hinaus noch Wasser abgeführt werden muß, erfolgt die schadlose Abführung des Oberflächenwassers durch die entsprechende Sammlung in neu zu bauenden Regenwasserkanälen in den Erschließungsstraßen mit Einleitung in den nächsten öffentlichen Wasserzug Nr.20.5

(Fladderbach II) und weiter in den Hopener Mühlenbach (öffentlicher Wasserzug Nr.20). Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Stadt und wird von ihr sichergestellt. Im Rahmen dieser Pflichtaufgabe wird bei Bedarf auch der entsprechende hydraulische Nachweis erbracht.

Die notwendigen Kanäle und Leitungen werden überall innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Es ist nicht notwendig, dort den Leitungsverlauf durch besondere Festsetzungen zu sichern.

2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gefördert (§ 1 Abs.5 Ziffer 2 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Es werden zusätzliche Wohngrundstücke für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorgehalten.

3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 4 ha Acker und Grünland der land- bzw. paralandwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Das Ackerland (2,5 ha) hat wegen der Lage und des relativ geringen Bodenwertes für die Landwirtschaft keine besondere Bedeutung. Auch das im geringen Anteil vorhandene Grünland (1,5 ha) hat für die landwirtschaftliche Produktion keine besondere Bedeutung. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf diesen Böden nicht besonders beeinträchtigt.

B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange

- Umweltverträglichkeit -

Ein wesentlicher Teil der öffentlichen Belange, auf die sich der Bebauungsplan auswirkt, sind die Umweltbelange (§ 1 Abs.5 Ziffer 7 BauGB). Im einzelnen sind das

- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie

- das Klima.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden nacheinander dargestellt. Das Klima wird im Zusammenhang mit der Luftreinhaltung als Teil des Umweltschutzes behandelt.

Inhaltlich entspricht dies der Behandlung der Umweltbelange im Rahmen des Abwägungsgebots:

- Die Auswirkungen auf Menschen, Wasser, Luft und Klima werden als Teil der Belange des Umweltschutzes behandelt.
- Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft werden als Teil der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes dargestellt.
- Auf Kultur- und Sachgüter wirkt sich der Bebauungsplan nicht aus.

1. Belange des Umweltschutzes

Umweltschutz bezieht sich in diesem Zusammenhang vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen i.S. des § 3 BImSchG. Er umfaßt auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche des Umweltschutzes sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

a) Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet muß die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer gewährleistet bleiben.

Auf den Wohngrundstücken entsteht Schmutzwasser. Es wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und zur Kläranlage geleitet und gereinigt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer ergeben sich durch die zusätzliche Belastung nicht.

Neben dem Schmutzwasser muß das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß beseitigt werden. Die schadlose Abführung des Oberflächenwassers der Dachflächen der Gebäude und der anderen versiegelten Flächen an den Untergrund ist zu gewährleisten. Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken zur Erhöhung der Grundwasserbildungsrate wird auch seitens der Stadt Lohne grundsätzlich angestrebt. Eine abschließende Klärung hierzu kann jedoch erst nach Prüfung der Bodenverhältnisse erfolgen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden allerdings auch weiterhin über Regenwasserkanäle entwässert.

Bei Beantragung der erforderlichen Einleitungserlaubnis werden die entsprechenden Nachweise vorgelegt. Dies läßt sich aber nur bei der Durchführung des Bebauungsplanes sicherstellen (s. dazu Abschnitt A.1.b) auf Seite 17).

b) Abfallbeseitigung

Im Plangebiet entstehen Abfälle. Ihre Beseitigung kann nachteilige Auswirkungen für Wasser, Boden und Luft haben. Bei den Abfällen, die mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind wesentliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Sie werden durch eine geordnete Beseitigung vermieden.

c) Luftreinhaltung und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Handwerksbetriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht stören. Durch diese Einschränkung sind Betriebe, die verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

Beim Klima geht es in erster Linie um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das örtliche Kleinklima. Das Plangebiet liegt weder im Bereich einer Luftschneise noch in einem Talkessel, in dem gefährliche Stauungen von Staub und Abgasen entstehen können. Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch die geplanten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

d) Lärmbekämpfung

Durch die geplanten zusätzlichen Wohngrundstücke entstehen im Plangebiet und in seiner Umgebung keine Beeinträchtigungen durch Geräusche. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Grundsätzlich gilt es, diese einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Der hinzukommende Verkehr, der durch die geschätzten 52 zusätzlichen Baugrundstücke im Plangebiet entsteht, verursacht innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen.

Zur Beachtung der schutzbedürftigen Wohnnutzung ist zur L 846 eine Abstandsfläche als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,5 m aufgenommen worden. Mit diesen Maßnahmen sind nachteilige Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf der L 846 (Bergweg) nicht zu erwarten.

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff gem. § 8 Abs.1 BNatSchG), soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 Abs.2 BNatSchG) durchgeführt werden.

a) Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Ökologisch wertvolle Bereiche gibt es innerhalb des Plangebietes in Form von

- Heideflächen und Sandmagerrasen, die sich auf dem östlichen Teil des Flurstücks 30/52 befinden und entsprechend dem Zustimmungsantrag des Landkreises vom 29.04.1993

als "besonders geschütztes Biotop" gemäß § 28 a NNatG nachrichtlich übernommen werden sowie

- Eichen-/Birkenwald.

Durch die geplante Bebauung wird teilweise - allerdings nur geringfügig - in die Vegetation eingegriffen und diese beseitigt. Zur Durchführung des Bebauungsplans werden

- 2,61 ha Acker
- 2,02 ha Grünland
- 0,2 ha Obstwiese
- 0,61 ha Gehölzbestand

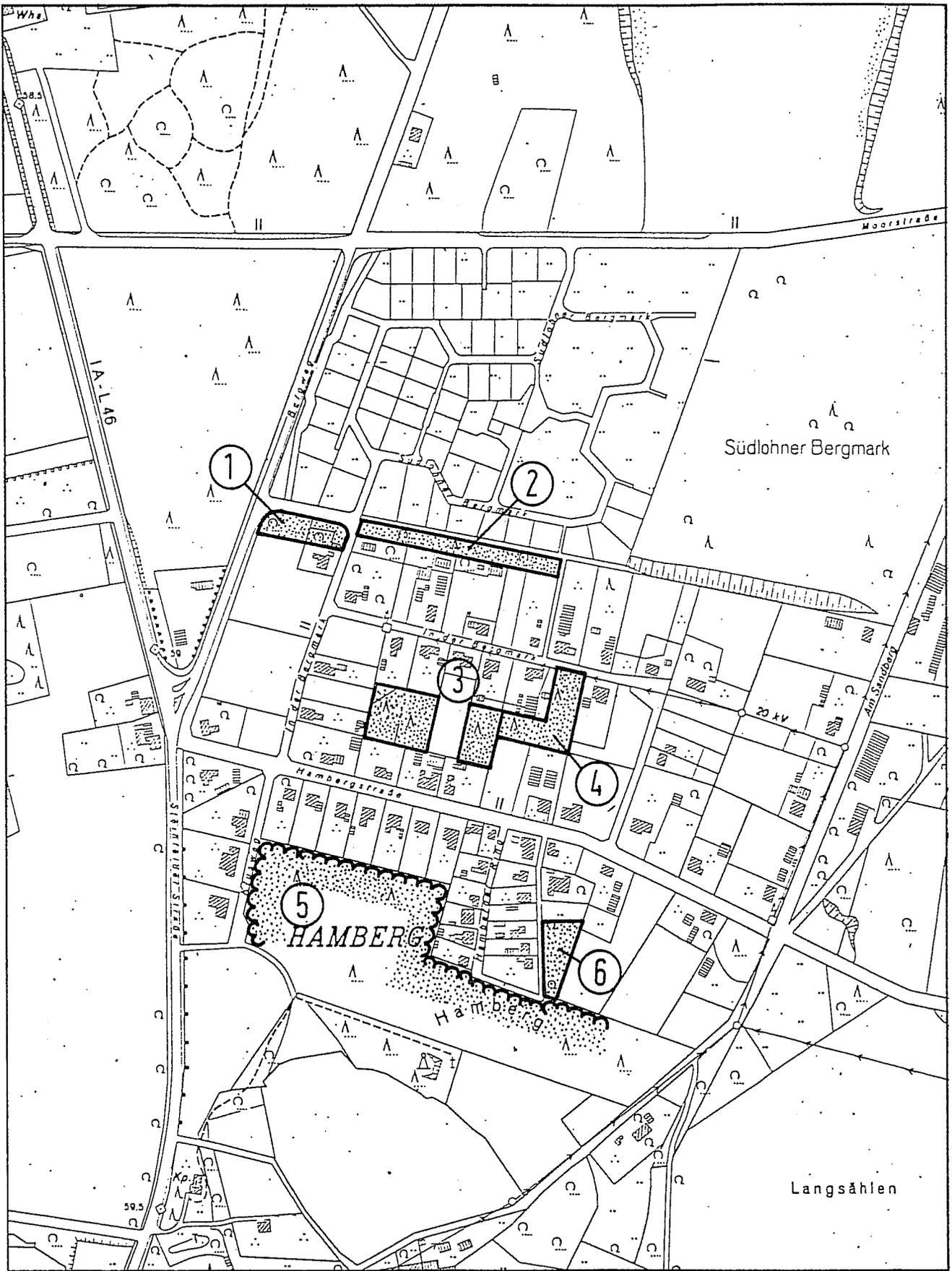
einer neuen Nutzung zugeführt:

- 5,22 ha werden bzw. bleiben Allgemeines Wohngebiet
- 0,09 ha werden öffentliche Verkehrsflächen
- 0,11 ha werden öffentliche Grünflächen
- 0,09 ha werden öffentlicher Spielplatz
- 0,97 ha bleiben Wald.

Die betroffenen Ackerflächen sind völlig ausgeräumt. Innerhalb der Flächen gibt es keinen Baum und keinen Strauch. Die intensive Bewirtschaftung unter Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mindert ihre Bedeutung für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung". Auch die paralandwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen haben für den Naturhaushalt nur eine geringe Bedeutung.

Ein gewisser Stellenwert ist dem Eichen-/Birkenwald zuzuordnen. Er hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine wesentliche Bedeutung.

Übersichtskarte M 1:5000



Bebauungsplan Nr. 29 "Hamberg"
Vorhandene Gehölzbestände

Unabhängig davon wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Baugrundstücke für das Wohnen und der Straßen sowie private Zuwegungen beeinträchtigt. Die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung der Straßen führt zu einer bisher nicht vorhandenen Bodenversiegelung und -verdichtung. Der offene, belebte Boden ist für die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eindeutig besser zu bewerten als die versiegelten Flächen.

- Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der Bebauungsplan trifft folgende Vorkehrungen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden:

Durch eine Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,25 (die Obergrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO beträgt 0,4), durch Eingrenzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmung des Versiegelungsgrades unter Hinzurechnung von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen wird die Flächenversiegelung so weit wie möglich eingegrenzt.

Auf diese Weise können von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet höchstens 20 %, das sind rd. 0,9 ha, von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Zufahrten überdeckt werden, wobei der maximale Versiegelungsgrad bei den Zufahrten eingerechnet wurde.

- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen könnten rd. 0,9 ha von baulichen Anlagen und Straßen überdeckt werden. Die damit verbundene Bodenversiegelung führt zu einer Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie läßt sich nur ausgleichen durch die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf anderen Flächen in dem betroffenen Bereich.

Folgende Maßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt wurden, sind vorgesehen und in der nachfolgenden Übersichtskarte vermerkt:

1. Die Waldfläche im Eingangsbereich der Siedlung Hamberg (Bergweg/In der Bergmark) ist als Waldfläche festgesetzt und somit im Bestand gesichert.
2. Die Waldfläche entlang der Nordgrenze des Plangebietes angrenzend an das Plangebiet Nr.75 "Südlohner Bergmark" wird ebenfalls als Wald zur Sicherung des vorhandenen

Baumbestandes festgesetzt. Im östlichen, stark gelichteten Bereich kann ein Spielplatz angelegt werden.

3. Aufgrund der vorgenannten Problematik der übergroßen rückwärtigen Grundstücksbereiche auf den Flurstücken 30/22, 30/21, 30/20 und 30/19 erklärt sich der Landkreis Vechta mit einer rückwärtigen zweiten Bauzeile ausnahmsweise einverstanden. Es sind der restliche wertvolle, erhaltenswerte, ältere Laubholzbestand und die vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume ebenfalls als Wald festgesetzt worden. Auf diese Weise kann trotz einer zweiten Bauzeile die charakteristische aufgelockerte Bauweise des Siedlungsbereichs Hamberg erhalten werden.
4. Auf dem Flurstück 30/18 steht ein erheblicher Baumbestand, der bis an die Straße In der Bergmark reicht. Im Sinne einer ausgewogenen, gleichmäßigen Grundstücksausnutzung ist der Landkreis auch hier damit einverstanden, daß der Bereich entlang der Straße In der Bergmark als Baufläche festgesetzt wird, da es hier auch mehr um einen weniger erhaltenswürdigen Kiefern- und Fichtenbestand handelt. Der auf dem rückwärtigen Teilbereich des Grundstücks vorhandene ältere, erhaltenswürdige Laubholzbestand ist jedoch als Waldfläche festgesetzt.
5. Die Fläche östlich des Klusweges ist zwar im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, sollte jedoch auf Wunsch des Landkreis Vechta entsprechend der vorhandenen Nutzung weiterhin als Wald bestehen bleiben.

In den Bürgerversammlungen während des vorherigen Planverfahrens ist die Anregung ebenfalls vorgeschlagen worden, zumindest den letzten Teil der überbaubaren Fläche in Höhe des Wendeplatzes bestandsorientiert zu belassen, um eine bessere Abschirmung des Kreuzweges zu erreichen. Diese würde letztlich auch dem Schutz der kulturhistorischen Stätte St. Anna Klus/Kreuzweg außerhalb des Plangebietes dienen. Der Landkreis Vechta fordert die Erhaltung des gesamten zusammenhängenden Waldes i.S. des Landeswaldgesetzes. Aus Sicht der städtebaulichen Einbindung in die Landschaft ist dieser Forderung entsprochen worden.

Die kleine, östlich des Hamberger Ringes gelegene Waldfläche (Nr.6) wird vom Landkreis Vechta und der Landwirtschaftskammer nicht unbedingt als erhaltenswürdig angesehen. Sie kann für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen und entsprechend überplant werden, da keine unmittelbare Waldeinheit wie bei Nr.5 besteht.

Daneben sind durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift weitere Maßnahmen im Bebauungsplan bestimmt worden:

- Bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung der Stellplätze, der Zufahrten und Nebenanlagen ist je angefangene 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelbäume.
- Durchsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Bestimmung der Größe von Freianlagen und Nutzung der Freiflächen.

Alle die aufgezeigten Maßnahmen stehen im direkten Zusammenhang mit dem allgemeinen Wohngebiet.

Welche Maßnahmen im Einzelfall durchzusetzen sind, ist in den textlichen Festsetzungen vermerkt. Zusätzlich sind Flächen mit Erhaltungsbindung flächenmäßig vervollständigt worden, die im Vergleich zur Bestandskartierung I und dem Bebauungsplan deutlich werden, die aufgrund der punktuellen Ansätze und des Flächenanteils nicht als "Anzupflanzende Flächen" gewertet werden.

Durch die getroffenen Maßnahmen ist aus Sicht der Stadt der Verlust in dem locker bebauten Wohngebiet weitgehend ausgeglichen, ohne daß eine flächenmäßige Bilanzierung notwendig wird.

b) Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan hat auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Süden und teilweise im Südwesten sind Waldflächen vorhanden und es sind zusätzlich Flächen mit Erhaltungsbindungen in nicht unerheblichem Umfang festgesetzt. Durch eingelagerte Gehölzstreifen und Einzelanpflanzungen wird das Baugebiet darüber hinaus noch besser eingebunden als es aus heutiger Sicht bereits Bestand hat. Die Rahmenbedingungen aus der örtlichen Bauvorschrift gewährleisten das Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind damit ausgeschlossen.

C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Bei Bebauungsplänen kommt es darauf an, was ein solcher Plan "anrichtet", was er einzelnen an Betroffenheit zumutet. Das "Gut", um das es bei einem Betroffensein notwendig geht, wird als "Interesse" bezeichnet. Man unterscheidet zwischen

- einem negativen, verletzenden Betroffensein (Nachteil) und
- einem positiven, förderlichen Betroffensein (Vorteil).

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorragender Weise zu berücksichtigender Belang. Denn als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt.

Die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Durch die Umwandlung von Acker, Grünland und gehölzbestandenen Flächen in Wohngrundstücke entsteht eine erhöhte Nutzbarkeit der Grundstücke, die sich in einer deutlichen Wertsteigerung niederschlägt. Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer werden daher durch den Bebauungsplan ganz erheblich gefördert.

Auf der anderen Seite gibt es Bewohner, die die derzeitige Nutzung noch weiterbetreiben möchten, ohne eine absehbare Bebauung ihrer noch unbebauten Flächen auf dem Grundstück. Keiner ist verpflichtet, die Festsetzungen zur Bebauung zu vollziehen. Die Erschließung der Grundstücke, insbesondere der neuzuschaffenden Grundstücke, ist so festgesetzt, daß im Rahmen eines privaten Interesses eine Bebauung erfolgen kann. Daneben hat die derzeitige Nutzung unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme Bestandschutz.

Der von der katholischen Kirchengemeinde angesprochene Bereich auf der Ostseite des Klusweges befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und liegt innerhalb von Flächen, die als Waldbestand i.S. des § 2 Landeswaldgesetz gelten.

Um das Planverfahren nicht unnötig zu belasten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.29 die Anregung zurückgewiesen. In einem eigenständigen Planverfahren sollte die Bebaubarkeit dieses Grundstücke geklärt werden.

Insgesamt stehen sich die geförderten Interessen der Eigentümer der Grundstücke und die beeinträchtigten Interessen der Bewohner und Eigentümer von Wohnhäusern im angrenzenden Bereich gegenüber. Angesichts der geringen Zahl nachteilig Betroffener und der geringen nachteiligen Auswirkungen dürften die Vorteile der Planung größer sein als die Nachteile.

Zu der vom Landkreis geforderten textlichen Festsetzung bezüglich der Nutzungsregelungen innerhalb der Flächen für Wald bleibt festzuhalten, daß diese Regelung nicht Gegenstand des Bebauungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches sein kann. Durch die Kennzeichnung dieser Fläche als Wald wird deutlich, daß hier die Rechtsgrundlage des Landeswaldgesetzes besteht. Darüber hinaus sind die textlichen Festsetzungen Nr. 3 zu beachten.

Hinweis

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 29.03.1996

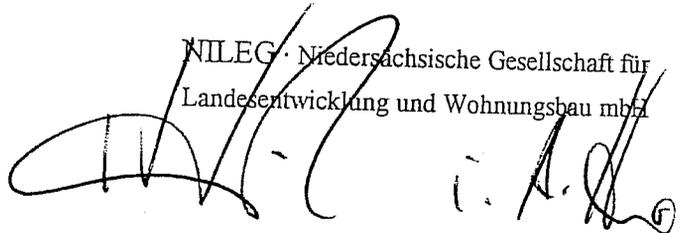
gez. Niesel
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Hannover, im September 1995

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH



Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 30.10.95 bis einschließlich 01.12.95 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.03.1996

gez. Niesel
Stadtdirektor

33
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 22.02.96 beschlossen.

Lohne, den 29.03.1996

gez. Diekmann
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Niesel
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Vechta, den 12.09.1996

LANDKREIS VECHTA
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

gez. Puche
Puche
Ltd. Baudirektor