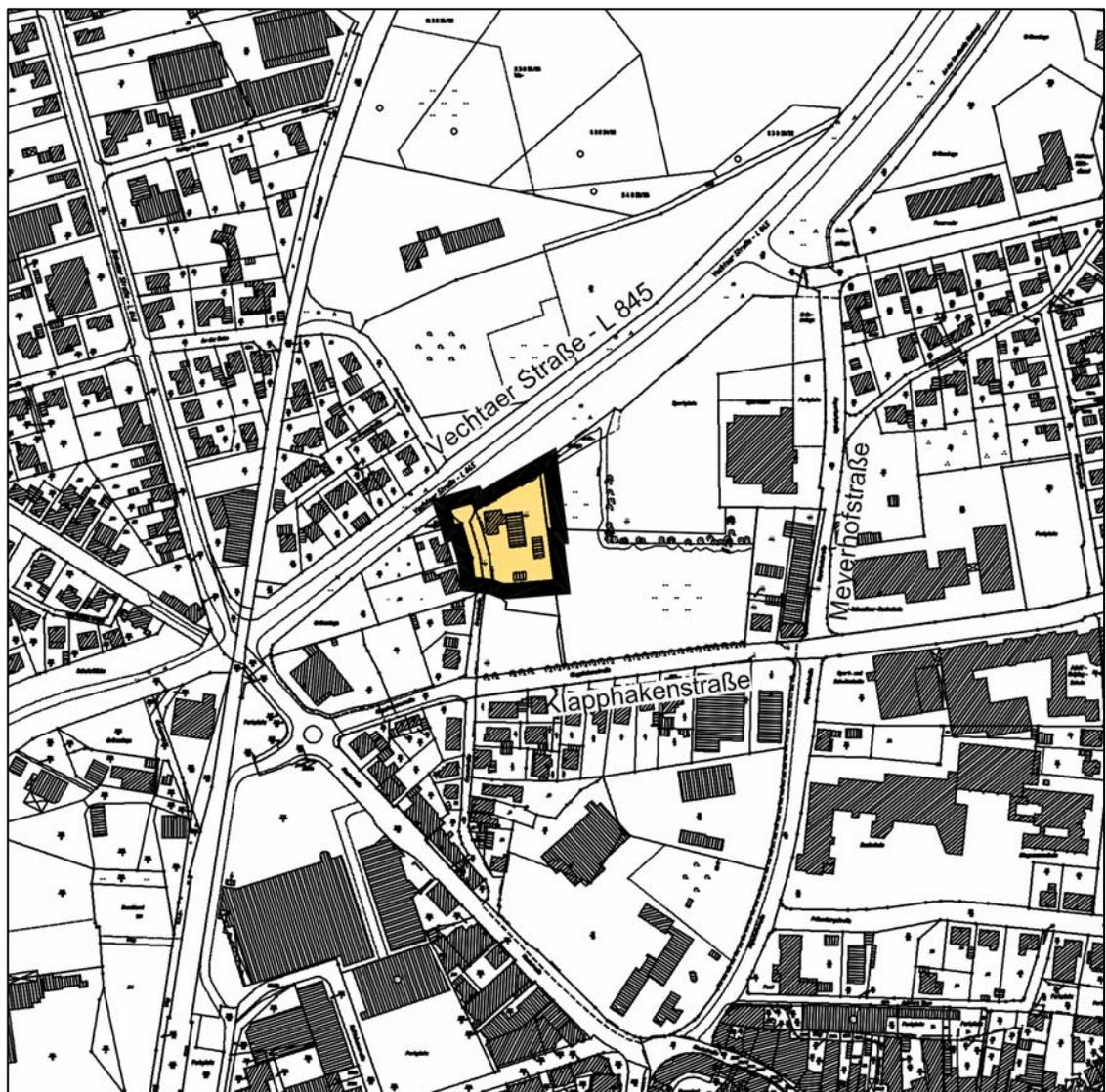




## **Bebauungsplan Nr. 20J**

für den Bereich Kreuzstraße

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -



**INHALT**

<b>Kapitel</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeines.....	3
2. Kartengrundlage; Lage des Geltungsbereiches; bisherige Nutzung.....	3
3. Planerische Vorgaben.....	4
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklungsbedarf.....	4
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3 flächennutzungsplanung.....	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4. Fachliche Vorgaben.....	6
4.1 Landschaftsplanung.....	6
4.2 Denkmalschutz.....	6
4.3 Immissionsschutz.....	7
4.3.1 Gerüche.....	7
4.3.2 Sportlärm.....	7
4.3.3 Verkehrslärm.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
6. Die Festsetzungen im Einzelnen.....	8
7. Verkehrserschliessung.....	11
8. Ver- und Entsorgung.....	11
9. Hinweise zu Eingriffsregelung und Umweltbericht.....	12
10. Bewertung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht.....	12
11. Flächenbilanz.....	14

**Anlagen:**

- Schalltechnischer Bericht TÜV-Nord vom 15.03.2013
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 15.03.2013

## 1. ALLGEMEINES

Eine im Anschluss an bestehende Wohngebiete und nördlich des Zentrums der Stadt Lohne gelegene ehemals als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Fläche soll nunmehr als ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. 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, den Bebauungsplan Nr. 20J für den Bereich Kreuzstraße 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.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 20J wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 20 (seit 1967 in Kraft) überplant; der überplante Teilbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20J. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 20J verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 in diesem Teilbereich ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20J.

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

Der Plan wurde auf einer vom Vermessungsbüro ÖBVI Dipl.-Ing. F. Markus, Lohne, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ende der Kreuzstraße im Norden des Zentrums der Stadt Lohne. Entlang der Westseite der Kreuzstraße bilden bestehende Wohngebiete die Nachbarschaft (Bebauungsplan Nr. 20) und südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Baustelle für die „Kindertagesstätte Kreuzstraße“ (Bebauungsplan Nr. 20G). Im Südwesten schließt der kürzlich in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 20H „Wohnpark Klapphakenstraße“ an. In Richtung Osten liegt ein Sportgelände mit Beachvolleyballfeldern. Nördlich des Plangebietes verläuft die Vechtaer Straße (L 845) hinter einer Lärmschutzanlage (Bebauungsplan Nr. 84/I). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20J liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 („Achtern Thun“) aus dem Jahre 1967; bis auf das Straßenland sind hier bislang Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1 : 10.000) zu entnehmen, seine genaue Begrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Im Plan sind auch die angrenzenden Bebauungspläne gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst neben der Kreuzstraße, die mit einer Wendeanlage endet, vor allem das Grundstück einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die überwiegend baufälligen Gebäude wurden bis auf das Wohngebäude Kreuzstraße Nr. 24 im Winter 2013 abgebrochen. In diesem Zusammenhang wurden auch einige Bäume im Bereich der Hofstelle gefällt. Zwischen dem Wohngebäude und der Kreuzstraße befinden sich drei ältere Erlen.

### **3. PLANERISCHE VORGABEN**

#### **3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSENTWICKLUNGSBEDARF**

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 Bedarf an Bauflächen im Stadtgebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20J werden ca. 2.850 m<sup>2</sup> ehemalige landwirtschaftliche Restfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Flächen liegen in vergleichsweise kurzer Entfernung zum Ortszentrum (400 m Luftlinie) und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen. Sie sind von daher für eine ergänzende 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 weiß dargestellten Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

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

#### **3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan von 1980 der Stadt Lohne bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe folg. Abb.). Der Bebauungsplan Nr. 20J ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.: Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne, Ausschnitt, o. Maßstab.



### 3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20J liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 „Achter Thun“ aus dem Jahre 1967. Der Ursprungsplan setzt auf dem überwiegenden Teil der Fläche eine „Fläche für die Landwirtschaft“ fest, an die sich nach Westen die Kreuzstraße und im Anschluss daran allgemeine Wohngebiete (WA) anschließen. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 20G (Kindertagesstätte Kreuzstraße) und im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 20H (Wohnpark Klapphakenstraße) an; beide Pläne wurden in enger zeitlicher Folge aufgestellt.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 20J wird nunmehr ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 20 (seit 1967 in Kraft) überplant; der überplante Teilbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20J. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 20J verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 in diesem Teilbereich ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20J.

## **4. FACHLICHE VORGABEN**

### **4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: 2005). Dort ist das Plangebiet bereits als Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne dargestellt. Insofern werden auch keine detaillierten Aussagen getroffen und auch keine besonderen Maßnahmenvorschläge gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). Den Bestand bildeten seinerzeit eine Hofstelle mit einzelnen Bäumen und angrenzendem Ackerland. In Karte 3 des LP werden für das Gebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt; auch schutzwürdige Bereiche werden nicht hervorgehoben. In Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird dem Geltungsbereich keine landschaftsplanerische Zielsetzung zugeordnet.

Die Stadt Lohne räumt an dieser Stelle der Ergänzung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Zuge der Innenentwicklung den Vorrang vor dem Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen ein.

### **4.2 DENKMALSCHUTZ**

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet 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

#### 4.3.1 GERÜCHE

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine aktiven landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen das Wohnen im Geltungsbereich wesentlich stören würden.

#### 4.3.2 SPORTLÄRM

Mit Schalltechnischem Bericht vom 15.03.2013 (Anlage) hat der TÜV-Nord die Belastung des Geltungsbereiches durch Sportlärm ermittelt (vorbelasteter Bereich) und die notwendigen Maßnahmen formuliert. Entsprechend erfolgt im Plan die Kennzeichnung der Fläche textlich und zeichnerisch als „Schallvorbelasteter Bereich“.

Demnach ist gegenüber dem nördlich gelegenen Sportplatz und dem Beachvolleyballfeld ein Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand (LSW) mit einer Gesamthöhe von 3,5 m erforderlich. Das wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Für die Obergeschoss-Lagen reicht dieser Schutz jedoch nicht aus, weshalb zusätzlich passiver Lärmschutz durch die Konstruktion der Außenbauteile erforderlich wird. Die erforderlichen baulichen Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

Hinweis: Im schalltechnischen Bericht ist noch ein Baugrenzenabstand zum östlich gelegenen Lärmschutzwall und der dahinter gelegenen Sportanlage von 7 m berücksichtigt, dies entspricht dem damaligen Vorentwurf zum Bebauungsplan. Die verbleibende Überschreitung der Immissionswerte von bis zu 5 dB(A) in den Obergeschossen hält die Stadt in der Abwägung für hinnehmbar. Hier wird der Ergänzung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Zuge der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der strengen Einhaltung der Immissionsrichtwerte eingeräumt.

#### 4.3.3 VERKEHRSLÄRM

Mit Schalltechnischem Bericht vom 15.03.2013 (Anlage) hat der TÜV-Nord ebenfalls die Belastung des Geltungsbereiches durch Straßenverkehrslärm ermittelt (Lärmpegelbereiche III und IV) und die notwendigen Maßnahmen formuliert, die in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Demnach wird gegenüber der nördlich verlaufenden Vechtaer Straße ein passiver Lärmschutz durch die Konstruktion der Außenbauteile erforderlich. Die erforderlichen baulichen Schutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadt Lohne erkennt nicht, dass hier ein Wohngebiet in einen lärmvorbelasteten Bereich hineingeplant wird. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnflächenbedarfes ist die Stadt jedoch gehalten, diese Fläche möglichst effizient für Wohnzwecke zu nutzen, da damit der Flächenverbrauch am Siedlungsrand verlangsamt werden kann und Wohnungen in kurzer Entfernung zu sozialen und zentralen Versorgungseinrichtungen geschaffen werden können. In der Abwägung räumt die Stadt daher der Wohngebietsausweisung den Vorrang vor dem Einhalten der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete ein. Es

werden jedoch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Mit dieser Planung soll eine verbliebene Restfläche im zusammenhängenden Siedlungsbereich nahe des Zentrums der Stadt Lohne als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden, um der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauland entsprechen zu können. Mit dem Bebauungsplan Nr. 20J werden die bestehenden Wohngebiete an der Kreuzstraße arrondiert, indem eine ehemals als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung vorbereitet wird. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in geringer Entfernung vorhanden.

Die Einwirkungen des Sportlärms sollen durch einen Lärmschutzwall (Wall-/Wand-Kombination) begrenzt werden. Die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms von der Klapphakenstraße sollen durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begrenzt werden.

## **6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird eine höchstens zweigeschossige (II), offene Bauweise (o) festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf höchstens 11,0 m begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die im Geltungsbereich gelegene Kreuzstraße, die hier mit einer Wendeanlage an ihrem Nordende festgesetzt wird.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die angestrebte ergänzende und gegenüber dem Bestand verdichtete Wohnbebauung.

In dem Baugebiet ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 5 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zum begrüneten Lärmschutzwall der Vechtaer Straße im Norden sowie zu der neu anzulegenden Lärmschutzanlage im Osten sind ebenfalls 5 m Abstand vorgesehen. Im Südwesten wird die Baugrenze bis an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt, um hier an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 20H anzuschließen.

Am Ostrand wird ein Lärmschutzwall, ggf. kombiniert mit einer Lärmschutzwand, mit mindestens 3,5 m Höhe und standortheimischer Bepflanzung festgesetzt zum Schutz vor Sportlärm. Im übrigen Bereich werden Schalldämmwerte für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm der Vechtaer Straße.

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

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen Gebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 11,0 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
2. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf der als LSW festgesetzten Fläche eine Lärmschutzanlage als Wall oder Wall-/Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über dem Geländeniveau zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Der Wall ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer mit diesem Gehölzbewuchs zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
3. In den Lärmpegelbereichen IV und III müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachschrägen) mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel $L_{MAP}$ in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. <math>D_{nT,w}</math> in dB</i>	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße *erf.  $R'_{w, res}$*  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-IV mit der Vechtaer Straße zugewandten Fenstern sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten möglich.

4. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind innerhalb des mit B gekennzeichneten schallvorbelasteten Bereiches zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## II KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

Innerhalb der Flächen, die als „Schallvorbelastete Bereiche“ gekennzeichnet sind, werden die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete genannten Immissionsrichtwerte am Tage oberhalb des Erdgeschosses um bis zu 5 dB(A) überschritten. Innerhalb des mit A gekennzeichneten Bereiches ist in Räumen oberhalb des Erdgeschosses mit zur Sportanlage ausgerichteten Fenstern ein ausreichender Schutz vor Sportlärmimmissionen nur bei Stoßlüftung oder bei schallgedämpften Belüftungssystemen gewährleistet. Innerhalb des mit B gekennzeichneten Bereiches sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

## III 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. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August).
4. Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche herangezogene DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
6. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 20J verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 im überplanten Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20J) ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20J.

### **zu I: Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:**

zu 1.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortsverträgliches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und

Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die Bezugspunkte für die Bestimmung der Gebäudehöhe klar.

zu 2.: Der festgesetzte Lärmschutzwall soll vor Sportlärm schützen. Die Festsetzung zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles dient dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

zu 3.: Die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen konkretisieren den erforderlichen baulichen Lärmschutz.

zu 4.: Die Festsetzung ist erforderlich, um im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss die Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV am Tage in den Ruhezeiten auf 5 dB(A) zu begrenzen. Im Erdgeschoss werden die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet eingehalten; eine Einschränkung ist daher nur für die Obergeschosse erforderlich (s. Schalltechnischer Bericht TÜV-Nord vom 15.03.2013, Anhang 4, Bl. 1-6).

Die Kennzeichnung der sportlärmvorbelasteten Flächen dient dazu, den Bauherren die erforderlichen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor dem Sportlärm mitzuteilen.

## **7. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die angrenzende und mit einer Wendeanlage festgesetzte Kreuzstraße, die weiter südlich in die Klapphakenstraße einmündet. Im Norden besteht über eine Lärmschleuse (versetzte Schallschutzwände) für den nicht motorisierten Verkehr eine Verbindung zum Rad- und Fußweg an der Vechtaer Straße (L 845). Damit wird das neue Wohngebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Außerdem besteht so eine günstige Verbindung zu den übrigen Siedlungsbereichen, zum Ortszentrum und den sozialen Einrichtungen in der Umgebung.

## **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 Trinkwasser-Hauptleitung in der Klapphakenstraße verläuft außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Abwasserentsorgung im Baugebiet Nr. 20J 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.

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 zentral durch den Landkreis Vechta.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet erlauben keine grundsätzliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken, weshalb eine ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal erforderlich wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über entsprechend zu dimensionierende Rohrleitungen in den Straßenarealen vorgesehen.

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

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne zwischen Ortszentrums und Vechtaer Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 3.455 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff), davon werden ca. 2.850 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von einheitlich 0,4 festgesetzt. Von daher liegt die zulässige Grundfläche bei 1.140 m<sup>2</sup> und damit klar unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>; dies gilt auch dann, wenn die zulässigen Grundflächen der angrenzenden und vor Kurzem aufgestellten Bebauungspläne Nr. 20G (791 m<sup>2</sup>) und Nr. 20H (3.508 m<sup>2</sup>) hinzugerechnet werden. 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 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 ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

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

In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Anlage) des Büros für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung (Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Frank Sinning, Edewecht) vom 15. März 2013 wird aufgezeigt, dass der Aspekt „Störung“ geschützter Vogel- und Feldermaus-Arten im vorliegenden Fall vernachlässigt werden kann. Die Aspekte „Tötung“ und „Lebensstättenverlust“ sowohl für die Fledermäuse als auch für die Vögel werden dagegen eingehender für jede der beiden Artengruppen betrachtet; diese sind jedoch unter Beachtung bestimmter Vorgaben vermeidbar.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die zum Zeitpunkt der Geländebegehung durch den Biologen am 13.02.2013 noch vorhandene und in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme erwähnte baufällige Scheune bereits am 14.02.2013 abgerissen wurde. Dieses ist aus Sicht des Artenschutzes nicht zu beanstanden, da im Ergebnis für die Scheune lediglich sicherzustellen war, dass diese nicht in der Brutzeit der Vögel abgerissen werden darf. Diese Bedingung wurde mit einem Abriss im Februar erfüllt. Weiterhin vorhanden ist das Wohngebäude Kreuzstraße Nr. 24.

## Fledermäuse

In den Bäumen ist ein Vorkommen von Winterquartieren sehr unwahrscheinlich. Somit können Tötung von Fledermäusen mit hoher Sicherheit vermieden werden, wenn eine Fällung der Bäume im Winter (von Ende November bis Anfang März erfolgt).

Eine sichere Überprüfung von Gebäuden auf Fledermausvorkommen im Winter ist mit normalem Aufwand kaum möglich. Vor einem Abriss muss sichergestellt werden, dass dann keine Fledermäuse den Tag im Gebäude verbringen. Das ließe sich am einfachsten in der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang April bis Ende September bei geeignetem Wetter) mittels einer morgendlichen Einflug- und/oder einer abendlichen Ausflugkontrolle überprüfen und sicherstellen. Wenn kein Ein- und/oder Ausflug festgestellt wird, kann bei einem zeitnahen Abriss weitgehend sichergestellt werden, dass es nicht zu Tötungen von Fledermäusen kommt.

Sollten sich im noch vorhandenen Wohngebäude Fledermausquartiere befinden, wäre deren Verlust artenschutzrechtlich nicht relevant, wie zum Einen nur weit verbreitete Arten wie die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus zu erwarten sind und zum andern in eine Wohngebiet neue Quartiermöglichkeiten entstehen werden. Negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen sind somit nicht zu erwarten.

Sollten sich in den drei vorhandenen Erlen von Fledermäusen genutzte Höhlen befinden, wären hierfür im Umfeld der Planung an geeigneten Stellen Kunsthöhlen anzubringen. Auch hier ist nicht davon auszugehen, dass seltenere Arten betroffen sind, es bleibt jedoch eine Prognoseunsicherheit. Daher sind vorsorglich pro Erle je eine Fledermaushöhle und ein Fledermausbrett anzubringen – insgesamt also drei Höhlen und drei Bretter. Dann kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass ein potentieller Lebensstättenverlust in den Erlen Auswirkungen auf die lokalen Populationen haben kann. Andernfalls wäre der Kronenbereich vor Fällung der Bäume mittels eines Hubsteigers oder Baumklettereis detailliert auf Höhlenvorkommen zu überprüfen.

## Vögel

Bei Fällungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutphase der Vögel (d.h. nicht vom 01. März bis 31. August) werden Tötungen von Vögeln vermieden. Zu anderen Zeiten müsste überprüft und sichergestellt werden, dass dann keine Vögel in den betroffenen Objekten brüten.

Da nur Vorkommen von weiterbreiten „Allerweltsarten“ mit gutem Erhaltungszustand zu erwarten sind, wird die Beseitigung potentieller Brutstätten in den Gebäuden sowie in den drei Erlen keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen haben.

## Artenschutzrechtliches Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 erforderlich machen, wenn die oben genannten Vorgaben eingehalten werden. Zusammenfassend bedeutet das:

1. Die Fällung der Erlen darf nur zwischen Ende November und Anfang März erfolgen.
2. Auch sonstige Gehölze dürfen nicht zwischen dem 01. März und 31. August beseitigt werden.

3. Vor einer Beseitigung von Gebäuden ist sicherzustellen, dass dann keine Vögel in diesen brüten und keine Fledermäuse dort den Tag verbringen.
4. Soweit nicht detailliert überprüft wird, ob sich im Kronenbereich der Erlen Fledermaushöhlen befinden, sind vorsorglich drei Fledermausbretter sowie drei Fledermaushöhlen an geeigneter Stelle im Umfeld der Planung anzubringen.

## 11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Die Werte ergeben sich aus der Geometrie der Planunterlage und Abgriffen aus dem CAD-Programm.

### Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 20 von 1967)

Flächen für die Landwirtschaft	3.078 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	377
<b>gesamt</b>	<b>3.455 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

allgemeine Wohngebiete (WA)	2.850 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	377 m <sup>2</sup>
Flächen für Lärmschutzwall	228 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>3.455 m<sup>2</sup></b>

### Anlagen

- Schalltechnischer Bericht TÜV-Nord vom 15.03.2013
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 15.03.2013

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 18.09.2013

L.S.

gez. Gerdesmeyer

(Siegel)

Gerdesmeyer

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 7 Blätter (14 Seiten Begründung)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 21.10.2013

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Wojta