

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 75 "Bergweg/Moorstraße" der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Auf den Flurstücken 48, 49/3 und 49/4 der Flur 31 der Stadt Lohne südlich der Moorstraße und östlich des Bergweges wird seit mehreren Jahren eine Massentierhaltung (Puten- und Hähnchengroßmast) betrieben, die einerseits stö rend im unmittelbaren Einzugsbereich des Naherholungsgebietes "Südlohner Bergmark" liegt, andereseits die unmittelbar angrenzenden südlich gelegenen vorhandenen Wohnsiedlungsflächen (Hamberg) – ehemaliges Kleinsiedlungsgebiet – beeinträchtigt, was auf die Dauer nicht vertretbar ist.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es unvereinbar, daß die o. g. betriebliche Nutzung an diesem Standort bestehen bleibt bzw. sich künftig noch weiter entwickeln kann. Spätere, zur Zeit noch nicht endgültig absehbare Weiterentwicklungen in den Nachbarbereichen (Erholung, Freizeit, Sport, Wohnen) würden dadurch in geradezu leichtfertiger Weise vorbelastet.

Dieses nachbarliche Mißverhältnis erhöht sich noch, da man davon ausgehen muß, daß das Siedlungsgebiet "Hamberg" aus Gründen der sinnvollen städtebaulichen Erschließung nach heutigen Gesichtspunkten zu verdichten ist.

Die ehemaligen Voraussetzungen der baulichen und sonstigen Nutzung des Kleinsiedlungsgebietes haben sich in den letzten Jahren grundlegend geändert. Die früher unter den Aspekten der teilweisen landewirtschaftlichen Selbstversorgung entstandenen großen Grundstücke sind heute nicht mehr bedarfsgerecht und wirtschaftlich zu nutzen und zu unterhalten.

Im Rahmen der Gesamterschließung dieses Bereiches kommt desweiteren der Frage nach der wirtschaftlichen Entsorgung (Schmutzwasser, Oberflächenwasser) auch im Zusammenhang mit dem Abwasserabgabengesetz eine große Bedeutung zu, da durch eine Beplanung der Flurstücke 48, 49/3 und 49/4 mit Wohnbebauung die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Entsorgung der bislang nicht kanalisierten Hambergsiedlung gegeben werden.

Um diese Überlegungen mit einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung im südlichen Stadtbereich in Einklang zu bringen, und
gleichzeitig eine sinnvolle bauliche Verdichtung der gesamten Hambergsiedlungunter den Aspekten einer für die Bewohner wirtschaftlich
tragbaren Erschließung (Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenbaumaßnahmen) durchführen zu können, hat der Rat der Stadt Lohne am 25. Februar 1981 beschlossen, den Flächennutzungsplan 1972 für das Gebiet
südlich der Moorstraße und östlich des Bergweges zu ändern.

Durch die inzwischen erfolgte Genehmigung der Neufassung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Lohne (Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 06.04.1982) ist für den geringfügig abgewandelten bisherigen Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung 1972 aus formellen Gründen das Verfahren nochmals durchzuführen. Einen entsprechenden Beschluß zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 hat der Rat der Stadt Lohne am 23.06.1982
gefaßt. Danach wird aber von einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauß abgesehen, da diese Änderung im wesentlichen identisch ist mit der 31. Flächennutzungsplanänderung 1972,
für die bereits die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt ist, so daß zur Beschleunigung des Verfahrens als nächste Verfahrensstufe die öffentliche Auslegung durchgeführt wird, damit die Voraussetzungen für die
Genehmigungsfähigkeit des aufzustellenden entsprechenden Bebauungsplanes möglichst bald geschaffen wird.

Die Änderung erfolgt in der Weise, daß die bisherige Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche für den vorgenannten Bereich entsprechend den neuesten Zielvorstellungen der Stadt Lohne in Wohnbaufläche umgewandelt wird.

Gleichzeitig hat der Rat am 25.02.1981 beschlossen, für den Bereich südlich der Moorstraße und östlich des Bergweges (Flurstücke 48, 49/3 und 49/4 der Flur 31 der Stadt Lohne) den Bebauungsplan Nr. 75 aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- die Behebung des vorgenannten städtebaulichen Mißstandes (Massentierhaltung neben einem Wohngebiet).
- die Wohnbebauung durch ca. 100 Bauplätze und
- die sinnvolle wirtschaftliche Erschließung unter Anbindung der gesamten Hambærgsiedlung

zu schaffen.

Der Bereich liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet VEC 117, stellt sich jedoch nicht als solches dar und widerspricht den vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lohne.

Damit sollen aber nicht die Bedeutung von Waldflächen und Landschaftsschutzbereichen für den Bürger im Rahmen seiner Erholungs- und Freizeitbedürfnisse abgewertet werden. Die Stadt Lohne hat in der jüngsten Vergangenheit genügend Beispiele für ihre positive Haltung gegenüber Grün- und Waldflächenerhaltung sowie Schaffung entsprechender zusätzlicher Flächen gegeben.

Ein Löschungsverfahren zur Änderung der Grenzen des hier angesprochenen Landschaftsschutzgebietes im Bereich der vorgenannten Teil-flächen (Außerschutzstellung) wurde am 03.10.80 (ergänzt am 21.01.81) beim Landkreis Vechta – Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde - beantragt und von diesem bereits eingeleitet.

Das fehlende Angebot an Wohnbauflächen, das bereits zu einer Abwanderung von Bauinteressenten aus Lohne in andere Nachbargemeinden geführt hat, unterstreicht die Erforderlichkeit, daß entsprechend den weiterentwickelten Zielvorstellungen der Stadt Lohne der ansteigende Bedarf an Wohnbauflächen rechtzeitig wieder gedeckt werden muß.

- ~3

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 und der darin verankerten Schaffung von Wohnbauland wird ein weiterer wichtiger Schritt zur Beordnung der oben aufgezeigten Problematik getan.

Mit den vorgenannten Planungsvorstellungen entsteht zusammen mit der dann möglichen Hambergverdichtung eine sinnvolle Wohnbauflächen-abrundung im südlichen Stadtbereich, die eine wirtschaftliche Gesamterschließung (Ver- und Entsorgung) und eine hohe Wohnqualität in Nachbarschaft zu dem weiter zu entwickelnden Naherholungsbereich "Südlohner Bergmark" ermöglicht.

Das Plangebiet Nr. 75 befindet sich ca. je zur Hälfte in Privatbesitz und in städtischem Besitz.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen sind Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG).
Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann nur innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen vorwiegend
in Einzel-/Doppelhausbauweise in ein oder zwei Vollgeschossen erfolgen, wobei in Teilbereichen auch Hausgruppen zulässig sind. Durch
diese Festsetzungen soll insbesondere dem städtebaulichen Verdichtungsgedanken im Hinblick auf wirtschaftliche Erschließung und Bebauung von Grundstücken Rechnung getragen werden.

Unter Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen ist festgelegt worden, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur auf gesondert festgesetzten Garagenflächen (siehe WR 3 und WA 9, 10 und 11) zulässig sind, um die für die Wohnqualität wichtigen rückwärtigen, inneren Freiflächen auch tatsächlich zu erhalten.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplangebiet angegeben.

In Ziffer 4) der textlichen Festsetzungen wird für die Bereiche der Baugebiete WA (1, 2, 3, 10, 11) entlang des Bergweges und der Moorstraße die Stellung der baulichen Anlagen (längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Traufstellung der Gebäude) festgesetzt.

Im Bereich der Moorstraße geschieht dieses vor allem zur Betonung der Straßenführung und zur Fixierung der Stellungen der benachbarten Hauptbaukörper, so daß deren Ausrichtung auf diesen durchschnittlich großen Grundstücken im Hinblick auf das gestaltete Ortsbild im Plangebietsrandbereich eindeutig ist.

Um eine optimale, maximal vertretbare, individuelle Bauplanung im Innenbereich des Plangebietes zu ermöglichen, erfolgt in diesen Bereichen keine Festlegung der Firstrichtung für die Gebäude. Im Bereich zwischen dem Bergweg und der Planstraße A erfolgt die Traufstellungsfestsetzung vor allem unter dem Aspekt eines verbesserten Schallschutzes bei verdichteter Bauweise mit Doppelhäusern (siehe dem Bebauungsplan beiliegenden Bebauungsentwurf) für das dahinterliegende Baugebiet.

Um den Schallschutzerfordernissen entlang des Bergweges gerecht zu werden, sind im Bereich zwischen Bergweg und Planstraße A desweiteren eine ca. 6 bis 9 m breite öffentliche Schutzpflanzung und eine dahinterliegende, mit baulichen Schallschutzmaßnahmen an und in Wohngebäuden belegte Fläche festgesetzt worden.

Unter Ziffer 2) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der zulässigen Dachformen aufgestellt worden, um die in diesem ländlichen Bereich vorherrschende Charakteristik der Dachlandschaft (Sattel- und Walmdächer) auch künftig zu erhalten und fortzuführen.

Desweiteren sind unter Ziffer 2) der textlichen Festsetzungen noch Vorschriften über die zulässigen Dachneigungen getroffen worden, wobei Garagenbauten ausnahmsweise in Flachdachform errichtet werden können, weil diese Baukörper als sogenannte Nebengebäude im Verhältnis zu dem baulichen Erscheinungsbild der Wohngebäude von untergeordneter Bedeutung sind.

Nach den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 sind sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zulässig, wobei in Ziffer 5) der textlichen Festsetzungen eine Wohnbeschränkung (max. 2 Wohnungen/Wohngebäude) für die Grundstücke im gesamten Baugebiet vorgenommen worden ist, um die Einhaltung der Charakteristik eines Ein- und Zweifamilienwohnhausgebietes zu gewährleisten.

Um bei größtmöglicher Gebäudeausnutzung eine sich baugestalterisch gut in die Umgebung einfügende Höhenentwicklung der Gebäude zu garantieren, wobei aber die individuelle bauliche Vielfalt gewahrt bleibt, sind noch entsprechende Planungsrahmen und Einschränkungen festgesetzt worden (Sattel- oder Walmdächer; Dachneigung 30 - 50 und Sparrenansatzpunkte max. 4,40 m bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie Dachneigung 25 - 32 und Sparrenansatzpunkt max. 6,10 m bei zweischossiger Bauweise).

Im Plangebiet sind ca. 115 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser realisierbar, wovon z. B. ca. 25 Doppel- und Reihenhäuser eingeplant sind, wobei die mittlere Grundstücksgröße ca. 640 qm beträgt. Im Rahmen der o. g. Festsetzungen sind noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

Als Anlage zu dieser Begründung wird eine Planskizze (Maßstabsver-kleinerung) für die Höhenentwicklung eines entsprechenden Gebäudes mit Dachstuhl (Ein- und Zweigeschossigkeit bei entsprechenden Spar-renansatzpunkten und Dachneigungen) beigefügt.

Als weitere Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigefügt, in dem die weitere bauliche Entwicklung mit den vorgenannten anzustrebenden Grundstücksaufteilungen sowie die vorgesehenen Straßenquerschnitte dargelegt werden.

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet Nr. 75 wird verkehrsmäßig neben der Moorstraße und

der Hambergstraße durch die Planstraße A als verkehrsberuhigt gestaltete, 7,50 m breite Wohnstraße erschlossen, die im Süden auf die Hambergstraße und im Norden auf die Moorstraße mündet. Weitere Planstraßen als Stichstraßen (5,50 m Breite) oder begahrbare Wohnwege (4,0 m Breite) erschließen die restlichen Wohnbauflächen.

Durch das gewählte Erschließungssystem und die verwinkelte Linienführung der Haupterschließungsstraße wird ein Wohnbaugebiet mit hoher Wohnqualität geschaffen. Geh- und Radwege sorgen für ein gutes Verbindungsnetz zwischen den einzelnen Verkehrswegen.

Der Bergweg soll als künftige L 46 -neu- beidseitige kombinierte Geh- und Radwege erhalten, die bis nach Norden zur Landwehrstraße (K 265) verlaufen, um dann den Fußgängern und Radfahrern der anliegenden Baugebiete an ampelgesicherten Überwegen die Möglichkeit zu geben, sicher zu den einzelnen Versorgungs- und Schulbereichen sowie kirchlichen Einrichtungen zu gelangen.

Im Einmündungsbereich der Moorstraße in den Bergweg im Norden des Plangebietes Nr. 75 wird eine Verkehrsinsel (Tropfen) geplant, jedoch keine gesonderte Linksabbiegespur vorgesehen, um so auch dem Verkehrsteilnehmer den übergeordneten Bergweg rechtzeitig vor Augenzu führen.

Mit der Verlängerung der Moorstraße über den Bergweg nach Westen beginnt der Bereich der geplanten südlichen Entlastungsstraße, die hier den Verbund zum Bergweg (L 46 -neu-) herstellt.

Am Nordrand der Moorstraße, die im Plangebiet Nr. 75 liegt, soll zur Einbindung in die dem Kiesabbau unterworfene Landschaft eine begleitende Verkehrsgrünzone durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einer Breite von ca. ...4,50.m.. entstehen, die unterbrochen wird durch abwechselnde Parkplätze (Standspur).

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtfrei gehalten. Vorhandene Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieserHöhe gehalten.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Im Plangebiet sind ausreichend öffentliche Parkplätze (50 Stück) in Form von Längsaufstellungen entlang der Moorstraße und alternierend im Bereich der Verkehrsfläche der Planstraße A (siehe Anlage) vorgesehen, was eine überschlägliche Flächenbilanz beim rechnerischen Ansatz von 1 öffentlichen Parkplatz/5 WE (aufgelockerte Bebauung) nachweist (ca. 47 erforderliche Parkplätze).

Grünflächen:

Die Zielvorstellung der Stadt Lohne, ein neues Wohnbaugebiet für die bisherigen Stallanlagen inmitten der vorhandenen bzw. zu rekultivierenden Naherholungsflächen (Kiesabbau) der Südlohner Bergmark zu schaffen und ohne Störungen in die Landschaft einzubinden, soll verwirklicht werden durch

- die Erhaltung des südlichen Waldstreifens,
- die Anpflanzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche (Pflanzgebot) nach Osten als Übergang zur freien Landschaft,
- die Schaffung von öffentlichem Begleitgrün entlang der Geh- und Radwege, die das Plangebiet durchziehen,
- die Anlegung einer ca. 6 bis 9 m breiten öffentlichen Schutzpflanzung entlang der L 46 -neu- (Bergweg) und
- der Einrichtung einer zentral gelegenen Grün- und Freiflächenanlage mit Kinderspielplatz.

Das Plangebiet Nr. 75 wird damit auf einer Fläche von ca. 4.225 $\,\mathrm{qm}$ durchgegrünt.

Unter Ziffer 2) der Hinweise auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird ergänzend empfohlen, bei der Erstellung von baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11, 12 und dem reinen Wohngebiet WR 5 die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich der Eingrünung und Einbindung der von dem Pflanzgebot (siehe Planzeichenerklärung) betroffenen Grundstücke in die
Landschaft zu beteiligen.

Auf diese Weise soll gewährleistet werden, daß eine sinnvolle Durchgrünung und ein guter Übergang in die Landschaft tatsächlich durchgeführt wird.

Im Plangebiet sind aufgrund der Festsetzungen Wohnungen allgemein zulässig, so daß gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz die zur Bedarfsdeckung erforderliche Kinderspielplatzfläche nachzuweisen ist.

Wie bereits erwähnt, ist zentral gelegen und von allen Seiten gut und sicher erreichbar im Baugebiet Nr. 75 ein Kinderspielplatz von alleine ca. 670 qm mit umgebender weiterer öffentlicher Freifläche von ca. 470 qm geplant.

Nach überschläglicher Flächenbilanz entspricht dieser vorgesehene Spiel- und Freiflächenbereich der nach § 3 (2) Niedersächsisches Spielplatzgesetz geforderten nachzuweisenden Mindestgröße. Desweiteren wird im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden südlichen bewaldeten Waldbereich eine ergänzende Kinderspielplatzfläche im Plangebiet Nr. 29 "Hamberg" eingeplant.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine geplante Schmutzwasserkanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk. Die Oberflächenwasser werden in entsprechenden Regenwasserkanälen gesammelt und dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

Elt.-Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut.

<u>Kabelfernsehnetz</u>

Die Deutsche Bundespost plant, im Bebauungsgebiet ein Kabelfernsehnetz zu errichten.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits erwähnt, teils im Eigentum der Stadt Lohne und teils in Privateigentum.
Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß §§ 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne.

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 (4) BBauG nicht.
Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 BBauG sowie § 6 KAB durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung:

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf:

Insgesamt		=	ca.	DM	1.850.000,00	
bepi ranzungen .		=	ca.	DM	60.000,00	
Grunderwerb Bepflanzungen		Ξ	ca.	DM	130.000,00	
Schmutzwasserkanalisation		=	ca.	DM	450.000,00	
		=	ca.	DM	40.000,00	
Straßenbeleuchtung	And the second of the second o		.ca.		250.000,00	
Oberflächenentwässerung		=	······································	ויין ט	,	
Straßenbau () mass avenus and seed a seed	nings state of the	and t	ofen Warana	D 14		

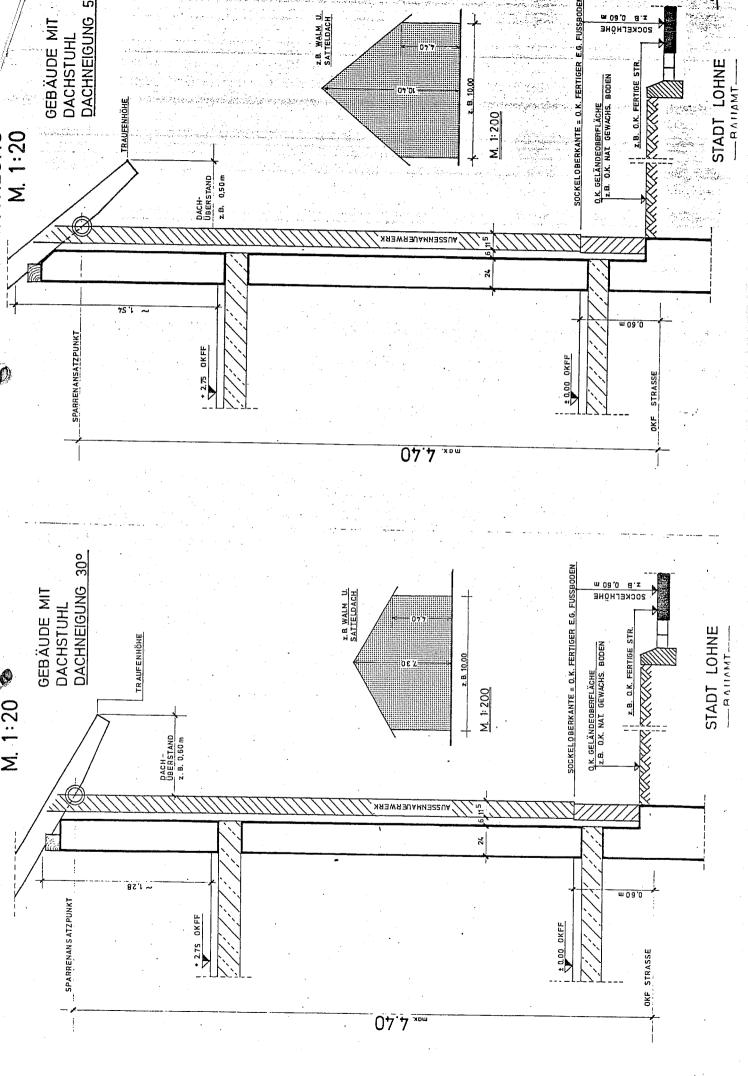
Nach den zur Zeit geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt, d. h. der Stadt Lohne entsteht ein Eigenanteil an den Erschließungskosten von überschläglich ca. DM 185.000,00.

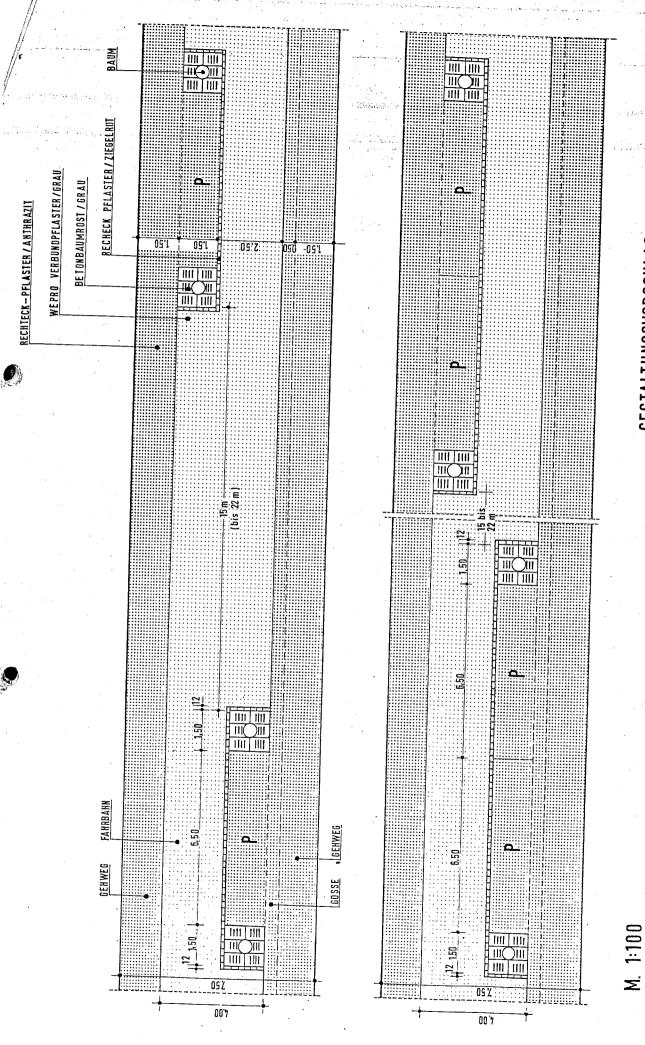
Aufgestellt:

2842 Lohne, den 14.07.1982

(Föttke-Krogmann) Bürgermeister M'ULL

(Niesel) Stadtdirektor





GESTALTUNGSVORSCHLAG OBERFLÄCHEN BEI WOHNSTRASSEN MIT EINZEL-UND DOPPELPARKBOXEN STRASSENBREITE Z50m (B-PLAN VORSCHLAG Nr. 75 PLANSTRASSE "A")

Abwägungsergebnis

l.) <u>Landkreis Vechta – Planungsamt –</u>

Zu dem Hinweis, daß das Plangebiet Nr. 75 nach dem gültigen Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt und der Plan nur ge-nehmigt werden kann, wenn die entgegenstehenden Regelungen des Landschaftsschutzrechts aufgehoben sind, wurde festgestellt, daß die Stadt Lohne bereits am 21.01.1981 einen ergänzenden Antrag auf Außerschutzstellung des Planbereiches beim Landkreis Vechta gestellt hat, um rechtzeitig die nun vorgetragenen Genehmigungsvoraussetzungen zu erhalten. Das Verfahren hat sich jedoch verzögert, ist aber inzwischen eingeleitet worden. Es erscheint deshalb nicht mehr vertretbar, einen Abwägungsbeschluß des Rates über die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 75 noch weiter bis zur endgültigen Entscheidung des Landkreises Vechta über den vorgenannten Außerschutzstellungantrag hinauszuschieben. Der entsprechende Hinweis des Landkreises Vechta wird lediglich zur Kenntnis genommen, da die Stadt Lohne davon ausgeht, daß das Außerschutzstellungsverfahren beim Landkreis Vechta vor Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 75 abgeschlossen ist und damit die bislang entgegenstehenden Festsetzungen des Naturschutzrechts aufgehoben sind.

2.) Wasser- und Bodenverband (Hase-Wasseracht, Cloppenburg) Zu den Hinweisen, daß

- a) eine zeitweise Einleitung von Schmutzwasser in ein öffentliches Gewässer der Hase-Wasseracht nicht erfolgen darf,
- b) die Entwürfe der geplanten Regenwasserkanalisation mit hydraulischem Nachweis aufzustellen und zur Prüfung vorzulegen sind,
- c) durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung der Entwässerung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht erfolgen darf,

wurde festgelegt, daß die Auflagen bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden, wobei davon ausgegangen wird, daß die Entwürfe vor Durchführung der entsprechenden Erschließungsmaßnahmen zur Prüfung vorgelegt werden.

3.) Kreisjägerschaft Vechta und Landesjägerschaft Niedersachsen

Gegen die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Tontaubenschießstand werden Bedenken erhoben, weil dadurch erhebliche Geräuschbelästigungen für diese Anwohner zu erwarten sind, sodaß damit voraussichtlich weitere einschränkende Auflagen für die Benutzungsmöglichkeit des Schießstandes verbunden sein könnten. Dieses kann nicht hingenommen werden, da sowohl die Kreisjägerschaft (regelmäßiges Übungsschießen) als auch der Landkreis Vechta (jährliche Jägerprüfungen) auf die Benutzung ihres Schießstandes in Lohne angewiesen sind. Ein geeignetes genehmigungsfähiges Ersatzgelände für eine Verlegung des Schießstandes konnte bisher nicht gefunden werden. Falls die Stadt Lohne dennoch weiterhin an der Wohnbauflächenausweisung festhält, kann es zu einer Klage kommen.

Die Bedenken werden aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt: Die Behebung des Mißstandes der vorhandenen Geflügelmastanlage neben der bestehenden Wohnsiedlung "Hamberg" ist nach Ansicht der Stadt Lohne ein vordringliches Bedürfnis, und ist städtebaulich sinnvoll nur durch eine Wohnbauflächenüberplanung der Stallanlagen zu erreichen. Dieses vorhandene nachbarliche Mißverhältnis erhöht sich künftig noch, weil man davon ausgehen muß, daß das bisherige Siedlungsgebiet "Hamberg", das ehemals als Kleinsiedlungsgebiet entwickelt wurde, aus Gründen der möglichst optimalen Erschließung weiter zu verdichten ist. Im Rahmen der Gesamterschließung des Hambergbereiches kommt desweiteren der Frage nach der wirtschaftlichen Entsorgung (Schmutzwasser, Regenwasser) auch im Zusammenhang mit dem Abwasserabgabengesetz eine große Bedeutung zu.

Im Hinblick auf das vorhandene Wohngebiet "Im Heidewinkel" ist anzumerken, daß bereits 1978 sich die Anwohner wegen der Lärmbelästigung beschwert und darauf zumindestens eine zeitliche Einschränkung des Schießbetriebes erreicht haben. Wegen der bereits heute schon vorhandenen Störungen, die vom Schießstand auf die Siedlung "Im Heidewinkel" einwirken, besteht seit einiger Zeit die Absicht, den Stand freiwillig zu verlegen.

Aus den vorgenannten Gründen sind die vorgebrachten Bedenken trotz der Erkenntnis der zur Zeit noch gültigen Problematik (Lärmbelastungen für die vorhandenen und geplanten Wohngebiete) nicht zu berücksichtigen und die bisherige Änderungsplanung beizubehalten. Es sollte aber in verstärktem Maße ein anderer, weniger störender Standort für den Tontaubenschießstand in gemeinsamem Bemühen mit dem Landkreis Vechta gesucht werden, um den sicher nicht geringer werdenden Immissionsschutzbelangen der bereits vorhandenen und geplanten Wohnsiedlungen gerecht werden zu können.

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 17.02.1983 beschlossen.

2842 Lohne, den 0 8. April 1983

(Niesel) Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Vechta, den 19.12.1994 LANDKREIS VECHTA



Ergänzung der Begründung

Stand: Genehmigt § 11 BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 75 "Bergweg/Moorstraße" der Stadt Lohne

1) Landschaftsschutzgebiet

Die Fläche des Plangebietes Nr. 75 zwischen Bergweg und Moorstraße ist durch die zweite Verordnung zur Anderung der Verordnung vom 15.11.1937 zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Bereiche des Amtes Vechta und der Nachtragsverordnung vom 26.09.1955 zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Gemeinde Lohne, Landkreis Vechta, vom 24.05.1983, in Kraft getreten am 05.11.1983, aus dem Landschaftsschutz herausgenommen worden (Anlage 1).

2) Verlegung des Tontaubenschießstandes in Lohne

Die Kreisjägerschaft des Landkreises Vechta bemüht sich seit Jahren intensiv um einen neuen Standort für die Anlegung eines Tontaubenschießstandes, da die vorhandene Anlage an der Moorstraße in Lohne immer wieder Anlaß zu Beschwerden der Bewohner des Baugebietes "Im Heidewinkel" gibt und die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich der Stadt Lohne erheblich beeinträchtigt. Die bislang von der Jägerschaft vorgeschlagenen Standorte im Südlohner Moor, Tonnenmoor, Brägel usw. wurden aus Gründen des Immissions- und Naturschutzes (Moorschutzprogramm) oder aus sicherheitstechnischen Erwägungen von den zuständigen Dienststellen abgelehnt.

Alle Bemühungen der Kreisjägerschaft, im Landkreis Vechta einen geeigneten Standort für die Anlegung der o. a. Anlage zu finden sind bislang ohne Erfolg geblieben. Nach weiteren Überlegungen mit der Kreisjägerschaft, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta und der Stadt Lohne wurde nunmehr ein Platz für den Schießstand im Brägeler Moor nördlich der Kreisstraße 265 Lohne -Aschen in Erwägung gezogen. Dieser Standort befindet sich außerhalb des Naturschutzgebietes "Südlohner Moor", hat den erforderlichen Abstand von der nächsten Wohnbebauung und den militärischen Anlagen und ist von der Kreisstraße auf dem kürzesten Wege zu erreichen. In einem sicherheitstechnischen Gutachten vom 18.07.1984 wurde vom Sachverständigen bestätigt, daß gegen die Errichtung eines Tontaubenschießstandes auf dem vorgeschlagenen Platz sicherheitstechnisch keine Bedenken bestehen. Eine Voranfrage an den Landkreis Vechta soll nunmehr grundsätzlich klären, ob für den vorgesehenen Standort zur Verlegung des Schießstandes die Zustimmung erteilt werden kann.

Aus den beigefügten Unterlagen (Anlage 2) ist zu entnehmen, daß der vorhandene Tontaubenschießstand an der Moorstraße am 01.03.1978 nach § 67 (2) BImSchG zwar angezeigt worden ist, jedoch eine Baugenehmigungsakte beim Landkreis Vechta nicht vorliegt. Auch werden die unter Ziffer 2 des Schreibens des Landkreises Vechta vom 02.09.1982 gemachten Ausführungen über keine erheblichen Belästigungen des vorhandenen Wohngebietes durch die Außerungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 19.10.1982 stark herabgemindert.

Die Kreisjägerschaft und die Stadt Lohne gehen davon aus, daß die Voranfrage zur Verlegung des Tontaubenschießstandes positiv beschieden wird, da nach Äußerung des Landkreises Vechta auf dieser Anlage die Jägerprüfungen für das gesamte Kreisgebiet abgehalten werden sollen und ein anderer geeigneter Standort hierfür im Kreisgebiet nicht zur Verfügung steht.

Lohne, den 24. Juli 1984

MILL

(Niesel) Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Verka, den 18 16 16 184
LANDEREIS VECHTA

Unlage 1

2. Verordnung

zur Änderung der Verordnung vom 15.11.1937 zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Bereiche des Amtes Vechta und der Nachtragsverordnung vom 26.09.1955 zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Gemeinde Lohne, Landkreis Vechta

Aufgrund des § 26 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vom 20.03.1981 (Nds. GVBL. S. 31) wird folgendes verordnet:

\$ 1

(1) Die durch Verordnung zum Schutze von Lendschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Bereiche des Amtes Vechta vom 15.11.1937 (Amtliche Nachrichten Nr. 196 vom 30.11.1937) und der Nachtragsverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Gemeinde Lohne, Landkreis Vechta, vom 26.09.1955 (Oldbg. Volkszeitung vom 04.10.1955) festgelegten Geltungsbereiche der Landschaftsschutzgebiete

VEC - 95 "Galgenberg",

VEC - 96 "Tongrube",

VEC - 97 WWaldungen bei den Gütern Welpe und Tüchtel",

in der Gemarkung Vechta und

VEC - 116 'Lohner Bergmark mit Grevingsberg",

VEC - 126 "Landwehren".

VEC - 117 "Südlohner Bergmark" und

VEC - 153 "Ehrendorfer Mark"

in der Gemarkung Lohne werden geändert.

(2) Die geänderten Grenzen dieser Landschaftsschutzgebiete sind in drei Karten im Maßstab 1: 5.000 durch eine gepunktete Linie dargestellt. Die äußere Kante der gepunkteten Linie kennzeichnet die neue Grenze der Schutzgebiete.

Ausfertigungen der Karten liegen

im Kreisamt Vechta, Kapitelplatz 9, 2848 Vechta 1, bei der Stadt Vechta, 2848 Vechta, bei der Stadt Lohne, 2842 Lohne

zur kostenlosen Einsicht durch jedermann aus.

(3) Die vorgenannten Karten sind Bestandteile dieser Verordnung.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems in Kraft.

2848 Vechta, 24.05.1983

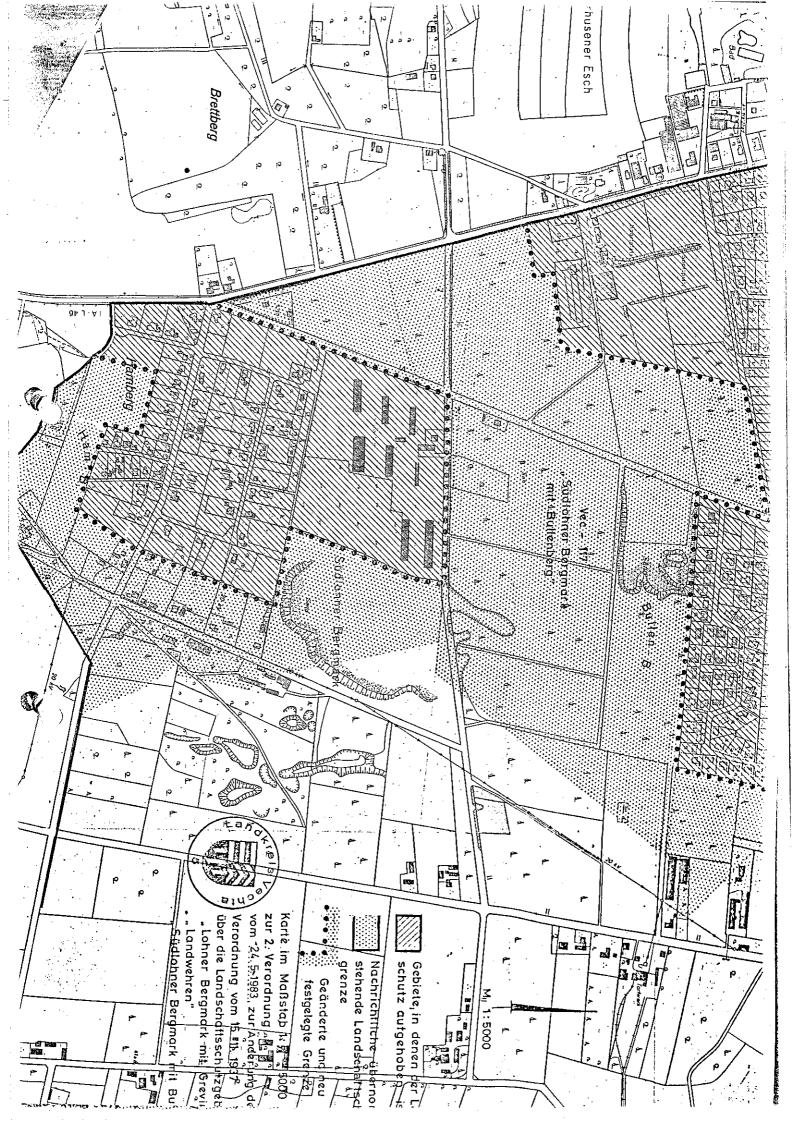
gez. Krapp

(Krapp)
Landrat



gez. Bitter

(Bitter)
Oberkreisdirektor









Amt 32 - Ordnungsamt

Vermittlung

16-1

Kapitelplatz 9

Herr Thomann

Landkreis Vechte · Postfach 1280 · 2848 Vechta 1

Horra - Frau-Fräulem - Fraua

Stadt Lohne Postfach

STADT LOHME (OLDB) - 6. SEP. 1997. Eing.: Abt.:

2842 Lohne

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht

o9.08.82-II 622 21 No/Pö-

Copie an Pl

Datum meiner Nachricht

Dienstatelle

Verwaltungsgebäude

Auskund erteilt

22 (04441)

Vechta

Zimmer

Teles

14

25560

32-Tho./Be.-

02.09.1982

Ben: Tontauben-Schießstand der Kreisjägerschaft in Lohne

Zu Ihrem Schreiben vom 09.08.1982 wird wie folgt Stellung genommen:

- Der Tontauben-Schießstand ist am 01.03.1978 nach § 67 Abs. 2 BImSchG angezeigt worden. Eine Baugenehmigungsakte liegt nicht vor.
- Der jetzige Standort kann im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung beibehalten werden. Nach der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 12.12.1977 gehen von der Anlage keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG aus.

2rl. 13/16.32

Bei der Planung zur Erweiterung des Wohnbaugebietes ist die bestehende Schießanlage zu berücksichtigen.

Uber die Bauvoranfrage vom 13.02.1979 zur Errichtung eines Tontauben-Schießstandes im Südlohner Moor wird in Kürze entschieden.

In Vertretung:

Word Abjelehust! Nord Standort gft. : Tomacumor?

gez. Eisenbart

(Eisenbart)

Ltd. Kreisverwaltungsdirektor

(Thomann)

AATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT OLDENBURG

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt - Postfach 45 49 - 2900 Oldenburg

Stadt Lohne Postfach 1369

2842 Lohne

STADT LOHNE (OLDB) 2 0. OKT. 1982 R

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

(Bitte bel Antwort angeben) Mein Zeichen

Telefon (0441) 88044

Oldenburg

III 622-21 No/He 13. 10. 1982

Rte/Ho

Apparat 50

19. Oktober 1982

Tontauben-Schießstand der Kreisjägerschaft in Lohne

Am 6. 10. 1977 wurden auf den Grundstücken zweier Beschwerdeführer Schallpegelmessungen durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt. Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte auf diesen Grundstücken konnten nicht festgestellt werden. Beim Auftreten anderer Beschwerdeführer im Jahre 1979 wurde der Landkreis Vechta darauf hingewiesen, daß eine Übertragung der Meßergebnisse auf andere Einwirkungsorte aufgrund der hügeligen Lage und der Bewaldung nicht unbedenklich vorgenommen werden kann. Eine Aussage, daß aufgrund der beiden Meßergebnisse von dem Schießstand auf die gesamte Wohnbebauung keine erheblichen Belästigungen ausgehen, ist nicht möglich. Hierzu sind weitere Messungen erforderlich, die von einem amtlich anerkannten Sachverständigen durchgeführt werden sollten.

Im Auftrag

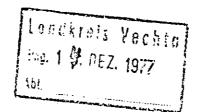
(Dipl.-Ing. Runte)

AATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT OLDENBURG

Staatlichea Gewerbeaufsichtsamt - Würzburger Straße 3 - 2900 Oldenburg

Landkreis Vechta
- Abt. X Postfach 1280

2848 Vechta



(Bitte bei Antwort angeben)

Thr Zeichen. Thre Nachricht vom Abt. X - Scho. -

Mein Zeichen
3/205-5/77 woi/so

Telefon (04 41) 2 40 25 Apparat 31

Oldenburg 12. Dezember 1977

Betr.: Bundes-Immissionsschutzgesetz;

<u>hier:</u> Lärmbeeinträchtigung durch den Tontauben-Schießstand der Kreisjägerschaft des Landkreises Vechta

Auf Ihr Amtshilfeersuchen zur Beurteilung einer durch den Betrieb des Tontauben-Schießstandes der Kreisjägerschaft des Landkreises Vechta in Lohne, Bergweg, verursachten Lärmbeeinträchtigung wurden vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg am 6.10.1977 auf dem Grundstück des Beschwerdeführers, Herrn Klaus Obarowski, Schallpegelmessungen mit einem geeichten Präzisionsschallpegelmesser durchgeführt.

Meß- und Beurteilungsverfahren:

Prazisionsschallpegelmesser nach DIN 45633: Bruel & Kjaer, Typ 2206

Einstellung: Frequenzbewertung "A", Impulsanzeige

Immissionsort: Reines Wohngebiet

Aufstellung: Hinter dem Gebäude auf einer Anhöhe, sonst auf dem freien Grund-

Höhe über Grund: 1,20 m über Erdboden

Geräusch-Charakter: Impuls mit nicht oder nur schwach aus dem Grundpegel herausragenden Spitzenwerten

Klima: Bedeckt, fast windstill

Beurteilungszeitraum: ca. 30 Minuten (Betriebszeit des Meßgerätes)

Zur Ermittlung des zu beurteilenden Schallpegels wurden vom Tontauben-Schießstand mehrere Schüsse in der sonst üblichen Weise abgegeben. Zeitpunkt und Schußfolge waren verabredet und stimmen nicht mit dem Ablauf des üblichen wettkampfmäßigen Schießbetriebes überein. Die Angaben zum üblichen wettkampfmäßigen Schießbetrieb werden jedoch bei der Auswertung des Gutachtens berücksichtigt. Der Grundpegel wird insbesondere durch den Betrieb einer Baumaschine auf dem benachbarten Grundstück hinter dem Gebäude sowie durch das Spielen von Kindern bestimmt. Zum späteren Zeitpunkt (2. Meßreihe) ist der Bagger entfernt

und es ragen nur noch die Zwischenrufe der spielenden Kinder (60 - 65 dB (A)) hervor. Bedingt durch die Fremdgeräusche werden von den verabredeten Schüssen nur der weitaus kleinere Teil wahrgenommen. Soweit der Lärm der Schüsse den Grundpegel überragt, werden zum überwiegenden Teil Werte zwischen 46 und 48 dB (A) ermittelt.

Beurteilung:

Bei dem Tontauben-Schießstand der Kreisjägerschaft des Landkreises Vechta in Nordlohne handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 4 Nr. 40 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.2.1975 (BGBl. I S. 499).

Nach den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15.3.1974 (BGB1. I. S. 721) sind die Betreiber genehmigungsbedürftiger Anlagen verpflichtet, dies so zu betreiben, daß schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Ob eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung vorliegt, ist nach den Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 16.7.1968 (Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.1968) zu beurteilen - vgl. auch Gem.RdErl. d. MS und MW vom 30.11.1976 - II-81.20 - (Nds. MBl. 1977 S. 8) -.

Bei einer genehmigungsbedürftigen Anlage ist gemäß Nr. 2.3.21 c) der TA-Lärm eine erhebliche Belästigung anzunehmen, wenn der ermittelte Immissionswert in einem Reinen Wohngebiet tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) den Wert von 50 dB (A) übersteigen würde. Dieser Grenzwert wäre z.B. dann erreicht, wenn über den gesamten Tageszeitraum und einer Schußfolge in Abständen von höchstens 5 Sek. ein Wert von 50 dB (A) überschritten würde. Bei größeren Zeitabständen und Lärmpausen können die einzelnen Schüsse auch über 50 dB (A) erzeugen, ohne daß dabei schon von einer Überschreitung des zulässigen Lärmwertes auszugehen ist. So könnte z.B. bei analoger Anwendung des Rd.Erl. vom 29.7.1976 - II-81.21 (Nds. MBl. S. 1447) tagsüber alle 5 Sek. oder öfter für 2 1/2 Stunden ein Schuß fallen und beim Beschwerdeführer einen Lärmpegel von 60 dB (A) erzeugen, ohne daß eine Belästigung im Sinne des BImSchG anzunehmen wäre.

Erfahrungsgemäß muß bei ungünstigeren Witterungsverhältnissen mit einem Anstieg der Schallpegelwerte um gut 5 dB (A) gerechnet werden. Durch diesen Anstieg, bei gleichzeitigem niedrigen Grundpegel, kann durchaus der Eindruck entstehen, daß die Lärmwerte erheblich über dem zum Zeitpunkt der Durchführung der Messungen ermittelten Pegel liegen. Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Tageszeitraum kurzen Einwirkungsdauer wird jedoch auch dann nicht von einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes auszugehen sein.

Wegen der besonders störenden Wirkung hervortretender Geräuschspitzen sollte jedoch kein Sießbetrieb während der besonders schutzbedürftigen Zeiten nach VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" von 6.00 - 7.00 Uhr und von 19.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Darüber hinaus wird auch empfohlen, vom Schießbetrieb während der Mittagsruhe abzusehen und die Dauer des Betriebes auf eine Zeit von 3-4 Stunden zu beschränken.

Obwohl die Schüsse durchaus wahrnehmbar und bei empfindlichen Personen auch belästigend wirken können, ist jedoch unter diesen Voraussetzungen davon auszugehen, daß eine erhebliche Belästigung im Sinne der Bestimmungen des BImSchGbzw. eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach den Bestimmungen der TA-Lärm mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Auftrag

(Ing. (grad) Woitas)