

Stadt Lohne (Oldb)
Der Stadtdirektor

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 29 – 1. Änderung –
„Hamberg“
der Stadt Lohne**

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Verfahrensablauf

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Lohne (Sitzung vom 29.06.1999) sowie den Verwaltungsausschuß (Sitzung vom 06.07.1999) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 15.07.1999 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Hamberg“ beschlossen. Da durch die Änderung des Bebau-

ungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird nach § 13 BauGB verfahren.

2. Räumliche Abgrenzung und Stand der Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Hamberg“, Satzungsbeschluß vom 22.02.1996, in Kraft getreten am 23.10.1996, umfaßt Flächen östlich des „Bergweges“. Der von der 1. Änderung betroffene Bereich liegt zwischen dem „Bergweg“ und der Straße „In der Bergmark“. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ ausgewiesen. Alleiniger Grundstückseigentümer der Gesamtfläche ist die Stadt Lohne.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Nach Überprüfung der Erschließung im Zusammenhang mit einer bedarfsgerechten Grundstücksaufteilung ist festgestellt worden, dass sich aus der im Bebauungsplan festgelegten Erschließungssystematik und den darauf basierenden Bauflächenabgrenzungen Grundstückszuschnitte ergeben, die nicht dem heutigen verringerten Grundstücksbedarf (Wohnbaulandnachfrage) entsprechen.

Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung. Zur Verwirklichung günstiger Grundstücksflächenzuschnitte ist es erforderlich, die Straßenverkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 – 1. Änderung – liegt südöstlich der Lohner Innenstadt. Er umfaßt einen ca. 13.500 m² großen Bereich.

Die westliche Grenze des Baugebietes markiert der „Bergweg“, die nördliche Grenze Gehölzstrukturen und bestehende Bebauung, die südliche Grenze die Bebauung an der Hambergstraße und die östliche Grenze die Straße „In der Bergmark“. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Titelblatt) deutlich.

Der Bebauungsplan Nr. 29 – 1. Änderung – überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 29 in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

5. Inhalt der Planung

Die textlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 bleiben, mit Ausnahme einer Erweiterung und der redaktionellen Änderungen der Sonstigen Festsetzung Nr. 10 und der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4, von der Planänderung unberührt.

Die Erweiterung betrifft die Mindestgröße der Baugrundstücke. Zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne hinsichtlich des zukünftigen Siedlungsbildes und der städtebaulichen Struktur im Plangebiet wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 qm festgesetzt.

In der „Sonstigen Festsetzung Nr. 10“ heißt es:

„Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen - unzulässig.“ Bei der Begründung zum Bebauungsplan 29 ist ein redaktioneller Fehler entstanden. Die Formulierung kann zu der fehlerhaften Annahme führen, dass Stellplätze und Nebenanlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Für den Bebauungsplan 29, 1. Änderung wird daher folgende redaktionelle Änderung vorgenommen:

„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen - unzulässig.“ Satz 2 ist weiterhin gültig.

In der „Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4“ heißt es:

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) sind bis auf die notwendigen PKW-Stellflächen, Zufahrten und Zugänge gemäß § 14 NBauO gärtnerisch als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen und zu unterhalten.“ Diese Formulierung kann zu der fehlerhaften Annahme führen, dass sich diese örtliche Bauvorschrift ausschließlich auf die Bauteppiche als überbaubare Grundstücksfläche bezieht. Für den Bebauungsplan 29, 1. Änderung wird daher folgende redaktionelle Änderung vorgenommen:

„Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind bis auf die notwendigen PKW-Stellflächen, Zufahrten und Zugänge gemäß § 14 NBauO gärtnerisch als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen und zu unterhalten.“ Satz 2 und 3 sind weiterhin gültig.

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Landesstraße L 846. Zur Beachtung der schutzbedürftigen Wohnnutzung ist zu dieser relativ stark befahrenen Straße eine Abstandsfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb des 10,00 m breiten Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2,50 m ist ein 2,00 m breiter Räumstreifen auf der Seite der Bebauung entlang des Lärmschutzwalles anzulegen, um notwendige Pflegemaßnahmen durchführen zu können. Durch diese notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind nachteilige Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf der L 846 nicht zu erwarten. Die Lärmschutzanlage ist mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Auf der Fläche des Räumstreifens, die parallel zum Lärmschutzwall zu erstellen ist, ist ein extensiv gepflegter Grünstreifen anzulegen. Die Artenzusammensetzung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober zu mähen.

Die bisherige Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird übernommen. Auch die Aussagen zur Ausnutzbarkeit (GRZ 0,25/GFZ 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise und max. zwei Wohneinheiten je Gebäude) haben weiterhin Bestand. Wie bisher sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Lediglich die Baugrenzen werden verschoben, so daß neue Bauteppiche entstehen. Zur Begründung der gewählten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wird daher ausdrücklich auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 verwiesen.

6. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die L 846 (Steinfelder Straße/Bergweg); die innere Erschließung des Plangebietes durch Stichstraßen über die Straße „In der Bergmark“. Diese Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, so daß der Bebauungsplan die notwendigen Flächen für eine geordnete Erschließung sichert.

Das Plangebiet wird an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen; das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern (vgl. Begründung zum Bebau-

ungsplan 29). Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

7. Freiflächen – Zustand von Natur und Landschaft

Durch die räumliche Verlagerung der Bauteppiche und durch die geänderte verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten, die nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 berücksichtigt wurden. Die Grundflächenzahl wird unverändert aus dem vorhandenen Bebauungsplan 29 übernommen. Daher ist für die Schutzgüter Boden und Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten. Da auch für die weiteren Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Klima, Luft) keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist eine erneute Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

8. Altlasten, Altablagerungen

Östlich des Planbereiches befindet sich ein ehemaliger, zwischenzeitlich verfüllter und rekultivierter, Sandabbau. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind in Abstimmung mit dem StAWA Cloppenburg und dem Landkreis Vechta Sondierungen zur Bewertung des Bodens und des Grundwassers durch das Büro Prüftechnik IFEP, Osnabrück, vorgenommen worden. Hierbei wurde festgestellt, dass keine schädlichen Beeinflussungen des Plangebiets erkennbar sind.

9. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird als sonstige Festsetzung Nr. 14 festgelegt:

„Die Größe der Baugrundstücke darf 400 qm nicht unterschreiten (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)“

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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.

Lohne, den 15.07.1999

gez. Niesel

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 – 1. Änderung – „Hamberg“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 „Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 15.07.1999

gez. Kühling