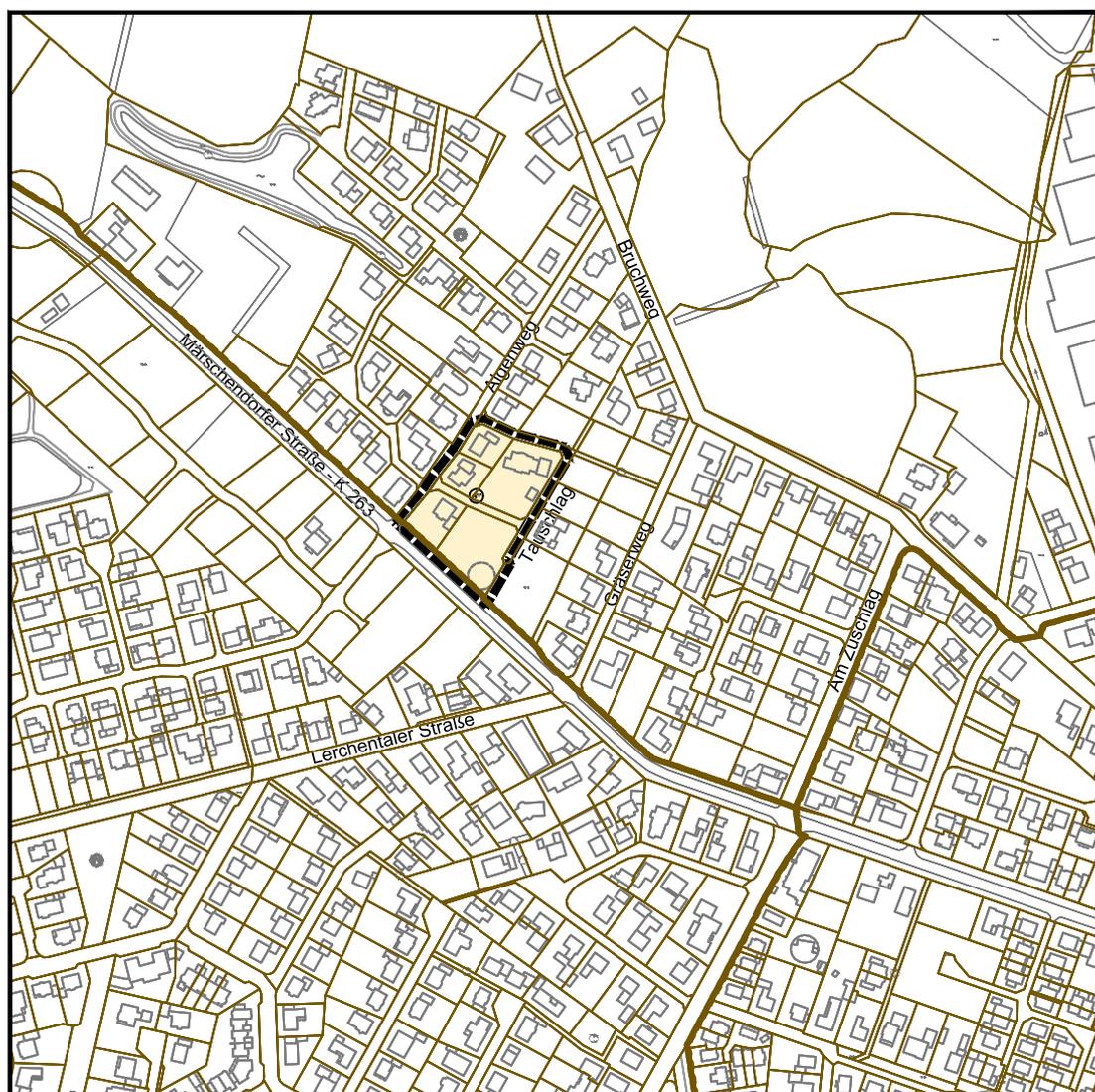




**Bebauungsplan Nr. 92/II - 2. Änderung
für das Gebiet "Algenweg/ Bruchweg"
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Verfahren gem. § 13a BauGB**

Begründung



§ 3 (1) BauGB - Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB - Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB - Öffentl. Ausl.	§ 4a (3) BauGB - Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB - Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB - Satzung
					21.06.2018

Stadt Lohne – Landkreis Vechta –
Bebauungsplan Nr. 92/II – 2. Änderung
für das Gebiet „Algenweg/Bruchweg“

Begründung

Planungsbüro Hahm
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Me/Sc-17224011-03 / 09.01.2018

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf	3
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	3
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	4
4. Situation des Geltungsbereiches	4
5. Planungsabsichten	5
5.1 Art der Nutzung	5
5.2 Maß der Nutzung	5
5.3 Gestaltung	5
6. Erschließung	6
6.1 Verkehrserschließung	6
6.2 Ver- und Entsorgung	6
7. Immissionen	6
8. Ökologie / Grünflächen	7
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	7
10. Flächenbilanz	7
11. Denkmalschutz / Denkmalpflege	7
II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	8
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	8
1.1 Geologie / Böden	8
1.2 Gewässer / Grundwasser	8
1.3 Klima / Lufthygiene	9
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	9
1.5 Orts- / Landschaftsbild	9
1.6 Mensch / Gesundheit	9
1.7 Kultur / Sachgüter	10
1.8 Wechselwirkungen	10
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.1 Boden	10
2.2 Wasser	10
2.3 Klima / Lufthygiene	11
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	11
2.5 Orts- / Landschaftsbild	11
2.6 Mensch / Gesundheit	11
2.7 Kultur / Sachgüter	11
2.8 Wechselwirkungen	12
3. Eingriffs- / Ausgleichsregelung	12

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Lohne beabsichtigt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92/II für das Gebiet „Algenweg / Bruchweg“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2017 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im nordwestlichen Bereich des zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch den nördlichen Rand der Flurstücke Nr. 310/9 und 311/4
- im Osten: durch den östlichen Rand der Flurstücke 311/4 und 311/3 mit einer Verbindung über die Straße Tauschlag
- im Süden: durch den südlichen Rand der Flurstücke Nr. 311/3 und 310/11
- im Westen: durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 310/17 (Algenweg)

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lohne, Flur 26.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Es handelt sich um einen Plangeltungsbereich, der trotz bestehenden Planungsrechtes noch nicht vollständig bebaut ist. Gleichzeitig beabsichtigt ein Grundstückseigentümer, dessen zwei Grundstücksteile durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, eine gesamtheitliche Bebauung. Da die Verkehrsfläche in dem relevanten Bereich für eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist, soll diese teilweise aufgehoben und als Wohngebiet neu ausgewiesen werden.

Die zur Märschendorfer Straße orientierten Flächen sollen in diesem Zusammenhang auch eine leichte Erhöhung des Maßes der Nutzung erfahren.

Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Mit Rechtskraft dieser Planänderung verliert der überlagerte Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 92/II – 1. Änderung seine Wirksamkeit.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

In der wirksamen 37. Änderung des FNP'80 von 2002 des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne (Bekanntmachung vom 10.05.1982) ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Eine Änderung der Darstellungen ist daher nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden sich innerhalb der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes vom 25.10.2001. In der 1. Änderung sind die Plangebietsflächen überwiegend als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Die Art der Nutzung ist dabei in Längsrichtung zweigeteilt. In den westlichen (zum Algenweg orientierten) WA 1-Gebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. In den östlich gelegenen WA 2-Gebieten sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

Der zum Algenweg orientierte Bereich (WA 1) ist mit Gebäuden, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bebaut. Das WA 2-Gebiet ist nur in seinem nördlichsten Teil bebaut. An das Gebäude Tauschlag Nr. 9 schließt sich in südlicher Richtung eine größere Gartenfläche an. Der südliche Teil des WA 2-Gebietes stellt sich als ruderalisierte Fläche mit spontanem Grasbewuchs und krautigen Strukturen im Anfangsstadium dar. Die Straße Tauschlag ist als Baustraße (Schotterbelag) ausgebaut. Dreiseitig grenzen Wohngebiete an. In südlicher Richtung bildet die Märschendorfer Straße mit einem parallelen Geh- / Radweg und dazwischen befindlicher Baumreihen den Gebietsabschluss.

Das Gelände des Geltungsbereiches stellt sich als nahezu eben dar. Gegenüber der Märschendorfer Straße besteht eine leichte Tieflage.

5. Planungsabsichten

Grundsätzlich sollen Flächen innerhalb des besiedelten Stadtraumes intensiv genutzt werden, um den Außenbereich vor einer ansonsten zu erwartenden weiteren Bebauung in möglichst großem Umfang zu bewahren. Die im Plangeltungsbereich gelegenen ungenutzten Bereiche sollen mittels der Planänderung mobilisiert werden.

5.1 Art der Nutzung

Die bisherige Art der Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete“ mit zwei leicht unterschiedlichen Nutzungsausprägungen soll beibehalten werden. Damit wird der Gesamtcharakter des Wohnstandortes erhalten.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen durch die Geschossigkeit sowie die Grund- und Geschossflächenzahl. In dem südlichen Gebietsteil, der sich zur Märschendorfer Straße orientiert, soll die Ausnutzbarkeit leicht erhöht werden. Die bisherige Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,35 auf 0,4 erhöht. Das entspricht dem Oberwert, der durch die BauNVO vorgegeben wird und ermöglicht damit eine maximale bauliche Flächenausnutzung. Die GRZ-Erhöhung beschränkt sich auf den Bereich, welcher sich unmittelbar an der Kreisstraße (K 263) befindet und ermöglicht so eine gängige Straßenrandbebauung. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltung des Baugebietes wird wie bislang primär durch die maximal zulässigen Geschosse sowie die beschränkten Firsthöhen beeinflusst.

Differenzierte Gestaltungsfestsetzungen werden in dem gegebenen städtebaulichen Umfeld weiterhin nicht für erforderlich erachtet.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt primär über die Märschendorfer Straße. Es handelt sich dabei um die Kreisstraße K 263, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie des überregionalen Straßennetzes ermöglicht. Eine Anbindung an die Kreisstraße ist nur über die Einmündung des Algenweges gegeben. Dies soll auch zukünftig so erfolgen. Deshalb wird das bestehende Zufahrtsverbot beibehalten. Die bislang als Ringverschließung ausgebildete Straße Tauschlag wird unterbrochen und erhält in ihrem südlichen Endbereich eine Wendeanlage. Eine Durchgängigkeit zur Märschendorfer Straße soll nur für Fußgänger und nicht motorisierte Verkehre zugelassen werden. Das verbleibende südwestliche Teilstück der Straße Tauschlag fungiert zukünftig nur als Erschließung für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und benötigt aufgrund ihrer Kürze keine Wendeanlage. Angesichts beengter Verkehrsverhältnisse im nordöstlichen Kurvenbereich der Straße Tauschlag erfolgt eine Verkehrsflächenaufweitung, die den Kurvenradius vergrößert und eine verbesserte Befahrung z.B. für Müllfahrzeuge ermöglicht.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz kann weiterhin die Ver- und Entsorgung des gesamten Geltungsbereiches gewährleisten.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund einer hohen Versiegelung allenfalls teilweise innerhalb der Geltungsbereichsfläche versickern. Deshalb ist eine Ableitung in das lokal vorhandene Trennsystem erforderlich. Durch die Grundflächenzahlenerhöhung ist gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Maximum mit einer leicht erhöhten Niederschlagswasserableitung zu rechnen. Das vorhandene Ableitungssystem ist dafür hinreichend dimensioniert.

7. Immissionen

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung sind durch die verkehrliche Frequentierung der angrenzenden Kreisstraße vorbelastet.

Die Möglichkeit zur Realisierung wirksamer aktiver Schutzmaßnahmen ist an dieser Stelle nicht gegeben. Deshalb soll es bei den bereits bestehenden passiven Schutzmaßnahmen bleiben. Der damit zu erzielende Schutz ist angesichts nur geringer Verkehrsmengenänderungen auf der K 263 weiterhin ausreichend. Ein Heranrücken baulicher Nutzungen an die Kreisstraße ist nicht vorgesehen.

8. Ökologie / Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangeltungsbereich und in dessen nahem Umfeld nicht vorhanden. Ein Spielplatz befindet sich an der Straße Im Brauck.

Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind überwiegend als Gartenflächen gestaltet. Nur im Bereich von Flurstück Nr. 311/3 hat sich angesichts allenfalls sporadischer Flächennutzung eine Sukzession mit Gräsern und krautigen Strukturen eingestellt. Teilweise sind Feuchtigkeitsanzeiger (Binsen) erkennbar. Gehölze sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches - und zwar zwischen Geh- /Radweg und Fahrbahn der K 263 - existiert eine Reihe hochstämmiger Straßenbäume.

Eine Ausweisung öffentlicher Grünflächen ist auch zukünftig an dieser Stelle nicht erforderlich. Ökologisch hochwertige Strukturen, die ein Vorkommen sensibler Arten erwarten lässt, ist nicht erkennbar.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind auf den Flächen selbst und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsfläche im privaten Eigentum. Für die Realisierung der Wendeanlage ist ein Flächentausch mit dem Grundstückseigentümer vereinbart. Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf eine Planrealisierung deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Wohngebiete	0,55	90
Verkehrsflächen	0,06	10
Gesamtfläche	0,61	100

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nachbarschaft befindet sich ein Wegekreuz.

Blickbeziehungen zu Denkmälern erfahren keine Beeinträchtigung.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

1.1 Geologie / Böden

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit Dümmer Geestniederung und dem Naturraum Bersenbrücker Land mit der Untereinheit Dammer Berge, zuzurechnen. Es handelt sich dabei um eine typische Diluviallandschaft im Bereich eines glazialen Zungenbeckens. Aus sandig-kiesigem Substrat entstanden durch Verheidung podsolierte Böden.

Geologisch ist dieser Bereich der Stadt Lohne dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit mit Sand, Kies und Schmelzwasserablagerungen zuzuordnen.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Eine Hochwassergefährdungssituation ist nicht gegeben.

Das nächstgelegene Gewässer (Wiesenbäke) befindet sich in ca. 400 m östlicher Entfernung.

Durch die bisherige teilweise intensive Versiegelung der Flächen ist nur eine eingeschränkte Anreicherung des Grundwassers möglich. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch diese oder unmittelbar benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der versiegelten Wohngebietsflächen und dem ebenso versiegelten Umfeld ist mit einem typischen Stadtklima (trocken, warm, hohe Temperaturamplitude) und einer für derartige Nutzungen allenfalls geringen Frischluftproduktion zu rechnen.

Angesichts der geringen Flächenneigung sind Luftbewegungen überwiegend durch Windeinflüsse bewirkt. Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Durch die integrierte Lage der Flächen ist von einer geringen Windexponiertheit auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die in westlicher und nördlicher Richtung befindlichen Bereiche der offenen Landschaft bewirken ausgleichende Effekte.

Aus kiesig sandigem Substrat entstanden im Naturraum Dammer Berge durch Verheidung podsolierte Böden, die typische Stieleichen-Birkenwaldstandorte als potenzielle natürliche Vegetation darstellen.

Im weiteren Umfeld (730 m Abstand in nordwestlicher Richtung) existiert ein „unregelmäßig breiter Wall“, der als Landschaftsschutzgebiet LSG VEC 112 (15.11.1937) festgesetzt ist.

Das Vorkommen gefährdeter Arten ist im Geltungsbereich sowie im Planungsraum nicht bekannt.

Durch die Nutzungen der Flächen sowie die benachbarten Verkehrsflächen und Siedlungsbereiche ist eine sehr starke anthropogene Überprägung festzustellen.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich primär durch den Gebäudebestand mit seiner überwiegend zweigeschossigen Ausprägung sowie die öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt. Eine Einblicknahme in den Geltungsbereich ist primär von der Märschendorfer Straße über das bislang unbebaute Grundstück möglich.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die relativ dichte Besiedlung / Versiegelung des Geltungsbereiches und der randlichen Umgebung bestehen geringe klimatische Vorbelastungen. Die verkehrlichen Aktivitäten auf den öffentlichen Verkehrsflächen erzeugen ebenfalls eine gewisse Belastungssituation, wie sie für dichter besiedelte Stadtbereiche typisch ist.

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind an dieser Stelle allenfalls in geringem Umfang feststellbar.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung (Einmündung Platanenstraße in die Märschendorfer Straße) befindet sich ein Wegekreuz.

Ökologisch bedeutsame Sachgüter sind nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die intensiven anthropogenen Nutzungen beeinflussen sämtliche Umweltmedien und bewirken auch Wechselwirkungen zwischen den Medien. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die bereits beschriebenen hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird für etwa die Hälfte der Fläche eine etwas höhere Versiegelung der Böden vorbereitet. Durch eine Erhöhung der GRZ von 0,35 auf 0,4 im südlichen Geltungsbereich dürfen anstatt 52,5 % zukünftig maximal 60 % der Grundstücksflächen baulich in Anspruch genommen werden, sodass 7,5 % der Oberböden damit zusätzlich verloren gehen können. Ein schichtweises Abtragen der Böden und der behutsame Auftrag an anderer Stelle kann den Eingriff jedoch reduzieren. Angesichts der tiefer liegenden bislang unbebauten Bereiche ist ein derartiger Auftrag ohnehin zu erwarten.

2.2 Wasser

Das aufgrund einer voraussichtlich eintretenden geringen, zusätzlichen Versiegelung auftretende Niederschlagswasser kann allenfalls in reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Angesichts der intensiven Nutzung ist auch eine ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge kaum möglich.

Deshalb wird mit Ausnahme kleinerer Gartenbereiche eine aus der erhöhten Versiegelung resultierende Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

2.3 Kima / Lufthygiene

Durch die Festsetzung der Wohngebietsflächen mit einer leicht erhöhten baulichen Dichte können gegenüber der bisher zulässigen Nutzung der Flächen evtl. geringfügige, zusätzliche, kleinräumige Klimabeeinflussungen entstehen. Durch den leicht erhöhten Grad der Versiegelung entsteht evtl. ein tendenziell trockeneres und wärmeres Kleinklima.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der starken anthropogenen Beeinflussung des Geltungsbereiches werden allenfalls in geringem Umfang vorhandene Kulturfolgerarten durch die intensivere Flächennutzung in andere städtisch geprägte Bereiche des Umfeldes verdrängt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund des eingeschränkten Artenbesatzes und dieser Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind gegenüber den bisherigen B-Plan-Festsetzungen kaum zu erwarten, da nur die bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Kreisstraße eine leicht verdichtete Bebauungsmöglichkeit erhalten und damit eine tendenziell dichtere Begrenzung des Straßenraumes bewirken. Die ansonsten bezüglich der Bebauung unveränderten Festsetzungen lassen keine andersartige optische Ausprägung des Siedlungsbildes erwarten. Visuelle Auswirkungen auf den Landschaftsraum der Umgebung sind nicht zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Spürbare Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen vsl. nicht zu erwarten.

Relevante Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen werden durch die veränderten Festsetzungen nicht eintreten.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Baudenkmäler und Kulturgüter in der Nachbarschaft werden durch die Planänderung in ihrer Bedeutung und Ausprägung nicht tangiert.

2.8 Wechselwirkungen

Die bereits vorhandenen Wechselbeziehungen der Umweltmedien werden durch das Planungsvorhaben allenfalls geringfügig verändert. Insbesondere entstehen durch Versiegelungsmaßnahmen leicht erhöhte Einflüsse auf Boden, Klima und Grundwasser.

Über die bereits vorab beschriebenen Beeinflussungen werden aber keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen erwartet.

3. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 21.06.2018

gez. Gerdesmeyer

L. S.

Gerdesmeyer

(Siegel)

Aufgestellt:
Osnabrück, 09.01.2018
Ri/Me/Sc-17224011-03

gez. B. Uphoff
Planungsbüro Hahm GmbH