



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
1	Anlass .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	3
4	Übergeordnete und bisherige Planungen .....	4
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	4
4.2	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	4
5	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
6	Verkehrerschließung .....	5
7	Ver- und Entsorgung.....	6
8	Immissionsschutz.....	6
9	Artenschutz .....	7
10	Flächenbilanz.....	7

## **1 ANLASS**

Für das Gebiet zwischen Vogtstraße und Gertrudenstraße gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/VI „Vogt-, Deich- und Gertrudenstraße“, der am 28.04.2001 in Kraft getreten ist. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 27.10.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12/VI für einen Teilbereich zu ändern, um eine verbindliche Rechtsgrundlage für die Umsetzung des Erschließungskonzeptes zu schaffen.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI ist die konkrete Realisierungsabsicht, die geschlossene Bebauung an der Vogtstraße in Richtung Osten gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lohne fortzusetzen. Hierzu ist es erforderlich, die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen über eine öffentliche Verkehrsfläche zu regeln.

## **2 VERFAHREN**

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung eines bereits bebauten Gebietes handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.12.2010 gegeben. Zusätzlich wurde am 31.01.2011 im Rathaus der Stadt Lohne eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12/VI „Vogt-, Deich- und Gertrudenstraße“ im festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

## **3 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE**

Der Plan wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich befindet sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen Vogtstraße und Gertrudenstraße. Im Osten grenzt der Fuß- und Radweg Hermanns Pad; im Süden grenzen private Gärten des sich anschließenden Wohngebietes an. Weiter östlich befindet sich das Rathaus.

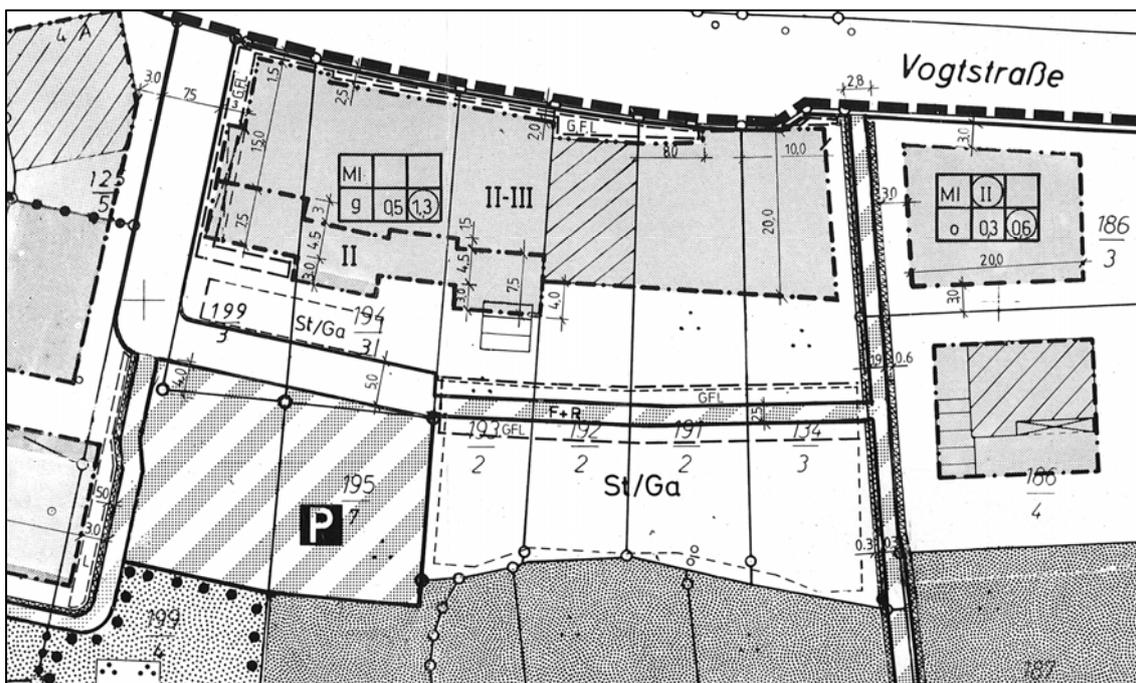
## 4 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

### 4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Der Flächennutzungsplan '80 stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll der seit dem 28.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/VI „Vogt-, Deich- und Gertrudenstraße“ im inneren Bereich überplant werden. In der folgenden Übersicht sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12/VI abgebildet.



Bebauungsplan Nr. 12/VI „Vogt-, Deich- und Gertrudenstraße“ (verkleinerter Ausschnitt)

## 5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, die planungsrechtliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen, die zurzeit über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt wird, mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbindlich festzusetzen.

Südlich der Erschließungsstraße wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird als Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, so dass in diesem Bereich ausschließlich Nebenanlagen gebaut werden dürfen. Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet, die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die Erhaltung der vorhandenen Hecke an der östlichen Grenze werden ohne wesentliche Änderungen aus dem Bebauungsplan Nr. 12/VI übernommen.

Die Möglichkeit, durch Zufahrten von der Vogtstraße die rückwärtigen Grundstücksflächen zu erschließen, scheidet aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI, eine durchgehend geschlossene Bebauung entlang der Vogtstraße zu verwirklichen, aus. Im Rahmen der Abwägung kommt die Stadt Lohne zu dem Ergebnis, dass Ein- bzw. Durchfahrten entlang der geschlossenen Bauweise an der Vogtstraße städtebaulich nicht erwünscht sind.

Aufgrund der Breite der noch unbebauten Grundstücke 191/5 und 134/7 würde die Anlegung von Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen eine wirtschaftliche Nutzung des Erdgeschosses als Ladenfläche o. a. unmöglich machen. Andererseits wird eine bauliche Nutzung nur bei Nutzung der rückwärtigen Flächen für die Anlieferung, aber auch für das Abstellen von Kraftfahrzeugen der Mieter der möglichen Wohnungen in den oberen Geschossen und der Mitarbeiter in den gewerblich genutzten Räumen realisierbar sein.

Dieser Grundgedanke der Plankonzeption des Bebauungsplanes Nr. 12/VI soll ebenso für die noch unbebauten Grundstücke 191/5 und 134/7 gelten wie für die Grundstücke Vogtstraße Nr. 8 und Nr. 12, unabhängig, ob das Nutzungsrecht für die Erschließung privatrechtlich vereinbart oder öffentlich-rechtlicher Natur ist. Dieses führt auch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Grundstück Vogtstraße Nr. 12, das selbst ebenfalls gewerblich genutzt wird.

## **6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche, die für den Kraftfahrzeugverkehr vor dem Grundstück 134/7 endet. Über einen Fuß- und Radweg wird eine durchgängige Verbindung zwischen der neu geplanten öffentlichen Straße und dem Hermanns Pad sichergestellt.

Die Stadt Lohne hält die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für erforderlich, da das übergeordnete öffentliche Interesse besteht, eine gesicherte Erschließung für die rückwärtig zur Vogtstraße liegenden Grundstücksflächen verbindlich zu regeln. Die Straßenverkehrsfläche ist auch erforderlich, um die Anlieferung für die entlang der Vogtstraße bereits vorhandenen und neu geplanten gewerblichen Nutzungen sicherzustellen.

Eine Verkehrsführung über die ohnehin bereits als private Erschließungsstraße genutzten Flächen ist auch nicht unverhältnismäßig, da nur so eine geordnete Erschließung des Plangebietes erreicht werden kann. Innerhalb des Siedlungsbereiches eines Mittelzentrums wie Lohne ist Verkehr, der sich aus dem städtischen Umfeld ergibt, regelmäßig hinzunehmen, da kein Anspruch auf Unveränderbarkeit der bestehenden Verhältnisse besteht. Die Nutzung der Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche

ist daher zumutbar. Die Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung von unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auch die Möglichkeit von separaten Zufahrten über die Vogtstraße geprüft; diese Möglichkeit jedoch in der Abwägung privater und öffentlicher Interessen als nicht zumutbar verworfen.

Durchfahrten durch die als geschlossene Bauzeile festgesetzte Bebauung entlang der Vogtstraße bringen zusätzliche, nicht abschätzbare Gefahren für alle Verkehrsteilnehmer mit sich: Es würde vor allem durch den Begegnungsverkehr im Einmündungsbereich zur stark frequentierten Vogtstraße ein Unfallschwerpunkt für Fußgänger, Radfahrer und den Kraftfahrzeugverkehr entstehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs wäre in diesem Fall nicht mehr gewährleistet.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserver- und -entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sollen zukünftig über einen neuen Regenwasserkanal in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entwässert werden. Bodenbeschaffenheit und Grundwasserspiegel lassen darauf schließen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen voraussichtlich nicht möglich ist.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen. Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch den Landkreis Vechta.

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und den privaten Flächen für Stellplätze und Garagen können Lärmemissionen ausgehen.

Das Umfeld des Geltungsbereiches stellt sich als teilweise bebauter Bereich dar. Eine Erschließungsstraße ist bis zu dem Flurstück 192/2 vorhanden. Durch die Verlängerung dieser Straße um ca. 25 Meter in Richtung Osten ist von einer nur geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts. Vergleiche mit ähnlich strukturierten Gebieten in Lohne zeigen, dass diese Orientierungswerte auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich unterschritten werden.

Von den festgesetzten Nutzungen sind daher keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

## 9 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Das Plangebiet sowie vor allem die südlich angrenzenden Privatgärten können potentiell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind in diesem städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgearten. Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet und den südlich angrenzenden Gärten ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Durchführung der Planung wieder zur Nahrungssuche nutzen können.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potentiell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

## 10 FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet	980 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	220 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.03.2011

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

(Siegel)

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung (7 Seiten)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Nuxoll