



**Bebauungsplan Nr. 91 - 1. Änderung -
für das Gebiet "Östlich der L 848 (Bakumer Straße) und
nördlich des Vulhopsgrabens"**

Begründung



Inhalt

0.	Rechtsgrundlagen	2
1.	Anlass und Ziele der Planung	2
2.	Rahmenbedingungen	3
2.1	Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren	3
2.2	Rechtsverhältnisse	3
3.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	4
4.	Grundlagen für die Abwägung	4
4.1	Erschließung	4
4.2	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	4
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
5.1	Textliche Festsetzungen	5
5.2	Nachrichtliche Hinweise	6
6.	Städtebauliche Übersichtsdaten	6

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90), sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in den zur Zeit geltenden Fassungen.

1. Anlass und Ziele der Planung

Am Ostrand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 wurde im Jahre 1996 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz festgesetzt. Diese Anlage die schon vor Fertigstellung des o.g. Bebauungsplanes angelegt worden war, sollte als Identifikationspunkt „Dorfplatz“ den umliegenden Bewohnern und einzelnen Vereinen als Anlage für die Freizeitgestaltung dienen und so erhalten bleiben. Darüber hinaus wurde für diese Grünfläche die Errichtung von allseitig umschlossenen, dauerhaften Gebäuden ausgeschlossen, um möglichst allen Nutzern einen großzügigen Freiraum zur Verfügung zu stellen.

Zwischenzeitlich hat sich in diesem Baugebiet die Siedlergemeinschaft Voßberg etabliert, die neben einem regen Vereinsleben auch seit geraumer Zeit ein Zelt zur Unterbringung von Sportgeräten, Werkzeug, Maschinen und Materialien auf dem Dorfplatz zur Verfügung gestellt hat. Diese Siedlergemeinschaft plant nun die Errichtung eines Versammlungs- und Gerätehauses auf dem o.g. Dorfplatz zur Lagerung der o.g. Materialien sowie als Umkleide- und Besprechungsraum da das bisher genutzte Zelt inzwischen „baufällig“ und unansehnlich ge

worden ist. Das zukünftige Gebäude soll in Holzrahmenbauweise und mit einer Dachbegrünung versehen werden.

In den letzten Jahren der Dorfplatznutzung hat sich herausgestellt, dass diese Fläche in einer Größe von ca. 4200 qm groß genug ist, um allen gewünschten Aktivitäten der umliegenden Nutzer gerecht zu werden, gleichzeitig aber sehr wohl am Rande dieses „Dorfplatzes“ ein begrenztes Baufenster von ca. 225 qm (15m x 15m) für die Errichtung eines max. 90 qm großen Versammlungs- und Gerätehauses zur Verfügung gestellt werden kann. Die umliegenden Anwohner des „Dorfplatzes“ engagieren sich entweder direkt in der Siedlergemeinschaft und wünschen sich daher den Bau eines solchen Versammlungs- und Gerätehauses oder sie kommentieren die o.g. Änderung des Bebauungsplanes positiv. Aus diesem Grund sind Nachbarschaftskonflikte nicht zu erwarten. Darüber hinaus hat die Siedlergemeinschaft Voßberg mit ihrer soziokulturellen Arbeit in diesem Baugebiet eine wichtige Funktion als „Schanier“ zwischen privaten Haushalten und der Öffentlichkeit. Auch ist der Ansatz von Sport und Spielaktivitäten und Angeboten im Freien unter Anleitung von interessierten Erwachsenen und in direkter Nähe zu den Wohnungen in der heutigen bewegungsarmen Zeit in Ihrer Wertigkeit kaum hoch genug einzuschätzen. Weiterhin wird über die Aktivitäten dieses Vereines eine Förderung der nachbarschaftlichen Verhältnisse erreicht.

Aus den o.g. Gründen und um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz eine überbaubare Fläche in einer Größe von ca. 225 qm (15 m x 15 m) durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, in der die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen (Abstellräume etc.) zulässig ist. Diese baulichen Anlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 90 qm und eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m (Unterer Bezugspunkt: gewachsene Geländeoberfläche in Abstand von einem Meter neben der baulichen Anlage) nicht überschreiten (s. textliche Festsetzung).

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 91 werden nur insoweit in die Planunterlagen übernommen als dass diese für die 1. Änderung von Relevanz sind.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 91, 1. Änderung wird im Westen, Süden und Norden von den Wohnbauflächen der Bebauungspläne Nr. 91 und 81 begrenzt. Im Osten des Geltungsbereiches grenzen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.2 Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 91 diene der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Stadt Lohne. Das Verfahren wurde gemäß dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-

MaßnahmenG) durchgeführt. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes handelt, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

3. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzte öffentliche Grünfläche „Dorfplatz“ wird derzeit als offene Rasenfläche und für Ballspiele genutzt. Die Fläche ist eingegrünt und mit einem stabilen Zaun eingefasst. Das derzeit noch vorhandene Zelt zur Lagerung von Materialien steht im Südwesten der Fläche.

4. Grundlagen für die Abwägung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, wurde ein Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

4.1 Erschließung

Die Grundzüge des ursprünglichen Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 91 bleiben von dieser 1. Änderung unberührt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ wird über den Marderweg erschlossen.

4.2 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan und somit in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 ergeben sich geringfügige Änderungen dadurch, dass durch die vorliegende Planung zukünftig ca. 90 qm auf dem vorhandenen Dorfplatz versiegelt werden können. Um diesen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, wird im Bebauungsplan eine 1 m breite und ca. 82 m lange Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Zu verwenden sind dabei ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze, die dauerhaft zu erhalten sind. Eine entsprechende Pflanzliste enthält die textliche Festsetzung Nr. 3.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Gehölzstreifen, die den Dorfplatz einfassen, als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Norden des Dorfplatzes ist diese Fläche 3 m, im Osten 5 m und im Süden und Westen 2 m breit. Um die in diesen Gehölzstreifen vorhandenen kurzlebigen „Weichgehölze“ wie z.B. Birken und Pappeln durch standortgerechte

langlebige Laubgehölze zu ersetzen, sind diese durch die in der Pflanzliste (s. textliche Festsetzung Nr. 3) genannten Arten zu ersetzen (s. textliche Festsetzung Nr. 2).

Durch die o.g. Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 vollständig kompensiert.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Textliche Festsetzungen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 wird eine ca. 225 qm große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Um dies zu erreichen wird folgende textliche Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

1. **In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen zulässig. Diese baulichen Anlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 90 qm und eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m (Unterer Bezugspunkt: gewachsene Geländeoberfläche in Abstand von einem Meter neben der baulichen Anlage) nicht überschreiten (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB).**

Zusätzlich werden die bereits vorhandenen Gehölzstreifen, die den Dorfplatz einfassen als **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Im Norden des Dorfplatzes ist diese Fläche 3 m, im Osten 5 m und im Süden und Westen 2 m breit. Um die in diesen Gehölzstreifen vorhandenen kurzlebigen „Weichgehölze“ wie z.B. Birken und Pappeln durch standortgerechte langlebige Laubgehölze zu ersetzen, wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

2. **Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,3 m dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artengleiche Nachpflanzung an etwa gleicher Stelle vorzunehmen. Vorhandenen Birken (*Betula pendula*) und Pappeln (*Populus spec*) sind sukzessive durch standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).**

Neben der Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes wird auf Grund der durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Versiegelung im Plangebiet eine Kompensation von ca. 90 qm erforderlich. Diese Kompensation wird dadurch erreicht, daß im Süden des Dorfplatzes eine 1 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** in einer Länge von ca. 82 m festgesetzt wird. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung in die vorliegende Planung aufgenommen:

3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenarten: Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hülse (*Ilex aquifolium*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*rosa canina*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*), Aschweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

5.2 Nachrichtliche Hinweise

Als nachrichtliche Hinweise werden folgende Punkte aufgenommen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes	4.200 qm
davon:	
öffentliche Grünfläche	4.200 qm
Baufenster innerhalb der öffentlichen Grünfläche	225 qm

Hinweis:

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

Sie wurde vom Rat der Stadt Lohne am 30.09.2004 beschlossen.

Lohne, den 30.09.2004

gez. Niesel

Niesel

(Siegel)

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Planungsabteilung der Stadt Lohne:
M. Reinkober

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Ausfertigung dieser Begründung (7 Seiten einschl. Titelblatt) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 08.10.2004

STADT LOHNE
Bürgermeister
im Auftrag

Nuxoll

(Siegel)