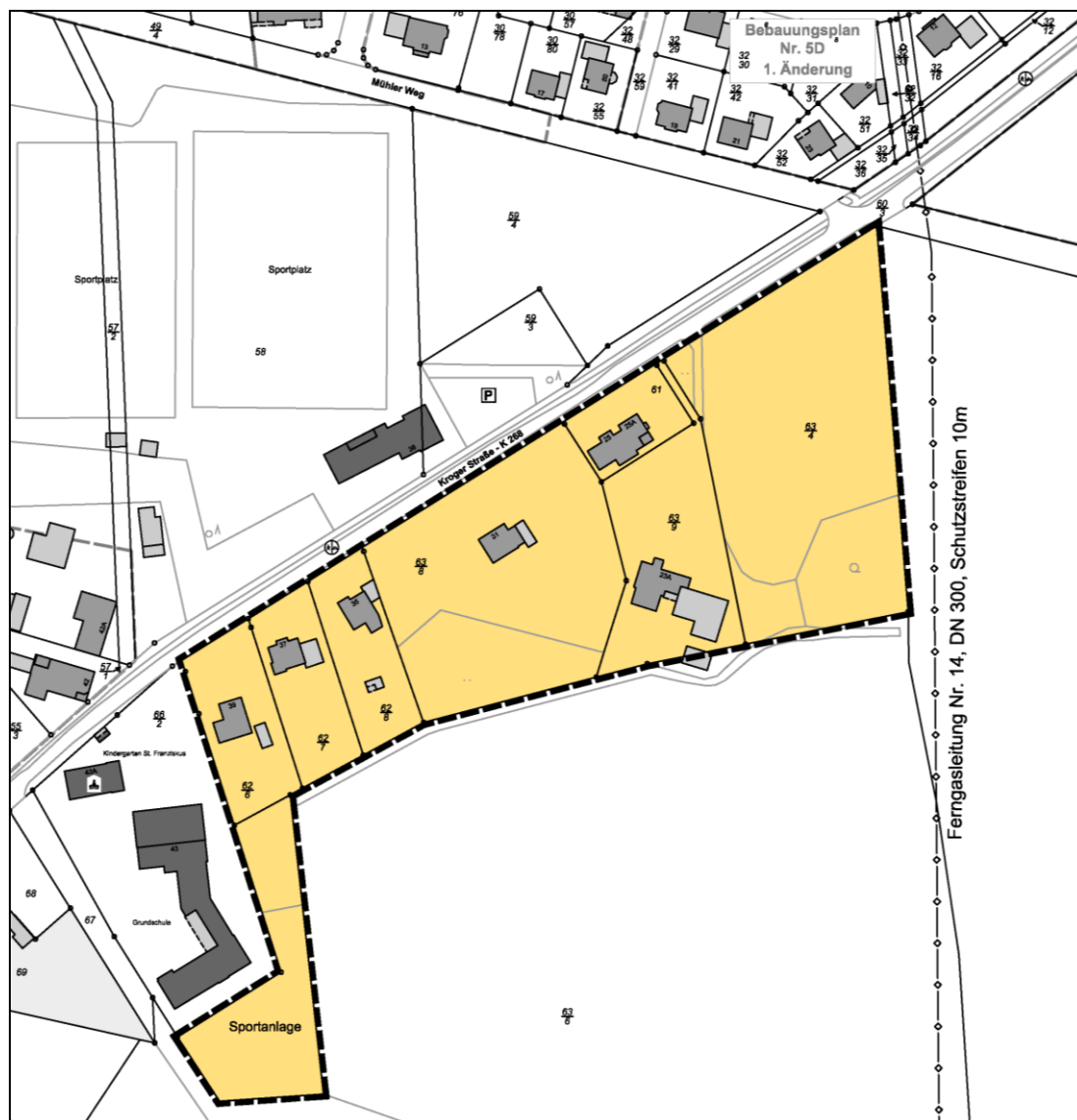


Begründung zur Satzung der Stadt Lohne (Oldenburg)



**über die Festlegung eines
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
"südlich der Kroger Straße"**

Begründung
zur Satzung der Stadt Lohne (Oldenburg)
über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
"südlich der Kroger Straße"

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieser Innenbereichssatzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) in der zurzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zurzeit geltenden Fassung
- Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)

1.2 Verfahrensablauf

Nach Beratung durch den Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung (Sitzung vom xx.xx.xxxx) sowie des Verwaltungsausschusses (Sitzung vom xx.xx.xxxx) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom (xx.xx.xxxx) die Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „südlich der Kroger Straße“ beschlossen.

2. Anlass und Ziel der Planung

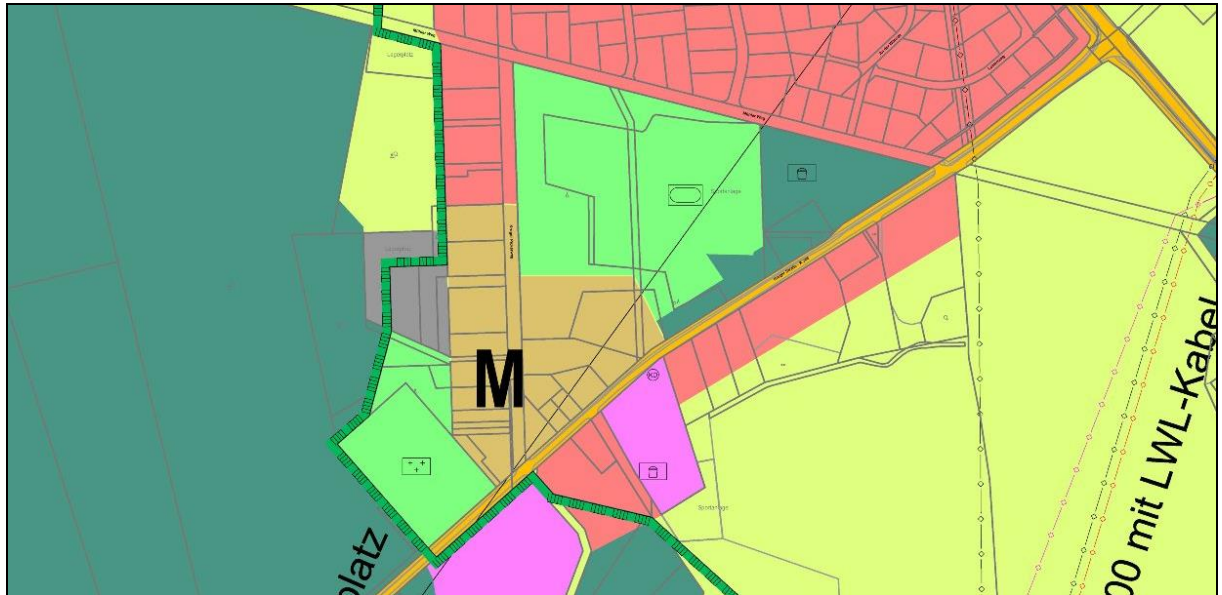
Durch die Lage der Stadt Lohne in einer wirtschaftlich starken Region mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs, werden wiederholt neue Wohnbauflächen benötigt. Die entsprechende Wohnbauentwicklung soll dabei so verträglich wie möglich erfolgen. Die innerstädtischen Bereiche sind bereits zu einem Großteil bebaut und bieten kaum ausreichende Flächen, um den hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können. Die Ortschaft Kroge verfügt entlang der Kroger Straße bereits über Wohnbebauung von einigem Gewicht, welche nun mit der vorliegenden Satzung verträglich und städtebaulich geordnet entwickelt werden soll. Dabei erweist sich gerade die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen und die Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen als nachhaltige Alternative zur Ausweisung von Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“. Zudem wird durch die Flächen Bauwilligen ortsansässigen Familien die Möglichkeit geboten, weiter im Ortsteil zu leben und die dörfliche Gemeinschaft zu stärken. Ergänzend zur Wohnbebauung soll entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur auch nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung eröffnet werden.

3. Geltungsbereich und bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegt in der Ortschaft Kroge. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Titelblatt) deutlich. Im Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung von einigem Gewicht. Die unbebauten Flächen werden derzeit vornehmlich als private Grün- und Gartenflächen genutzt. Östlich grenzt der Schulstandort den Geltungsbereich städtebaulich ab. Im Westen verhindert eine Ferngasleitung das weitere, ansonsten städtebaulich nachvollziehbare, Heranrücken an die Straße „Am Kamp“ sowie den dort angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 196. Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird eine verträgliche Entwicklung der Bebauung gewährleistet.

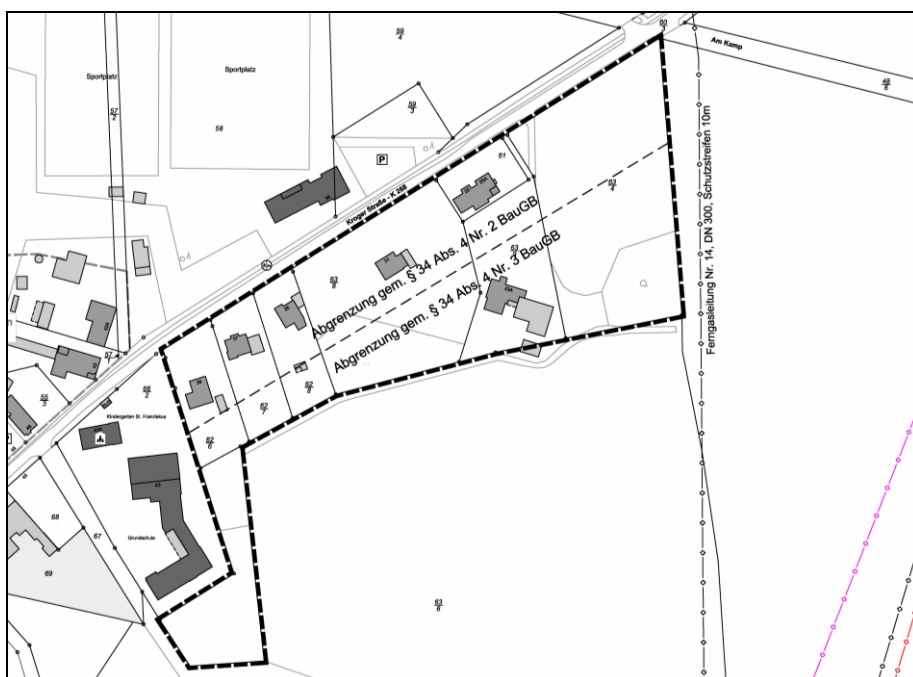
Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne entlang der Kroger Straße als Wohnbaufläche, in den rückwertigen Bereichen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Das regionale Raumordnungsprogramm steht der Aufstellung nicht entgegen.

3.1. Auszug Flächennutzungsplan ´80



4. Inhalt der Planung

Auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne werden die Flächen entlang der Kroger Straße somit nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind zudem baulich in solcher Art vorgeprägt, dass diese sinnhafter Weise nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.



Darstellung der Abgrenzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

4.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung sind als Art der baulichen Nutzung ausschließlich die bereits vorherrschenden Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine dem dörflichen Charakter entsprechende, aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, wird je Baugrundstück ausschließlich ein freistehendes Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen. Dies entspricht der bisher vorherrschenden Bebauung und dem ländlichen Charakter im Satzungsbereich. Mit der Festsetzung der Mindestgröße eines Baugrundstücks von 600 m² für freistehende Einzelhäuser und von 300 m² je Doppelhaushälfte wird die Beibehaltung des städtebaulichen Charakters der Ortschaft gewährleistet. Damit unter Rücksichtnahme auf die umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude keine untypischen Baukörper entstehen, sondern die vorherrschende städtebauliche Struktur fortgeführt wird, werden keine weiteren Festsetzungen zu Grundfläche, Gebäudehöhe oder Geschossigkeit getroffen, so dass sich das Maß der baulichen Nutzung weiterhin aus den Regelungen und Vorgaben des § 34 BauGB ergibt.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, werden Baugrenzen in einem Abstand von 11,00 m entlang der Kroger Straße sowie im rückwärtigen Bereich an der vorhandenen Bebauung orientiert festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kroger Straße sind dabei von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Garagen oder überdachten Einstellplätzen freizuhalten.

4.4. Boden und Wasser

Das Gebot, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, stellt quantitative Anforderungen an eine mögliche Beschränkung des Bodenverbrauchs. Durch diese Innenbereichssatzung soll einerseits die Möglichkeit zur Nachverdichtung auf bereits bestehenden Wohnbaugrundstücken ermöglicht werden. Andererseits soll eine geringfügige Entwicklung auf Flächen ermöglicht werden, die bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerbaufläche unterliegen. Um einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken, die für diesen ländlichen Bereich untypisch wäre, ist es geboten, ebenfalls ein Mindestmaß für die neuen Grundstücksflächen festzusetzen. Als Mindestmaß werden für Baugrundstücke 600 m² festgesetzt. Auf Grundstücken dieser Größe ist es ohne Probleme möglich, ein freistehendes Einfamilien- oder Doppelhaus zu errichten.

4.5. Eingriff in Natur- und Landschaft, Grünplanung

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes zu berücksichtigen, indem die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert werden. Auch im Rahmen von Innenbereichssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sollte daher auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden und es ist darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden (§ 6 NNatG). Eventuell erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen. Die Aufstellung

dieser Satzung bedarf der Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht. In der Satzung erfolgt der Hinweis, dass die Eingriffsregelung gem. BNatSchG und gem. NNatSchG in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist.

Biotoptypen

Im Geltungsbereich ist zum einen die intensive landwirtschaftliche Nutzung charakteristisch, zum anderen werden die Bereiche mit Wohnbebauung durch neuzeitliche Ziergärten mit hohen Anteilen intensiv gepflegter Rasenflächen und Beeten geprägt. Baumbestände befinden sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Hierbei handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz, welches den Status eines Waldes nicht erreicht. Im übrigen Geltungsbereich liegen verschiedene Einzelbäume auf den privaten Grundstücken. In der Gesamtstruktur können die vorgenannten Faktoren nicht als wertvolle oder gefährdete Biotoptypen eingeschätzt werden, da sich auch die Flächen des naturnahen Feldgehölzes außerhalb der Baugrenzen befinden.

Bedeutung für Arten, Lebensgemeinschaften und Naturhaushalt

Die im Planungsgebiet vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen dienen als Lebensraum für heimische Vögel, ohne dabei eine raumbildende Wirkung in der Landschaft zu erzeugen. Ein besonderer Wert für Arten, Lebensgemeinschaften und Naturhaushalt kann auf Grund der intensiven Vorprägung nicht festgestellt werden.

Bedeutung für das Landschaftsbild

Beeinträchtigungen erfährt das Landschaftsbild durch strukturarme und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Gebäude mit dazugehörigen Ziergärten und umgebenden Straßen. Eine nennenswerte Beeinträchtigung durch die weitere Bebauung und Verdichtung des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Eingriff und Kompensation

Die Belange des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes sind in der Abwägung gegenüber einer weiteren Bebauung und dem öffentlichen Interesse der Wohnraumversorgung in diesem Fall zurückzustellen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar, da keine weniger wertvollen Flächen für eine Bebauung im engeren Umfeld der Ortslage zur Verfügung stehen. Die Eingriffsfolgen werden durch Festsetzungen im Rahmen der Satzung begrenzt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgearbeitet.

4.6. Erschließung

Das Gebiet ist über die Kreisstraße Kroger Straße verkehrlich erschlossen. Die potentiellen rückwärtigen Baugrundstücke können individuell über die privaten Vorderlieger erschlossen werden. Die Ver- bzw. Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie durch die Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetze; das anfallende Oberflächenwasser ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zu versickern. Neben den hierdurch zu erzielenden ökologischen Vorteilen für den natürlichen Wasserkreislauf wird durch die Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken das Kanalnetz entlastet. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gem. Satzung des Landkreises Vechta. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

4.7. Brandschutz

Innerhalb des Plangebiets wird die Löschwasserversorgung über entsprechende bestehende Hydranten hergestellt. Die Anzahl und Lage dieser Hydranten ist mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

4.8. Spiel- und Sportplatz

Im Plangebiet werden der vorhandene Kinderspielplatz und der vorhandene Sportplatz innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dabei den bereits vorherrschenden Bedingungen und dient somit vornehmlich der Klarstellung. Zudem wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder somit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

4.9. Altablagerungen und Altlasten

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung durch Privatgärten ist nicht davon auszugehen, dass sich umweltgefährdende Stoffe auf den Grundstücken befinden. Auch im Übrigen gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen.

4.10. Immissionen

In direkter Nachbarschaft im Süden des Plangebietes liegt eine genehmigte Schweinemasttierhaltung. Für das Planungsgebiet kann die Anlage insoweit erhebliche Auswirkungen verantworten, als das entsprechende Geruchsemissionen auf die entstehende Bebauung einwirken können. Die Verträglichkeit der Bebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Beachtliche Schallimmissionen sind weder durch umliegende Betriebe noch durch die umliegenden Straßenverkehrsanlagen zu erwarten. Einzig die gegenüberliegende Sportanlage kann temporär etwaige Schallimmissionen erzeugen, welche sich jedoch im rechtlichen Rahmen bewegen und hinzunehmen sind.

Lohne, den

Dr. Voet
Bürgermeisterin