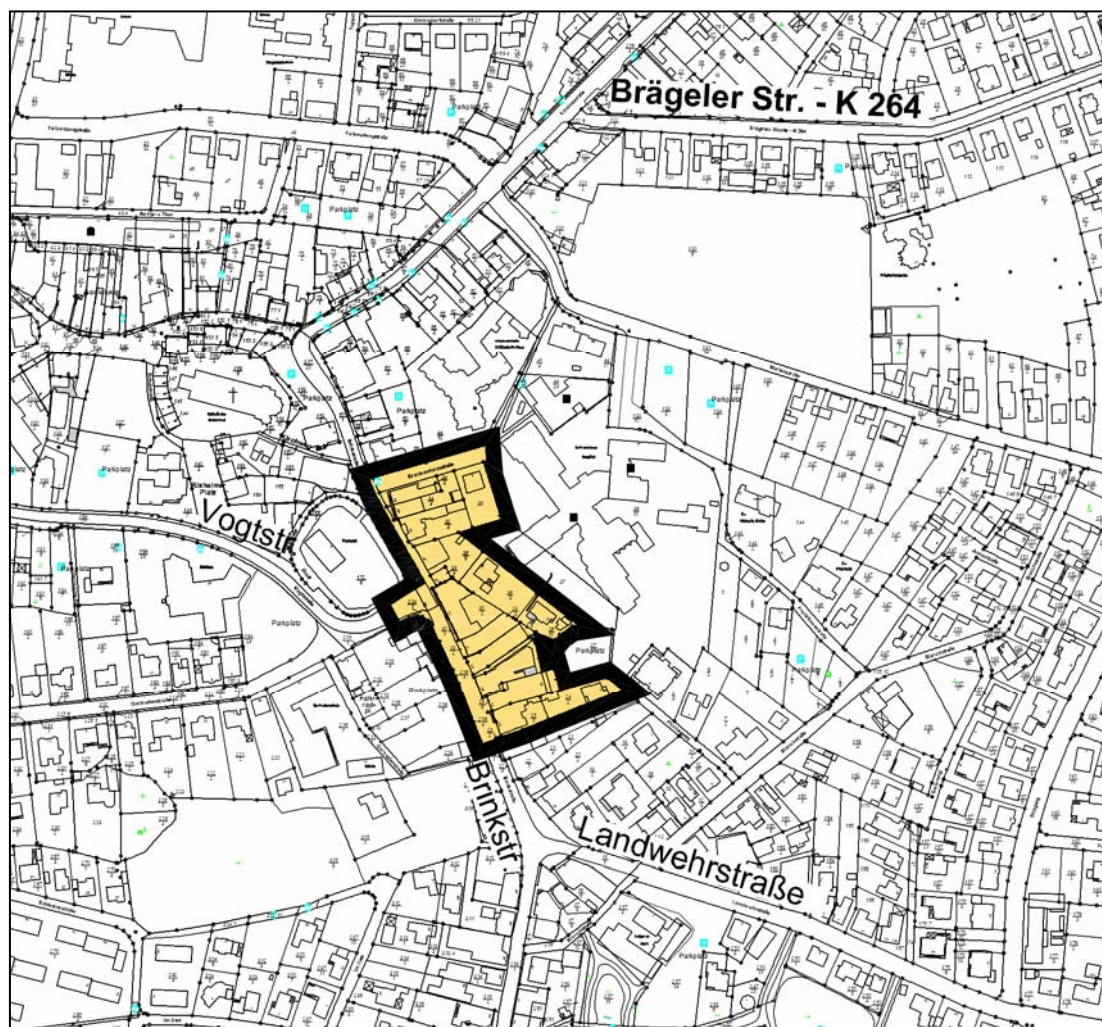




# **Bebauungsplan Nr. 12/V - 3.Änderung** für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße

mit örtlichen Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## **Begründung**



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2014, Maßstab 1:5.000

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
				30.06.2015	14.10.2015

**INHALT**

<b>Kapitel</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeines .....	3
2. Kartengrundlage; Lage des Geltungsbereiches; bisherige Nutzung .....	3
3. Planerische Vorgaben .....	4
3.1 Entwicklungsbedarf .....	4
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	4
3.3 Flächennutzungsplanung .....	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
4. Fachliche Vorgaben .....	8
4.1 Landschaftsplanung .....	8
4.2 Denkmalschutz .....	8
4.3 Immissionsschutz .....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung .....	10
6. Die Festsetzungen im Einzelnen .....	11
7. Verkehrserschliessung .....	15
8. Ver- und Entsorgung .....	15
9. Hinweise zu Eingriffsregelung und Umweltbericht .....	16
10. Bewertung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht .....	16
11. Flächenbilanz .....	18

## 1. ALLGEMEINES

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses nach Abbruch der Bestandsgebäude auf den Grundstücken Brinkstraße 19/21. Um das langfristige Planungsziel einer einheitlichen Gebäudeflucht entlang der Brinkstraße herzustellen und gleichzeitig die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, soll die Straßenverkehrsfläche vor allem in den Bereichen Brinkstraße 19 und 23-25 verbreitert werden. Darüber hinaus besteht ein öffentliches Interesse daran, die Erreichbarkeit der rückwärtig zur Brinkstraße liegenden Grundstücksflächen, die bisher nur über ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht erschlossen sind, über eine öffentliche Verkehrsfläche verbindlich zu regeln.

Auf Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloss daher der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12-V für den Bereich Brinkstraße 11 -29 aufzustellen.

Diese Planänderung verfolgt Ziele der Innenentwicklung der Stadt Lohne und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für den Bereich Brinkstraße 11-29 gilt der Bebauungsplan Nr. 12/V, der seit dem Jahr 1989 rechtsverbindlich ist. Als Art der baulichen Nutzung werden östlich der Brinkstraße Kerngebiete (MK), in den rückwärtigen Lagen allgemeine Wohngebiete (WA) und weiter östlich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt. Teile der Brinkstraße selbst werden außerdem durch den Bebauungsplan Nr. 12 erfasst. Durch den Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 12/V innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben.

## 2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; BISHERIGE NUTZUNG

Der Plan wurde auf einer digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet umfasst Baugrundstücke westlich der Brinkstraße und südlich der Krankenhausstraße sowie Teile der genannten Straßen im Zentrum der Stadt Lohne. In der Umgebung besteht kerngebietstypische Nutzung. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1:5.000) zu entnehmen; seine genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/V ersichtlich. Im Plan sind auch die angrenzenden Bebauungspläne gekennzeichnet.

Die Brinkstraße ist eine wichtige Verkehrsachse im Zentrum von Lohne. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude werden bisher für Wohn- und Geschäftszwecke genutzt.

### **3. PLANERISCHE VORGABEN**

#### **3.1 ENTWICKLUNGSBEDARF**

Die Stadt Lohne weist seit über 30 Jahren einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf, d. h. die Geburten und Zuzüge überwiegen gegenüber den Sterbefällen und Fortzügen deutlich. Daraus ergibt sich ein stetiger und dringender Wohn- und Versorgungsbedarf im Stadtgebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung werden ca. 5.700 m<sup>2</sup> Kerngebiet nunmehr für eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss ausgewiesen; bislang war ein Vollgeschoss weniger zulässig. Die Flächen liegen im Ortszentrum. Sie sind von daher für eine ergänzende Geschäfts- und Wohnbauentwicklung gut geeignet. Nutzungskonflikte in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege sind auf Grund der Lage praktisch nicht zu erwarten, auch weil Schutzobjekte oder schutzwürdige Bereiche nicht vorhanden sind.

#### **3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2012 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta sind die Flächen des Plangebietes bereits Teil des Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Entwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

#### **3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe folg. Abb.). Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/V mit der Ausweisung von Kerngebieten (MK) ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sanierungsgebiet, das noch die Brinkstraße einschließt, hat seine bindende Wirkung verloren, da das Sanierungsverfahren abgeschlossen ist. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die einzelnen Bauvorhaben unterliegen nicht den Bindungen an städtebauliche Sanierungsverfahren.

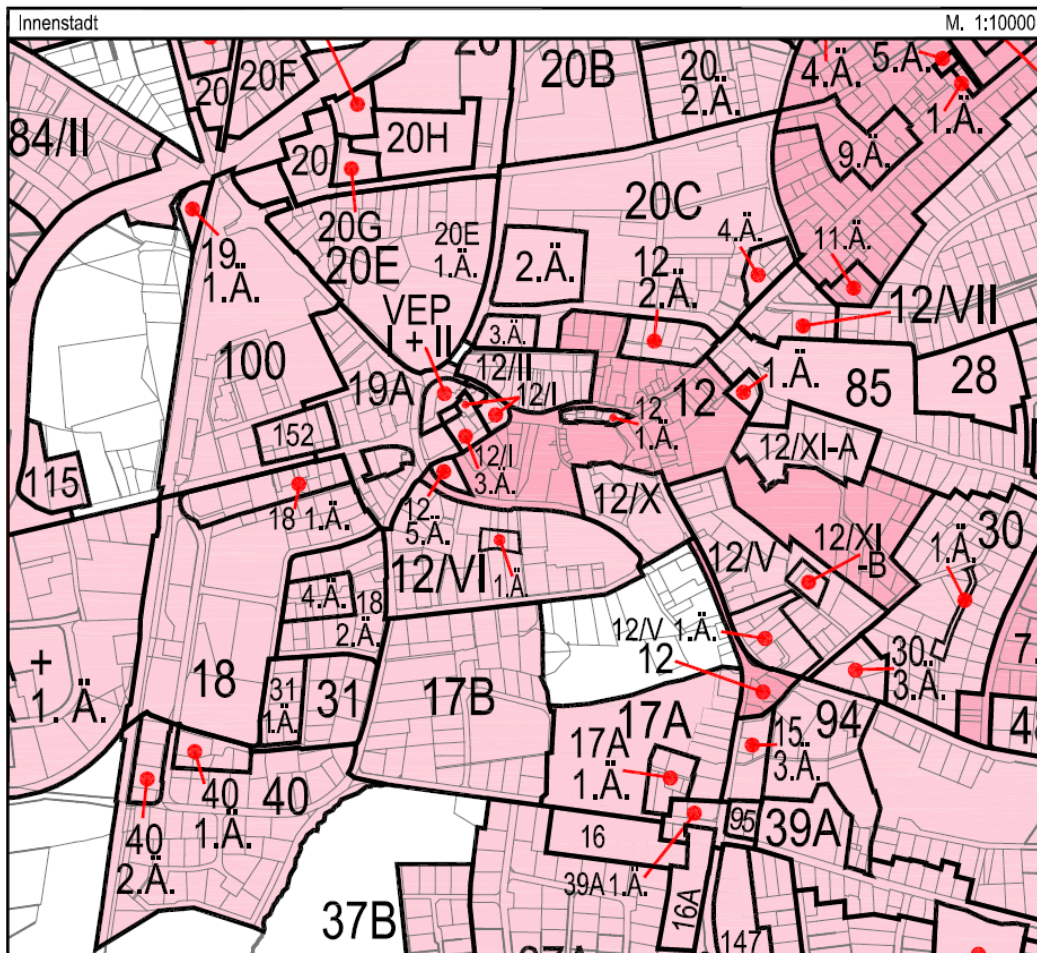
Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, ohne Maßstab.



### 3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

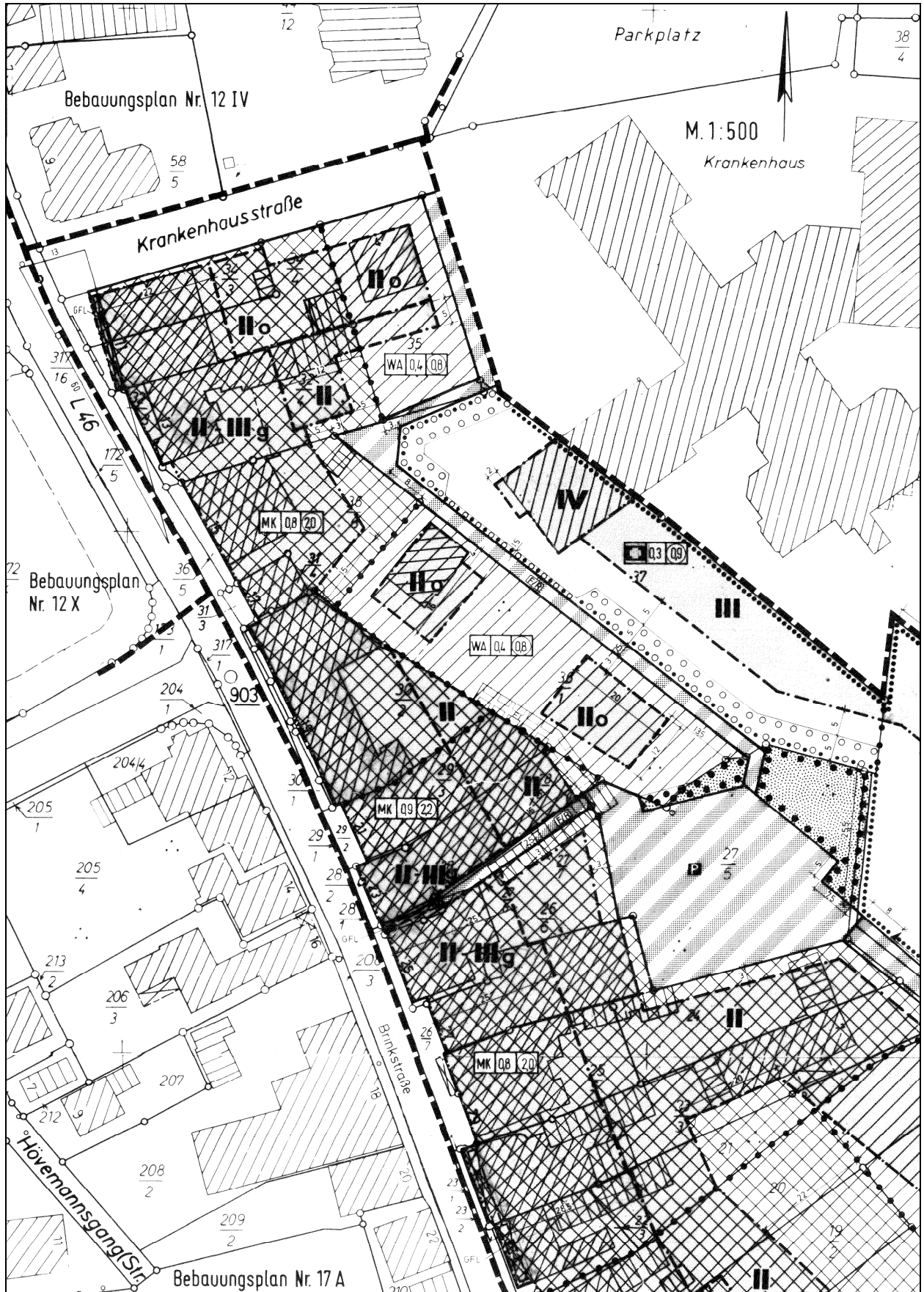
Eine Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Innenstadtbereich von Lohne gibt die nachfolgende Abbildung.

Abb.: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Innenstadtbereich der Stadt Lohne.  
Quelle: Stadt Lohne, Stand:29.06.2015. Maßstab 1:10.000



Für den Bereich Brinkstraße 11-29 gilt der Bebauungsplan Nr. 12/V, der seit dem Jahr 1989 rechtsverbindlich ist (s. nachfolgender Planausschnitt). Als Art der baulichen Nutzung werden östlich der Brinkstraße Kerngebiete (MK), in den rückwärtigen Lagen allgemeine Wohngebiete (WA) und weiter östlich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt. Teile der Brinkstraße selbst werden außerdem durch die Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 12/X erfasst. Durch den Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 12/V innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12/V (08.12.1989) der Stadt Lohne, unmaßstäblich.



## **4. FACHLICHE VORGABEN**

### **4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Der Geltungsbereich liegt im Ortszentrum. Wichtige Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

### **4.2 DENKMALSCHUTZ**

Dem Denkmalschutz unterliegende Objekte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.

### **4.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

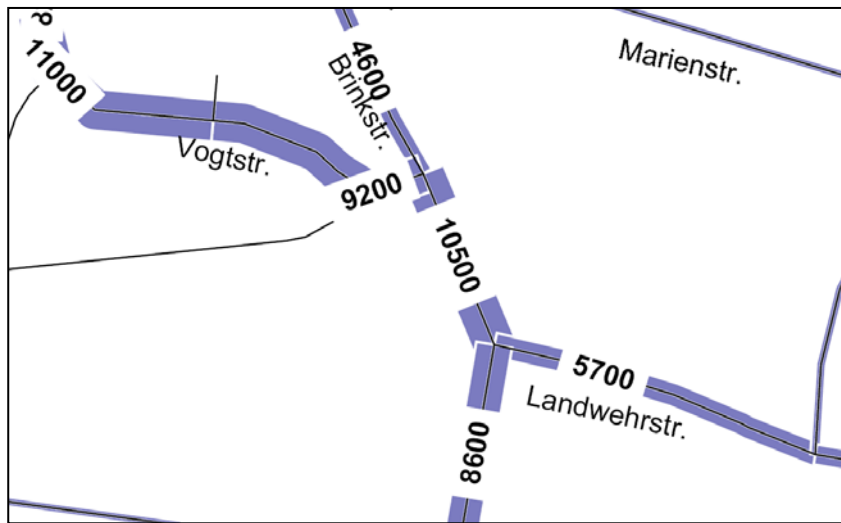
Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt Lohne auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Brinkstraße, die eine wesentliche Verbindungsstraße zwischen der Stadtmitte und dem Stadtsüden darstellt. Von dieser Straße gehen Lärmemissionen aus, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Ein Verkehrslärmgutachten liegt für den Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung nicht vor, da eine Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung und der daraus abgeleiteten Schutzmaßnahmen aufgrund von vergleichbaren Untersuchungen – u. a. für den südlich angrenzenden Bereich der Brinkstraße – vorgenommen werden kann.



Abb.: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) in Kfz/24 h.  
 Quelle: Stadt Lohne, Verkehrsentwicklungsplan 2013, Verkehrsmengenanalyse (Ausschnitt)



Grundlage bilden die Daten von 2012, die für die Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2013 ermittelt wurden und die für die Berechnung der Lärmpegelbereiche auf den Prognosezeitraum 2025/2030 hochgerechnet werden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten 7 bis 10 Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht (s. nachfolgende Tabelle).

	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)	Anteil Güterverkehr in %	Zulässige Höchstgeschwindigkeit in km/h
Brinkstraße, nördlich Einmündung der Vogtstraße	5.060	4,0	20
Brinkstraße, südlich der Einmündung der Vogtstraße	11.550	4,0	30
Krankenhausstraße	< 1.000	–	20
Planstraße	< 1.000	–	k. A.

Für die neu geplante Erschließungsstraße wird eine Belastung von weniger als 1.000 Kfz/24 h für den Prognosezeitraum angenommen, da dieser Straße keine bedeutsame Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes zukommen wird. Die Krankenhausstraße wurde im Verkehrsentwicklungsplan nicht untersucht. Da auch diese Straße keine Verbindungsfunktion übernimmt, wird auch hier eine Belastung von weniger als 1.000 Kfz/24 h angenommen.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Brinkstraße und der straßennahen Bauweise ergeben sich Schalleinwirkungen auf die angrenzende Bebauung. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Werte der DIN 18005 stellen keine Planungsobergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe dar. Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt Lohne ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Nach der 16. BImSchV sind in Kerngebieten (MK) Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zulässig. In der DIN 18005 werden für Kerngebiete (MK) Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts genannt.

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Aus diesem Grund werden daher zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aufgrund der örtlichen Situation sinnvolle wie auch wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, verbleiben nur passive Maßnahmen zum Schallschutz.

Im Bebauungsplan werden daher die durch Verkehrslärm besonders betroffenen Bereiche dargestellt und mit dem entsprechenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109 gekennzeichnet. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen (LPB) III, IV und V ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird zudem festgesetzt, dass Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind oder durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden müssen.

## **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses nach Abbruch der Bestandsgebäude auf den Grundstücken Brinkstraße 19/21. Um das langfristige Planungsziel einer einheitlichen Gebäudeflucht entlang der Brinkstraße herzustellen und gleichzeitig die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, soll die Straßenverkehrsfläche vor allem in den Bereichen Brinkstraße 19 und 23-25 verbreitert werden. Die Erreichbarkeit der rückwärtig zur Brinkstraße liegenden Grundstücksflächen, die bisher nur über ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht erschlossen sind, soll über eine neu geplante Straßenverkehrsfläche verbessert werden. Diese Verkehrsfläche wird als vierter Ast im Osten an den bereits vorhandenen Mini-Kreisverkehr angeschlossen und endet vor dem Grundstück des Krankenhauses.

Mit dieser Planung soll ein bereits überwiegend bebauter, zusammenhängender Siedlungsbereich im Ortskern städtebaulich neu beordnet werden. Es sollen Kerngebiete (MK) mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 2,0 sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entwickelt werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen weiterhin entsprechen zu können. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in geringer Entfernung vorhanden. Die Kerngebiete sollen hinsichtlich der Bauweise und der zulässigen Höhengrenze für bauliche Anlagen in Abhängigkeit von der Lage gegliedert werden.

Entlang der Brinkstraße sollen die städtebaulichen Rahmenmaße gegenüber früheren kleinteilig abweichenden Festsetzungen vereinheitlicht werden. Auch soll durch geeignete Festsetzungen einerseits die Straßenflucht an der Brinkstraße durch entsprechend herzustellende Fassaden

aufgenommen und gefasst werden, andererseits soll ein gegliedertes Fassendbild erreicht werden. Rückwärtig zur Bebauung an der Brinkstraße sollen einzelne Grundstücke, die zwischen der bestehenden Kerngebietsnutzung und dem Krankenhaus liegen und als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind, Umnutzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Kerngebiets (MK) erhalten. Durch die Lage und die Erschließungssituation bietet sich dies an. Der im Süden des Geltungsbereichs vorhandene Geh- und Radweg (Zum Heckenweg), der zu dem rückwärtigen Parkplatz Heckenweg südlich des Krankenhauses führt, wird aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

## 6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden Kerngebiete (MK1 und MK2) festgesetzt. Es gilt künftig einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Im gesamten Geltungsbereich wird eine höchstens zweigeschossige (II) begleitet von einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der innerstädtischen Flächen und setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen, auch für die angestrebte Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen.

Entlang der Brinkstraße wird im Kerngebiet 1 (MK1) einheitlich eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 stellt dazu klar, dass an den Grenzen zur offenen Bauweise Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten sind. Für Gebäude wird hier eine Oberkante (OK) von maximal 14,0 m festgesetzt. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist damit zulässig.

Im rückwärtigen Bereich (MK2) wird – wie bisher – eine offene Bauweise (o) festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudehöhe in Abstufung auf die Umgebung mit höchstens 10,0 m Höhe niedriger festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt der Höhenobergrenzen ist jeweils die Höhe der Fahrbahnmitte der erschließenden Straße (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

Um bei der Errichtung neuer Gebäude künftig eine einheitliche Gebäudeflucht zu erreichen und um die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, erhält die Baugrenze entlang der Brinkstraße eine klare Linienführung; damit tritt sie teilweise etwas hinter die derzeit vorhandenen Gebäudefronten zurück. Entlang der Krankenhausstraße und der neuen Planstraße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt; das entspricht im Falle der Krankenhausstraße dem Bestand und ist im Übrigen bei den vorhandenen bzw. festgesetzten Straßenbreiten in diesem innerstädtischen Bereich von Lohne ausreichend. Im rückwärtigen Bereich wird die Baugrenze auf einheitlich 3 m zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

Um die Straßenflucht an der Brinkstraße durch die künftige Bebauung aufzunehmen und zu fassen, wird bestimmt, dass straßenseitige Außenwände des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses höchstens 2,0 m hinter die straßenseitige Baugrenze zurücktreten dürfen (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Um im Nahbereich zur Straße keine städtebaulich eintönigen Fassadenfronten, die diesem innerstädtischen Bereich von Lohne nicht angemessen wären, entstehen zu lassen, soll durch die Festsetzung Nr. 6 außerdem eine Gliederung der straßenseitigen Gebäudefronten im 2. Obergeschoss erreicht werden; andernfalls sind diese Geschosse 1,5 m gegenüber der straßenseitigen Baugrenze einzurücken.

Die Erschließung erfolgt über die im Geltungsbereich verlaufenden Erschließungsstraßen Brinkstraße, Krankenhausstraße und künftig auch über die neue Planstraße, die von der Brinkstraße nach Nordosten in Richtung Krankenhaus führt.

Die Wohnnutzung ist künftig in allen Geschossen zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1). Damit jedoch keine mit dem Straßenraum höhengleichen Wohnungen im Nahbereich der Straßen (Abstand bis zu 4 m) entstehen, wird für solche Fälle eine Festsetzung getroffen, die Wohnen nur im Hochparterre (mind. 1 m über Straßenniveau) zulässt (s. textliche Festsetzung Nr.4). Geschäfts- und Büroräume sollen dagegen höhengleich mit der vorgelagerten Verkehrsfläche zulässig bleiben.

Kerngebiete dienen gem. § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in Kerngebieten sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Die Stadt Lohne ist sich bewusst darüber, dass Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden kann, keine Kerngebiete mehr sind.

In der Abwägung aller Belange kommt die Stadt Lohne zu dem Schluss, dass innerhalb der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Bereiche solche Wohnungen zulässig sein sollen, die nicht betriebsbezogen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind. Die Stadt Lohne prüft im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes, in welchen Kerngebietslagen zukünftig eine Nutzung der Erdgeschosse für Wohnzwecke infrage kommt. Als ein Ergebnis kann festgehalten werden, dass für den vorliegenden Geltungsbereich die Zweckbestimmung eines Kerngebietes gewahrt bleibt, auch wenn sonstige Wohnungen in allen Geschossen zulässig sind.

In diesem Zusammenhang wird auch die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 erlassen. Diese bestimmt, dass Fenster, Türen und Balkonbrüstungen an Fassadenfronten von Wohnungen im Nahbereich der Straße bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht herzustellen sind. Damit sollen vorsorglich Blickbezüge vom Straßenraum in die Wohnungen von vornherein minimiert werden, um die Privatsphäre der Bewohner besser zu schützen.

Um eine unangemessene Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine räumliche Einengung des Verkehrsraumes und eine optische Beeinträchtigung des Verkehrs zu vermeiden, werden mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 Regelungen zur Größe und Beschaffenheit - insbesondere zur Beleuchtung - von Werbeanlagen getroffen.

Aufgrund ihres Konfliktpotentials – insbesondere auch mit der Wohnnutzung und der benachbarten Gemeinbedarfsnutzung - sollen Vergnügungsstätten in diesem Kerngebiet ausgeschlossen werden (s. textliche Festsetzung Nr. 2); in anderen, besser geeigneten Bereichen des Stadtzentrums sind sie jedoch zulässig.

Da in diesem dicht besiedelten Bereich von Lohne, die Errichtung von Tiefgaragen wahrscheinlich ist, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 klar gestellt, dass solche Anlagen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen ist.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm (s. Kap. 4.3), und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist, wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 8).

Es folgen die textlichen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften nach NBauO. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine Satzung nach Landesrecht handelt.

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

### Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der Kerngebiete (MK1, MK2) sind sonstige Wohnungen in allen Geschossen zulässig (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
2. Innerhalb der Kerngebiete (MK1, MK2) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

### Maß der baulichen Nutzung

3. In Wohnungen, die in einem Abstand von weniger als 4,0 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 1,0 m unterschreiten (gem. § 9 Abs. 3 BauGB). Der untere Bezugspunkt für die Oberkante von baulichen Anlagen (OK) sowie die Oberkante des Fertigfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
4. Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (gem. § 21a Abs. 1 BauNVO).

### Bauweise

5. In der geschlossenen Bauweise sind an den Grenzen zur offenen Bauweise Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

### Überbaubare Grundstücksfläche

6. Die straßenseitigen Außenwände des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses dürfen hinter die straßenseitige Baugrenze höchstens 2,0 m zurücktreten. Zweite Obergeschosse, auch wenn sie keine Vollgeschosse sind, sind an der straßenseitigen Baugrenze nur mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zulässig; das gilt nicht, wenn ihre Länge längs der Straße je Abschnitt nicht mehr als 10,0 m beträgt und die Abschnitte untereinander einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten (gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO).

### Zufahrten

7. Innerhalb des Geltungsbereichs ist zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche für jedes Grundstück nur eine Zufahrt zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

### Immissionsschutz

8. Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils  $R'_{W,res}$  [dB]

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume von Wohnungen:  $R'_{W,res} = 35$  dB  
 Büroräume und Ähnliches:  $R'_{W,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich IV:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	$R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$
	Büroräume und Ähnliches:	$R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich V:	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	$R'_{W,res} = 45 \text{ dB}$
	Büroräume und Ähnliches:	$R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden. Von der vorgenannten Festsetzung zum erf.  $R'_{W,res}$  kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/V - 3. Änderung. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

1. An Fassadenfronten von Wohnungen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 4,0 m beträgt, sind Fenster-, Tür- und Balkonbrüstungen sowie Verglasungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).
2. Werbeanlagen i. S. d. § 50 Abs. 1 NBauO sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> je Ansichtsfläche nicht überschreiten. Fahnenmasten sind nicht zulässig (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).

## HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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.

3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
4. Die für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlichen DIN-Normen können bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
5. Durch den Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 12/V für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

## **7. VERKEHRSERSCHLISSUNG**

Die Erschließung des Kerngebietes erfolgt über die Brinkstraße, die als Nord-Süd-Verbindung vom Stadtzentrum in Richtung Süden führt und in die Steinfelder Straße übergeht. Im nördlichen Bereich mündet die Krankenhausstraße zwischen den Grundstücken Brinkstraße 9 und 11 in die Brinkstraße ein.

Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Brinkstraße/ Vogtstraße langfristig zu verbessern, soll der vorhandene Mini-Kreisverkehr von 16 m auf 18 m Durchmesser vergrößert und im Osten durch einen vierten Ast ergänzt werden, der bis zum Grundstück des Krankenhauses führt. Hierdurch wird die Erschließung der rückwärtig zur Brinkstraße liegenden Grundstücksflächen verbindlich geregelt, da diese Flächen bisher nur über ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht erreichbar waren. Darüber hinaus wird die Erreichbarkeit des Krankenhaus-Komplexes für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge verbessert.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung im Bebauungsplangebiet obliegt dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Baugrundstücken ist über Freigefällesammelleitungen in den Straßenarealen vorgesehen. Das Abwasser wird schließlich der bestehenden Kläranlage zugeleitet. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

## **9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT**

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 12.704 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff). Davon werden 9.421 m<sup>2</sup> als Kerngebiete (MK) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Von daher liegt die zulässige Grundfläche im Planungsfall bei insgesamt ca. 7.537 m<sup>2</sup> und damit klar unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 12/V, bis auf drei rückwärtige Grundstücke, bereits als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

## **10. BEWERTUNG DER PLANUNG AUS ARTENSCHUTZRECHTLICHER SICHT**

In der Bauleitplanung sind auch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Die im vorliegenden Fall relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Regelungen der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Planungsgebiet nach Lage, Struktur und bisheriger Nutzung nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und seltenen oder gefährdeten Brutvögeln handelt; dies trifft auch für andere Tiergruppen sowie Pflanzen zu. Der bestehende Versiegelungsgrad ist sehr hoch. Die Lage innerhalb des zusammenhängenden innerörtlichen Siedlungsbereiches bringt außerdem erhebliche Störungspotenziale für die Tierwelt mit sich. Seltene, gefährdete oder störungsempfindliche Arten sind im Gebiet daher nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen von Tierarten - insbesondere von Vogelarten und Fledermausarten - sind durch die Realisierung dieser Planung somit nicht zu erwarten.



Nach dem örtlichen Lebensraumpotenzial ist davon auszugehen, dass vorhandene Gehölze Fortpflanzungs- und Ruhestätten für siedlungstolerante Vogelarten sein können. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und streng geschützt. Hinweise auf Fledermausquartiere liegen nicht vor. Vorkommen jagender Tiere werden nicht ausgeschlossen. Weitere potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der örtlichen Standortbedingungen und der bekannten Verbreitungskarten streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben ist auf der Umsetzungsebene sicher zu stellen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen bzw. darzulegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Soweit Gehölze zu beseitigen sind, soll dies im Hinblick auf möglicherweise vorkommende Brutvögel außerhalb der Brutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Tötungen von Fledermäusen sind auf Grund fehlender Quartiersqualitäten nicht zu erwarten.

Von der hiermit vorliegenden bestandsorientierten Planung geht kein artenschutzrechtliches Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln aus und Störungen gegenüber jagenden Fledermäusen können ausgeschlossen werden.

Soweit Gehölze beseitigt werden und potenziell einzelne Brutvogelstandorte betroffen sein können, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt wird. Damit ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insgesamt erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen sind (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

## 11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus dem Bauleitplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Ein örtlich korrigiertes Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

### Bestand:

gem. bisheriger Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 12/V

Kerngebiete (MK)	7.367 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete (WA)	2.493 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen incl. G+R	2.841 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>12.701 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

Kerngebiete (MK)	9.415 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen incl. G+R	3.286 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>12.701 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 14.10.2015

L. S.

(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 9 Blätter (18 Seiten Begründung) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 30.11.2016

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag