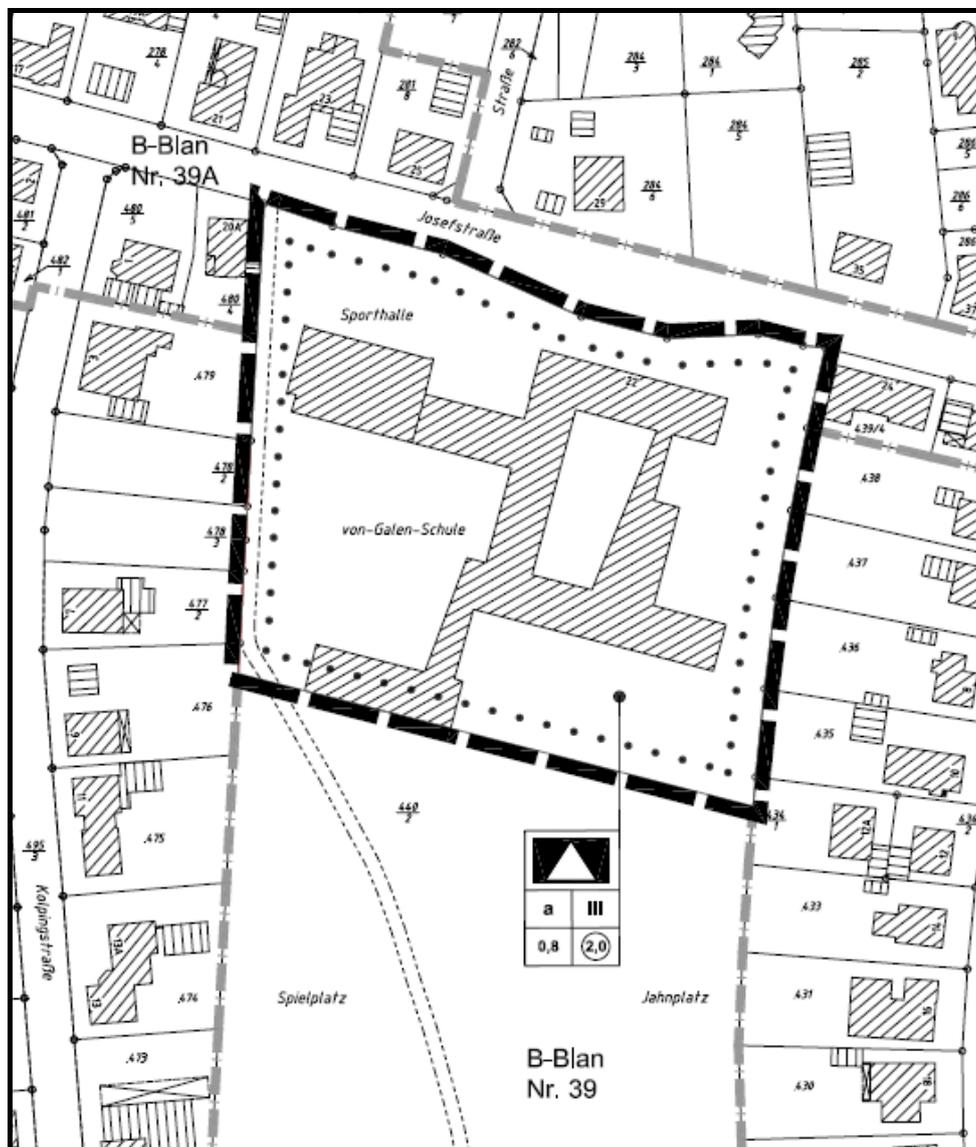




Bebauungsplan Nr. 39A – 2. Änderung
für das Gebiet „Josefstraße“

Begründung



Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Allgemeines.....	3
1.1	Verfahren	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage	3
3	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4	Festsetzungen.....	4
5	Verkehrerschließung	5
6	Ver- und Entsorgung	5
7	Artenschutz	5
8	Flächenbilanz	7

1 ALLGEMEINES

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39A - 2. Änderung aufzustellen, um die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der jungen Menschen, langfristig zu sichern.

Konkret plant die Stadt in dieser 2. Änderung an der Von-Galen-Schule den Neubau einer Schulmensa. Es handelt sich dabei um einen eingeschossigen Anbau im nordwestlichen Bereich des Schulgebäudes mit einer Gesamthöhe zwischen 3,70 m und 4,20 m. Das geplante Gebäude befindet sich in einem Abstand von ca. 6,70 m zur östlichen benachbarten Grundstücksgrenze und hält einen Abstand zwischen ca. 4,50 m und 5,50 m zur Josefstraße ein. Ursprünglich lag die Von-Galen-Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Lohne, in dem das Schulgrundstück lediglich als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) mit einer entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt worden ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39A, dessen Ziel im Wesentlichen war, die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Josefstraße rechtsverbindlich zu sichern, wurde der nördliche Bereich der Von-Galen-Schule mit überplant. So wurden eine Stellplatzanlage, eine vergrößerte Bushaltestelle, eine veränderte Verkehrsführung des Fußweges und eine Baugrenze, die im Norden an der Gebäudeaußenkante der Schule verläuft, in die Planung aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 39A ist seit dem 13.07.1984 rechtsverbindlich.

1.1 VERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39A wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichzeitig kann, da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 39A – 2. Änderung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Vechta zur Verfügung erstellten 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 Südosten der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Osten an Wohngebiete und im Norden an die Josefstraße an. Im Süden des Plangebietes befinden sich Grün- und Freiflächen der Von-Galen-Schule.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Anforderungen an die Lohner Schulen haben sich in den letzten Jahren verändert: Mit den neuen Angeboten für eine ganztägige Betreuung der Schulkinder sind auch räumliche Veränderungen verbunden. Durch den Bebauungsplan Nr. 39A - 2.

Änderung soll eine zentrumsnahe, integrierte Gemeinbedarfsfläche an die gestiegenen Anforderungen im Schul- und Bildungswesen planungsrechtlich angepasst werden. Um auf zukünftige Änderungen entsprechend schnell mit baulichen Maßnahmen reagieren zu können und gleichzeitig genügend Spielraum für die Entwicklung der vorhandenen Schule einzuplanen, ist die vorliegende Änderungsplanung erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind insbesondere die Belange des Bildungswesens bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Die Stadt Lohne verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, die zur Verfügung stehende Gemeinbedarfsfläche in zentrumsnaher Lage optimal zu nutzen und alle Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen, bevor wertvolle Flächen in Stadtrandbereichen in Anspruch genommen werden. Auf diese Weise wird ein Schulstandort in zentraler Lage gestärkt, was speziell den angrenzenden Wohnquartieren mit den Nachverdichtungsbereichen aber auch dem gesamten Innenstadtbereich zu Gute kommt.

Um eine ganztägige Betreuung der Schulkinder in der Von-Galen-Schule einzuführen ist der Bau einer Schulmensa zwingend erforderlich. Darüber hinaus soll dieser Anbau aber auch für andere schulische und nichtschulische Zwecke (z.B. Aufführungen der Musikschule etc.) zur Verfügung stehen. Die Planungen sehen einen Anbau im Nordosten des bestehenden Schulgebäudes vor. Diese Lage wurde aus logistischen, schulintern organisatorischen Gründen, um nicht eine weitere gemeinnützige Nutzung auf dem Schulgelände zu behindern (Schulkindergarten) und um Störungen (die Erschließung befindet sich auf der Westseite der Mensa) für das östlich gelegene Wohnhaus möglichst zu vermeiden z.T. außerhalb des bisher im Bebauungsplan Nr. 39A festgesetzten Bauteppichs gewählt. Um planungsrechtlich diese Situation zu beregeln, sollen nun in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39A die bisher festgesetzten Baugrenzen für den Bereich der Von-Galen-Schule entfallen. Des Weiteren werden die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen moderat angepasst, um für zukünftige Änderungen auf dem Schulgelände entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuplanen. Eine Beeinträchtigung des östlich angrenzenden benachbarten Wohnhauses ist auf Grund des großen Abstandes von 10 m zwischen der geplanten Mensa und dem Wohngebäude nicht zu befürchten, zumal auch der Eingangsbereich an der Westseite des Mensaanbaus angeordnet ist. Eine Störung durch Nutzer der Mensa ist somit für das benachbarte Wohnhaus auszuschließen. Gleiches gilt für potentielle Verkehrsräusche durch den Lieferverkehr. Es ist mit max. vier Verkehrsbewegungen pro Tag zu rechnen, dies ist immissionstechnisch vernachlässigbar.

4 FESTSETZUNGEN

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39A wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Schule festgesetzt. Im Plangebiet werden eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen bis 115 m zulässig sind, und eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39A übernommen.

Darüber hinaus werden im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Diese Erhöhungen der Maße der baulichen Nutzung sind sinnvoll, um zukünftige Entwicklungsabsichten im Bereich der Schule realisieren zu können und sind städtebaulich für dieses Stadtquartier vertretbar.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39A festgesetzte Baugrenze wird ersatzlos gestrichen, bei zukünftigen Bauvorhaben richtet sich der erforderliche Grenzabstand nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist direkt über die Josefstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die vorliegende Planung wird es zu keiner Änderung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen kommen. Das Plangebiet ist bereits infrastrukturell voll erschlossen.

7 ARTENSCHUTZ

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches entsprechend also auch die Freiflächenareale des Schulgeländes können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Feldermäuse aufweisen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139, der westlich, südlich und östlich an das Plangebiet direkt anschließt, wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 11.09.2010, s. Anlage zu dieser Begründung). Da in solchen Faunistischen Fachbeiträgen auch die Umgebung des Plangebiets mit berücksichtigt wird, ist es nach Ansicht der Stadt Lohne zulässig, die Aussagen dieses Berichts auch für das vorliegende Plangebiet zu übernehmen. Aus diesem Grund wird in dem folgenden Abschnitt des Kapitels 7 der Bebauungsplan Nr. 139 genannt und nicht der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 39A - 2. Änderung.

Im Rahmen des faunistischen Fachbeitrages wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft. Es wurde ermittelt, welchen Stellenwert die im Südosten der Stadt Lohne gelegenen Siedlungsbiotope als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel aufweisen. Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse dieser Potenzialanalyse werden die Erheblichkeit des Eingriffs für Fledermäuse und Brutvögel in Hinsicht auf die vorgesehene Nachverdichtung prognostiziert sowie Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Einzelheiten sind dem Faunistischen Fachbeitrag in der Anlage zu entnehmen.

Mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse

Insgesamt betrachtet wird für das Schutzgut Fledermäuse von keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgegangen, da in der Umgebung des im Einzelfall zu bebauenden Grundstücks die prägenden Strukturen erhalten bleiben. Artenschutzrechtlich ist ein derartiger Eingriff als unbedenklich einzustufen, da Nahrungshabitate in der Regel nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG unterliegen, zumindest so lange keine für das Überleben der lokalen Population überlebenswichtigen Habitate beseitigt werden. Da die Gehölze und die übrigen für Fledermäuse relevanten Strukturen in der weiteren Umgebung des jeweiligen Standortes erhalten bleiben und somit in dem Umfeld des betreffenden Standortes weitere, für

Fledermäuse vermutlich geeignete Nahrungshabitate vorhanden sind, tritt der letzt genannte Fall nicht ein.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) von Fledermäusen sind in weiten Teilen des Planungsraumes vermutlich nicht betroffen. Für eine Alteiche in der Kanalstraße, mehreren zum Teil aus alten Linden bestehenden Baumreihen an der nördlichen Plangebietsgrenze im Übergang zu dem Gelände der Von-Galen-Schule sowie für das im Westen der Habelschwerdter Straße gelegene Siedlungsgehölz können aufgrund des Bestandesalters Fledermausquartiere grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Auch erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf Brutvögel

Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust der Biotope in den Eingriffsbereichen des Planungsraumes Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate sowie Ruhestätten für Brutvögel verloren. Auch wenn die dort siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Bereichen vorfinden werden, kann eine Abnahme der Siedlungsdichten für einige Arten aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung direkter Zerstörung von Nestern sollte die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode d.h. nicht in der Zeit vom 15. März bis 15. Juli erfolgen.

Die Beseitigung prägender Altbäume im Straßenrandbereich sowie des flächigen Siedlungsgehölze an der Habelschwerdter Straße sowie die Gehölzbestände im Randbereich des Geländes der Von-Galen-Schule ist von der Stadt derzeit nicht konkret beabsichtigt und auch nicht zwingendes Ergebnis dieser Planung. Hinsichtlich des möglichen Verlustes von Hausgartenflächen wird auf die bauplanungsrechtliche bereits zulässige Nutzungs- und Versiegelungsmöglichkeit der Wohnbaugrundstücke verwiesen. Die vorliegende Planung führt hier eher zu einer Begrenzung des zulässigen Eingriffes.

Im Übrigen misst die Stadt dem Geltungsbereich Lage bedingt grundsätzlich nur eine geringe Bedeutung für den Tierartenschutz bei. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter und/oder besonders geschützter Arten anderer Tiergruppen im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind auch kaum zu erwarten.

Insgesamt betrachtet ist zu konstatieren, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbunden sind. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig. Ein Kompensationsbedarf für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel lässt sich nicht ableiten.

Es wird aber auf die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen und auf Möglichkeiten der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie folgt hingewiesen:

Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individu-

en sicher auszuschließen, sollten die Baufeldfreimachung sowie Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Reproduktionszeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich.

8 FLÄCHENBILANZ

Fläche für den Gemeinbedarf	11.544 m ²
Gesamtfläche	11.544 m²

Hinweis zur Überplanung bestehender Pläne

Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39A werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 39A – 2. Änderung außer Kraft gesetzt.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 13.12.2012

gez. T. Gerdesmeyer

L. S.

Tobias Gerdesmeyer

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39A - 2. Änderung für das Gebiet „Josefstraße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 13.12.2012

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. Reinkober

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung (8 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 23.01.2014

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Kröger