

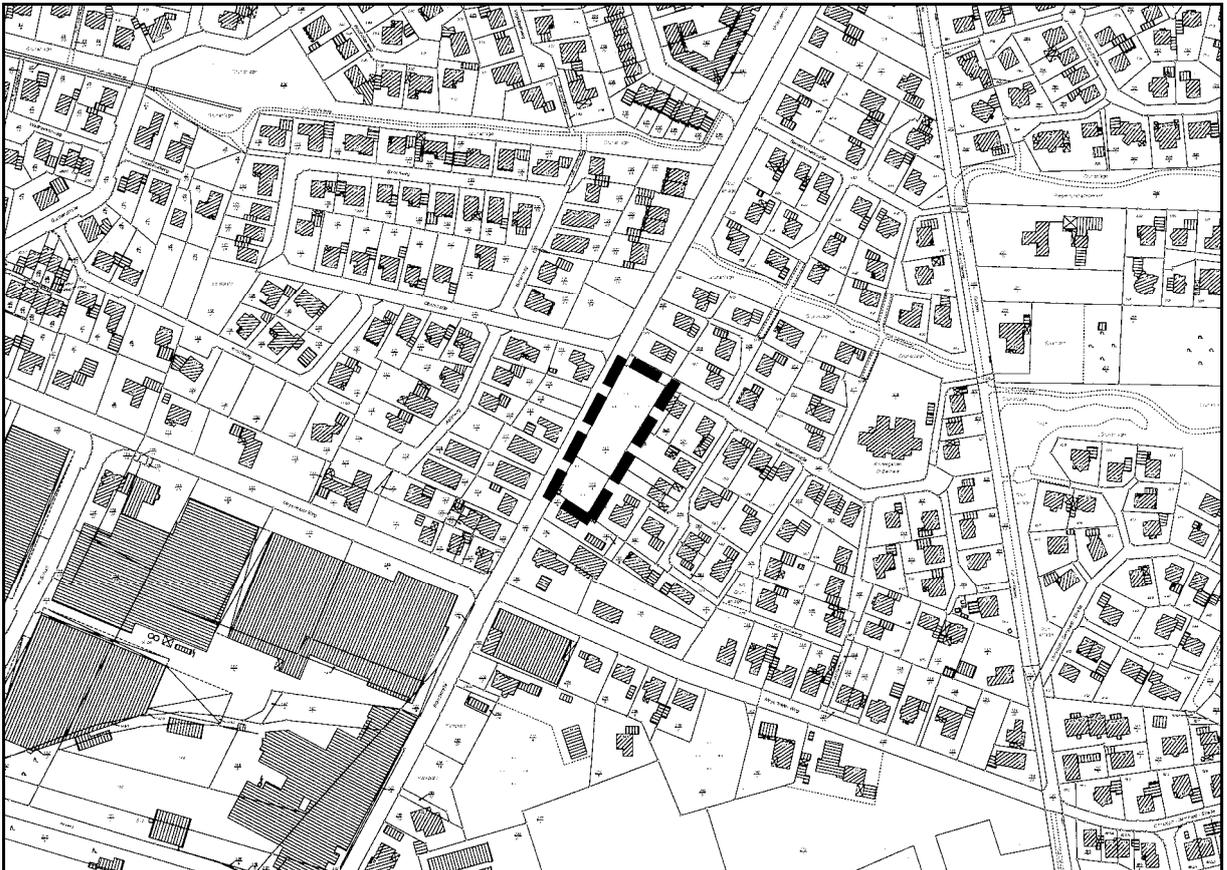
# STADT LOHNE

## Bebauungsplan Nr. 80/II

### 2. Änderung für den Bereich zwischen Brandstraße und Memlebenstraße

mit Örtliche Bauvorschriften gem. § 56, 97 und 98 NBauO

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnerstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

---

**INHALTSÜBERSICHT**

---

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	5
3.4	Sonstige Planungen	7
4	Bauliche Nutzung	7
4.1	Bestand	7
4.2	Planung	7
5	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)	9
6	Verkehr	10
7	Immissionsschutz	10
8	Natur und Landschaft	12
8.1	Vorhandene Situation	12
8.2	Planung	12
9	Ver- und Entsorgung	14
10	Altlasten	14
11	Flächendaten	15

---

**Anlagen**

---

- Schalltechnische Berechnungen

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 31.08.2011

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Östlich der Brandstraße, südlich der Einmündung der Memleben Straße befindet sich noch ein größeres unbebautes Baugrundstück. Die umgebenden Grundstücke sind sämtlich mit Wohnhäusern bebaut worden.

Für den Bereich östlich der Brandstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 80/II "Brandstraße, Meyerfelder Weg und Rießeler Flur", der seit dem Jahre 1990 rechtsverbindlich ist, und in dem das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei pro Grundstück beschränkt.

Auf dem Eckgrundstück Brandstraße / Memlebenstraße beabsichtigt der Eigentümer, zwei Stadthäuser mit 5 bzw. 6 Wohneinheiten zu realisieren. Vor dem Hintergrund, dass in Lohne ein dringender Bedarf an Mietwohnungsbau besteht, wird beantragt, den Bebauungsplan Nr. 80/II dahin gehend zu ändern, dass für den betreffenden Bereich entlang der Brandstraße auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sind.

Darüber hinaus müssen einzelne Festsetzungen wie beispielsweise die Abgrenzung des überbaubaren Bereiches an das geplante Vorhaben angepasst werden.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/II soll die Bebaubarkeit des Baugrundstücks an die Erfordernisse des modernen Geschosswohnungsbaus angepasst werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne ist nicht erforderlich, da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 80/II aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/II insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient und die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

## 2 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/II umfasst die Flurstücke 140/3 und 140/4 östlich der Brandstraße. Die beiden Flurstücke sind noch unbebaut.

Auf dem südlichen Flurstück 140/4, Flur 27, Gemarkung Lohne liegen 2 Tiefbrunnen, aus denen Grundwasser zur Eigenversorgung eines Schlachtbetriebes an der Brandstraße gefördert wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis Nr. 177/98/1966 gestattet eine Grundwasser-Entnahme von max. 40 m<sup>3</sup>/h und 450 m<sup>3</sup>/d. Das Wasser wird aus rund 40 m Tiefe gefördert. Der Grundwasserstand im Gebiet liegt bei rund 1,80 m unter GOK und hat ein Gefälle zur Unlandsbäke. Zur Förderung des Wassers befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein Pumpenhäuschen.

Laut Stellungnahme des beratenden wasserwirtschaftlichen Ingenieurbüros liegen die Auswirkungen einer Grundwasserentnahme von bis zu 450 m<sup>3</sup>/d im Rahmen der normalen GW-Schwankungen. Großflächige nachteilige Auswirkungen sind durch die Entnahme unterschiedlicher Fördermengen von 0 m<sup>3</sup>/h bis 450 m<sup>3</sup>/d bei einem durchlässigen GW-Leiter nicht zu erkennen. Die geringfügigen Schwankungen des Grundwasserstandes durch die GW-Entnahme haben keinen nachteiligen Einfluss auf eine Bebauung der Nachbarflächen.

Darüber hinaus wurden vor Jahren entlang der Brandstraße Eichen gepflanzt, die schon im ursprünglichen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wurden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

#### **3.1 RAUMORDNUNG**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung finden sich keine Festlegungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2).

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen u.a. im Bereiche des Wohnungsangebotes zu verbessern. (vgl. RROP, S. 1)

Aus Sicht der Regionalplanung steht somit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Geschosswohnungsbau grundsätzlich nichts im Wege.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/II wie auch für die angrenzenden Grundstücke beidseitig der Brandstraße Wohnbauflächen dar.

Damit ist auch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 80/II aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne entwickelt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, 1982 (1 : 10.000)

### 3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit 1990 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80/II setzt für das Plangebiet östlich der Brandstraße und die angrenzenden Bereiche östlich und nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs Allgemeine Wohngebiete fest. Südlich des Geltungsbereichs schließt sich ein Mischgebiet an (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für einen großen Teil des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt worden. Eine kleine Teilfläche im Nordosten liegt in einem Teilbereich, für den eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 bei ebenfalls zweigeschossiger Bebauung festgesetzt wurden. Darüber hinaus sind zwei

Vollgeschosse zulässig und es wurde eine offene Bauweise für den Bereich festgesetzt, wobei aber nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Neben einigen gestalterischen Festsetzungen beispielsweise zu den Dachformen und zur Firstrichtung, wurde auch festgesetzt, dass ja Grundstück nur zwei Wohnungen zulässig sein sollen.

Darüber hinaus wurden die entlang der Brandstraße gepflanzten Eichen als zu erhalten festgesetzt und ergänzend noch eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an.

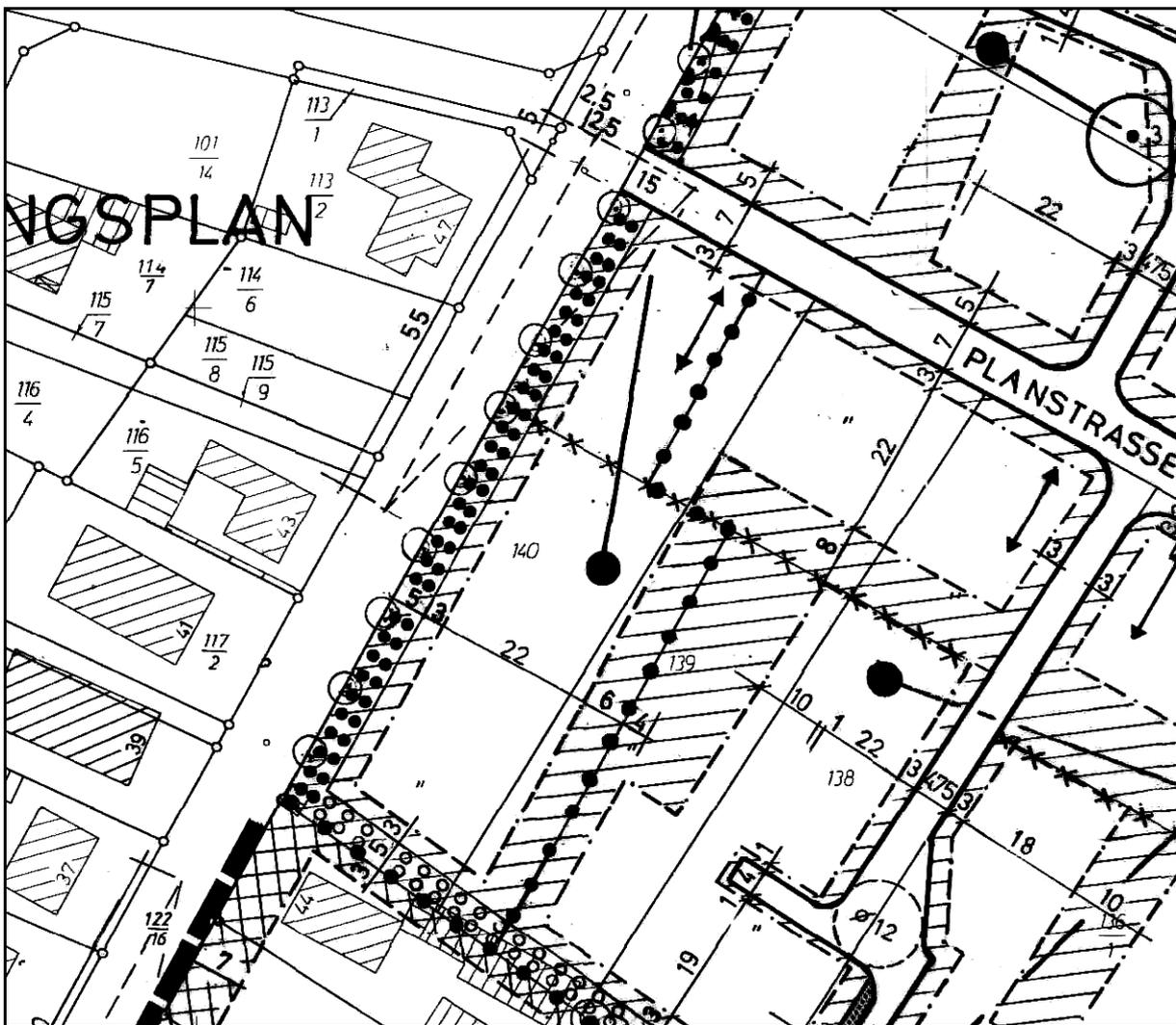


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 80/II (Maßstab: 1:1.000)

Die überbaubaren Bereiche wurden klar strukturiert entlang der festgesetzten Verkehrsfläche bzw. der Grundstücksgrenzen mit einer Baugrenze festgesetzt.

### **3.4 SONSTIGE PLANUNGEN**

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

## **4 BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 BESTAND**

Östlich der Brandstraße, südlich der Einmündung der Memlebenstraße befindet sich noch ein größeres unbebautes Baugrundstück. Die umgebenden Grundstücke sind sämtlich mit Wohnhäusern bebaut worden. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/II umfasst in diesem Bereich die beiden Flurstücke 140/3 und 140/4 an der Brandstraße.

Der seit 1990 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80/II setzt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für einen großen Teil des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt worden. Eine kleine Teilfläche im Nordosten liegt in einem Teilbereich für den eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 bei ebenfalls zweigeschossiger Bebauung festgesetzt wurden. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine offene Bauweise festgesetzt, wobei aber nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei pro Grundstück beschränkt.

Darüber hinaus wurden einige gestalterischen Festsetzungen beispielsweise zu den Dachformen und zur Firstrichtung festgesetzt.

### **4.2 PLANUNG**

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten geschaffen werden.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Wie im Bebauungsplan Nr. 80/II werden auch die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der ursprünglichen und auch heute noch geltenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 80/II sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da der Standort hierfür als nicht gut geeignet erscheint und da es im Stadtgebiet besser geeignete gibt.

Vor dem Hintergrund, dass in Lohne ein dringender Bedarf an Mietwohnungen besteht, wird für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 80/II an der Brandstraße festgesetzt, dass je Wohngebäude bis zu sechs Wohnungen zulässig sind. Aufgrund der guten Erschließung des Plangebietes und der fehlenden Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngebiete erscheint dieser Standort für das geplante Vorhaben geeignet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf nunmehr 0,4 stellt sicher, dass die auf dem Grundstück geplanten Mehrfamilienhäuser einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten entsprechend realisiert werden können. Für Anlage von Stellplätzen und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans mit 0,6 festgesetzt, um das geplante Bauvorhaben an diesem Standort zu ermöglichen.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 80/II wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Gebäude nicht höher als 0,3 m über Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Zufahrt liegen darf.

Damit sich die neue Bebauung in den vorhandenen Bestand einfügt, wird die zulässige Firsthöhe auf 11 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist dabei die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

### **Bauweise**

Wie bisher wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nunmehr auf die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser verzichtet wird, um den Bebauungsplan an die Erfordernisse des modernen Geschosswohnungsbaus anzupassen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte überbaubare Fläche wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung geringfügig erweitert, wobei die Baugrenze nunmehr in einem Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Grenze des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans festgesetzt wird. Dies dient unter anderem dazu, um die notwendigen Spielräume für die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper auf dem Baugrundstück zu erlangen.

Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind dagegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Wie schon oben dargelegt, liegen auf dem Flurstück 140/4 zwei Tiefbrunnen, aus denen Grundwasser zur Eigenversorgung eines Schlachtbetriebes an der Brandstraße gefördert wird. Zur Förderung des Wassers befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein Pumpenhäuschen. Zur Absicherung dieser Nutzung wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die der Nutzung der im Geltungsbereich vorhandenen Tiefbrunnen dienen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer Firstrichtung soll aus Gründen der Gestaltungsfreiheit verzichtet werden. Aufgrund des ausgeprägten rechteckigen Zuschnitts des Baugrundstücks ist die Stellung der baulichen Anlagen parallel zur Brandstraße praktisch auch schon vorgegeben.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 56, 97 UND 98 NBAUO)**

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Bereichen sollen wie bislang schon zur besseren Einbindung neuer Bauvorhaben in die durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägte Umgebung im Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt werden.

Danach sind im Geltungsbereich die Dächer von Gebäuden grundsätzlich als Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Satteldach und mit einer Dachneigung von mind. 18 Grad bis max. 45 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie für untergeordnete Gebäudeteile.

Die Ausnahme von der Vorgabe für geneigte Dächer ist insbesondere bei der Gestaltung von Anbauten oder anderen untergeordneten Gebäudeteilen von Bedeutung, um gestalterische Zwangspunkte zu vermeiden und eine bessere Gesamtdarstellung des Baukörpers zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird wie in den ursprünglichen örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen sind. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pkw-Stellflächen, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup>.

## 6 VERKEHR

Die Flurstücke können über Zufahrten von der Brandstraße und Memlebenstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen werden und verfügen so über eine gute Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll vorrangig die bauliche Nutzung der Grundstücke neu geregelt werden. Es verbleiben wie bisher die Zufahrtsmöglichkeiten von den beiden Straßen.

Für das Plangebiet werden die bislang schon als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Eichen) und die innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorhandenen Bäume und Sträucher weiterhin als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Zur Erschließung der Grundstücke von der Brandstraße ist je Baugrundstück wie bisher die Anlage je einer Zu- und Abfahrt in einer Breite von bis zu 6 m zulässig.

## 7 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre 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 Lohne 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.

### **Verkehrslärm**

Westlich des Plangebietes verläuft die Brandstraße, die eine wesentliche Verbindungsstraße zwischen der Dinklager Straße und Märschendorfer Straße darstellt. Von dieser Straße gehen Lärmimmissionen aus, die bei der vorliegenden Planung eines Allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Grundlage sind Daten der Stadt Lohne aus 2001, die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2025 hochgerechnet werden.

Danach lag der DTV-Wert 2001 bei 4.275 Kfz/24h, bei einem Schwerverkehrsanteil von ca. 4,4 %. Hochgerechnet auf 2011 ergibt dies einen DTV-Wert von ca. 4.700 Kfz/24h. 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 ande-

ren 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. Hinsichtlich des Lkw-Anteils wird von einer Marge von 5 % tags und 2 % nachts ausgegangen.

Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet (siehe Anlage). Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Im vorliegenden Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einer Entfernung von ca. 45 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) in einer Entfernung von ca. 52 m eingehalten wird. Im Nahbereich der Brandstraße werden somit die Orientierungswerte deutlich überschritten.

Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenze, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm.

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten Beurteilungspegel von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete als auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden, so dass zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aufgrund der örtlichen Situation sinnvolle wie auch wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, verbleiben nur passive Maßnahmen zum Schallschutz.

Demnach sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Brandstraße bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Brandstraße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Laut der vorliegenden Berechnungen liegt das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV. Für diese Lärmpegelbereiche werden jeweils die resultierende Schalldämm-Maße ge-

mäß DIN 4109 festgesetzt. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. Dies wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachzuweisen.

## **8 NATUR UND LANDSCHAFT**

### **8.1 VORHANDENE SITUATION**

Das Plangebiet und die Umgebung sind gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung, die zugehörigen Nebenanlagen und Ziergärten. Der Anteil der versiegelten Flächen ist vom Umfang typisch für Wohngebiete. Nur am Rande der Grundstücke im Bereich der Grundstücksgrenzen finden sich häufiger Flächen, die mit einzelnen Bäumen und mit Sträuchern bepflanzt sind. Der ursprüngliche Landschaftscharakter ist nur noch in Ansätzen zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringe Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

Die entlang des Brandweges vorhandenen Eichen sind schon im Bebauungsplan Nr. 80/II als zu erhalten festgesetzt; ergänzend wurde im dem Bereich noch eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an.

### **8.2 PLANUNG**

Für das Plangebiet werden aus Gründen des Bestandsschutzes die bislang schon als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Eichen) und die innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorhandenen Bäume und Sträucher weiterhin als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung von standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand der nachfolgenden Liste von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu treffen.

Zur Erschließung der Grundstücke von der Brandstraße ist je Baugrundstück die Anlage je einer Zu- und Abfahrt in einer Breite von bis zu 6 m zulässig.

Auch die im Bebauungsplan Nr. 80/II vorhandenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) werden in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Die Artenauswahl bei der Pflanzung der standortheimischen Gehölze ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:

- Bäume: Hainbuche , Erle, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Winterlinde, Feldahorn, Stieleiche, Ulme, Obstbäume
- Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Rot-/Weißdorn, Steckpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeeren, Holunder, Vogelbeere

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/II insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der vorliegende Entwurf weist eine zulässige Grundfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> aus. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Somit gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

### **Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 80/II bereits heute weitestgehend bebaut ist. Ziel der 2. Änderung ist die differenzierte Regelung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes. Die Anpassung an die geplante Bebauung steht im Vordergrund. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Arten sind eher nicht zu erwarten. Es kann somit grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen wie auch die notwendigen Hausanschlüsse vorhanden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind an die **Regenwasserkanalisation** angeschlossen. Durch die Festsetzungen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht wesentlich erweitert, so dass mit Abflussverschärfungen nicht zu rechnen ist. Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die **Abfallentsorgung** mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

## 10 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

## 11 FLÄCHENDATEN

<b>Nutzungsart</b>	
Allgemeines Wohngebiet	0,274 ha
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>0,274 ha</b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 31.08.2011

(Siegel)

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

### BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung (16 Blätter)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

.....  
Unterschrift



## Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort : Lohne  
 Straße : Brandstraße  
 Straßengattung: Gemeindestraße  
 V Pkw / Lkw [km/h]: 50  
 Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt  
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 5130  
 M T [Kfz/h]: 308  
 M N [Kfz/h]: 56  
 P T [%]: 5,0  
 P N [%]: 2,0

D v T/N [dB(A)]: -4,9  
 D StrO [dB(A)]: 0,0  
 D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 58,8  
 49,8

Immissionsorte (IP), Lärmpegelbereiche	s			H			h m			Ds			D BM			K			D refl			Beurteilungspegel ohne Abschirmung			Beurteilungspegel mit Abschirmung			
	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	Dz dB(A)	L r,T dB(A)	L r,N dB(A)
WA tags nachts	45	5,5	2,8	-1,2	-2,7																	55,0	46,0					
	52	5,5	2,8	-1,9	-3,0																	54,0	45,0					
LPB III von bis	34	5,5	2,8	0,1	-1,9																	57,1	48,1					
	17	5,5	2,8	3,3	-0,2																	61,9	52,9					
LPB IV von bis	16	5,5	2,8	3,6	-0,2																	62,2	53,2					
	6	5,5	2,8	7,9	-0,0																	66,8	57,8					

### Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirms	Wochenendhaus- u.		
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort	Ferienhausgebiete		
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort	Kleinsiedlungen u.		
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen	Campingplatzgebiete	55 / 55	dB(A)
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Friedhöfe, Kleingarten- u.		
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)	Parkanlagen		
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort	Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	LPB	Lärmpegelbereich	Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion			Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

### Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

### Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)