

Stadt Lohne

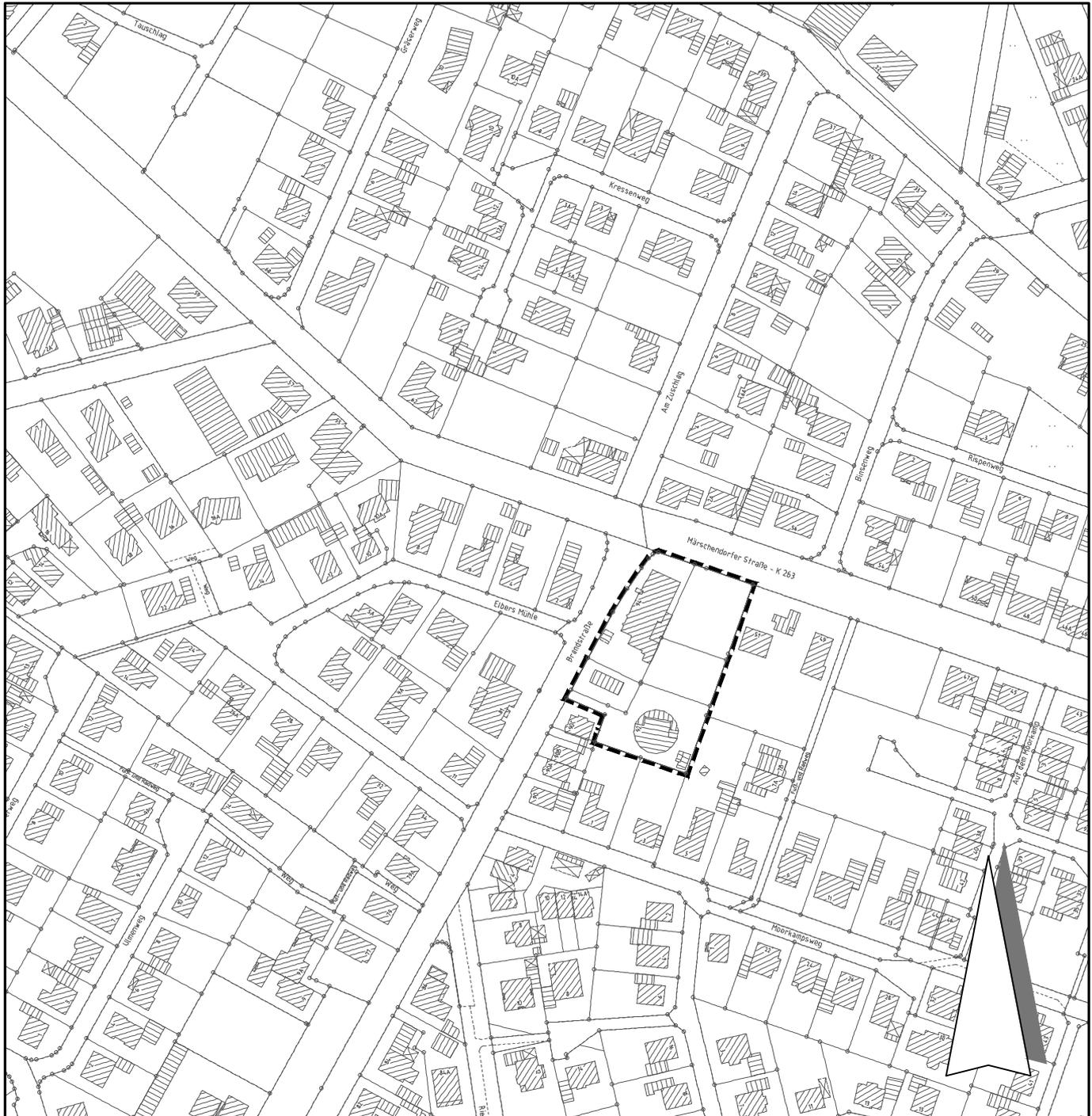
-Landkreis Vechta-

Bebauungsplan Nr. 80 / IX

" Moorkampsweg-West " - 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Stadt Lohne – Landkreis Vechta
Bebauungsplan Nr. 80/IX „Moorkampsweg-West“ – 1. Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

23.07.2012

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Ziele der Raumordnung und Landesplanung....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	6
5.	Planungsabsichten	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Örtliche Bauvorschriften.....	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung.....	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
7.	Immissionen.....	9
8.	Ökologie / Grundflächen	10
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
10.	Flächenbilanz	11
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
12.	Ermittlung des Umfanges des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen .	11
II.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	12
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	12
1.1	Geologie / Boden.....	12
1.2	Grundwasser	12
1.3	Klima / Lufthygiene.....	13
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	13
1.5	Orts- / Landschaftsbild	13
1.6	Mensch / Gesundheit.....	13
1.7	Kultur / Sachgüter.....	14
1.8	Wechselwirkungen	14

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.1	Boden	14
2.2	Wasser	14
2.3	Klima / Lufthygiene.....	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	15
2.5	Orts- / Landschaftsbild	15
2.6	Mensch / Gesundheit.....	15
2.7	Kultur / Sachgüter	16
2.8	Wechselwirkungen	16
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	16
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	16
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	17

Anhang:
 Konzept für eine Ergänzungsbebauung

Anlage:
 Schalltechnische Untersuchung

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Lohne beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/IX „Moorkampsweg-West“ – 1. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2012 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im nordwestlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Lohne zwischen der Kreisstraße K 263 (Märschendorfer Straße) und dem Moorkampsweg und dort östlich der Brandstraße. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Märschendorfer Straße (Flurstück Nr. 199/5)
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 182 und Nr. 183
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 181/24
- im Westen: durch die östliche Grenze der Brandstraße.

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lohne, Flur 25.

Der Katasterbestand wurde am 04.06.2012 digital von der Stadtverwaltung der Stadt Lohne übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der Flächen. Die Stadt Lohne hat beschlossen, das Planungskonzept von 1996 zu ändern und eine höhere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich zuzulassen.

An eine im Geltungsbereich befindliche Gaststätte soll auf einer Fläche von ca. 1.200 m² angebaut werden.

Da derzeit nicht die gesamte Fläche überbaut werden kann, ist zur Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/IX erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) soll nicht geändert werden.

Das im Anhang abgebildete Konzept zeigt exemplarisch, wie die Anordnung einer ergänzenden Bebauung und der Stellplätze erfolgen kann. Dieses Konzept bildet zugleich die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne ist der gesamte Siedlungsraum beidseitig der Märschendorfer Straße und beidseitig der Brandstraße und damit auch der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Es handelt sich bei der Mischgebietsfestsetzung um eine kleinflächige Differenzierung bzw. Konkretisierung der grundsätzlichen Plandarstellungen in der verbindlichen Bauleitplanung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Um eine eindeutige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird den Zielen der Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der mittelzentralen Bedeutung der Stadt Lohne, entsprochen. Bereits auf Ebene der Landesplanung werden als Ziele und Grundsätze (vgl. LROP vom 23.05.2008) formuliert, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht wird und bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und die Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden sollen. Das Regionale Raumordnungsprogramm ergänzt dies als regionale Ziele dahingehend, dass die

vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft erhalten und ausgebaut werden sollen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich unmittelbar südlich der Richtung Stadtkern orientierten Kreisstraße K 263.

Es handelt sich um eine gewerbliche Flächennutzung innerhalb eines ansonsten überwiegend wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiches. Die vorhandenen baulichen Anlagen bedecken einen Großteil des Geltungsbereiches der Änderung. Es handelt sich dabei um Gebäude und Gebäudeteile eines Gastronomiebetriebes und zugeordnete Stellplatzbereiche. Im südlichen Teil der Fläche befindet sich eine 1999 restaurierte Mühle aus dem Jahr 1817, die für Veranstaltungen genutzt wird. Im Obergeschoss der Mühle ist eine Betriebsleiterwohnung vorhanden.

Südlich und westlich an den Geltungsbereich grenzen „Allgemeine Wohngebiete“ mit vorwiegend Einfamilienhäusern an.

Der Geltungsbereich weist bei einer Höhe von ca. 31 m ü NN keine topografischen Auffälligkeiten auf.

5. Planungsabsichten

Die durch bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/IX kleinteilig strukturierten und in der Nutzungsintensität beschränkten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zugunsten der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen geändert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Festsetzung eines Mischgebietes lässt sowohl Wohn- als auch verschiedene Gewerbenutzungen zu und soll auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen werden.

Von den gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sollen – wie bislang auch – die Vergnügungsstätten (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise) ausgeschlossen werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der überwiegend wohnbaulichen Prägung benachbarter Bereiche und um eine ggf. durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewirkte negative Prägung des Umfeldes und um ein evtl. zu befürchtendes Absinken des Gebietsniveaus zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des baulichen Maßes wird von einer möglichst intensiven Flächennutzung ausgegangen. Damit soll eine unnötige Flächeninanspruchnahme im Stadtrandbereich vermieden werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht daher zukünftig dem gemäß BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,6. Gemäß § 19 (4) BauNVO kann dieser Wert für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Das bedeutet, dass bis zu 80 % der Baugebietsfläche des Grundstückes versiegelt werden können. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt mit dem Wert 1,2 deutlich über dem bislang zulässigen Wert von 0,6 und erlaubt eine theoretisch zweigeschossige Bebauung über 60 % der Grundfläche.

Die maximal zweigeschossige Bauweise bleibt bestehen. Zudem wird mit max. 12,0 m Firsthöhe eine Obergrenze für die Baukörper festgesetzt, die eine Integration in das städtebauliche Umfeld ermöglicht.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Um über die Vorgaben des § 22 BauNVO hinaus auch (aus Betriebsabläufen ggf. erforderlich) längere Baukörper zu ermöglichen, ist abweichend von der offenen Bauweise eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge allgemein zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. Zu den Verkehrsflächen hin wird ein Abstand von 5,0 m gewählt – was den bisherigen Festsetzungen entspricht. Dies ist ausreichend, um einen übersichtlichen Straßenraum zu gewährleisten.

Nach Osten schließen die Baugrenzen an die außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Baugrenzen an, sodass sich ein zusammenhängend überbaubarer Bereich ergibt. In der Planzeichnung ist die Weiterführung der Baugrenzen über den Geltungsbereich hinaus hinweislich dargestellt. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise, sofern die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet ist, sind Stellplätze auch zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen dienen im Wesentlichen dazu, den optischen Gebietscharakter zu bewahren. Da es sich um eine städtebauliche Ecksituation handelt, sind jedoch auch Abweichungen vom Gesamtbild verträglich. Deshalb sind die bisherigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 80/IX den realen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes anzupassen.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird in ihrer Maximalhöhe fixiert, um zu vermeiden, dass ungleich hohe Eingangssituationen entstehen und gegenüber dem Straßenraum erhabene Baukörper errichtet werden.

Angesichts der besonderen Wirksamkeit auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Verkehrsraumes erfolgen zudem Regelungen zur straßenseitigen Grundstückseinfriedigung.

Um die Höhenausprägung des Gebietes auf ein verträgliches Maximum zu beschränken, wird eine maximale Firsthöhe festgelegt. Diese liegt mit 12,0 m etwas über der Höhe der vorhandenen Gaststätte mit ca. 10,5 m. Sie bleibt aber deutlich unterhalb der Gesamthöhe der Mühle mit ca. 18,75 m. Die Mühle beansprucht insofern Bestandsschutz.

Bisherige Gestaltungsfestsetzungen zur konkreten Dachgestaltung (Neigung, Aufbauten, Farbe der Eindeckung) sollen im Geltungsbereich der Änderung nicht mehr zur Anwendung kommen, da einerseits in der näheren Umgebung bereits Abweichungen vorliegen und damit eine durchgängige Einheitlichkeit als Begründung der Festsetzung nicht vorliegt; andererseits ein Meinungswandel stattgefunden hat, der eine stärkere Vielfalt der optischen Strukturen, insbesondere in der vorliegenden Ecksituation, befürwortet.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bereiches ist über die Kreisstraße K 263 (Märschendorfer Straße) sowie die auf die Kreisstraße einmündende Brandstraße ausreichend gesichert.

Stellplätze für Gäste/Besucher können innerhalb des Geltungsbereiches angelegt werden.

Um die Sicherheit des Verkehrs angemessen zu gewährleisten, ist im Einmündungsbereich der Brandstraße auf die Märschendorfer Straße und entlang der Märschendorfer Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dieses darf nur für eine Zufahrt in maximal 6,0 m Breite unterbrochen werden. Die Erfordernisse der Verkehrssicherheit sind bei der Planung der Zufahrt zu beachten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz ist für die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend dimensioniert.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung allenfalls in geringem Umfang innerhalb der Geltungsbereichsfläche versickern. Deshalb ist weiterhin die Einleitung in das vorhandene Leitungsnetz (Trennsystem) vorgesehen.

7. Immissionen

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung sind durch die verkehrliche Frequentierung der umgebenden Straßen belastet. Deshalb wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung¹ die Auswirkungen sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen ermittelt. Gleichzeitig gehen von der vorhandenen gewerblichen Nutzung und deren vorgesehener Erweiterung betriebliche Emissionen auf umliegende, sensible Nutzungen aus. Auch diese Auswirkungen sowie betriebliche Schutzmaßnahmen wurden ermittelt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aus der Verkehrsbelastung der Straßen Immissionswerte resultieren, die die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) teilweise überschreiten. Zur Reduzierung dieser Überschreitungen sollen passive Schutzmaßnahmen im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen getroffen werden. Der Umfang der konkreten baulichen Maßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen, die für eine freie Ausbreitung des Schalls im Geltungsbereich resultieren. Durch vorgelagerte Gebäudeteile können dahinter befindliche Bauwerksfronten bereits einen hinreichenden Schutz erfahren. Deshalb kann,

¹ Planungsbüro Hahm, Bebauungsplan Nr. 80/IX „Moorkampsweg-West“ – 1. Änderung – Schalltechnische Untersuchung, Osnabrück, Juli 2012

sofern dies gutachterlich nachgewiesen ist, ausnahmsweise auf weitere Maßnahmen zum Erreichen des festgelegten Pegels verzichtet werden. Diese Ausnahmeregelung gilt ebenso für einen Verzicht auf nicht zu öffnende Fenster im Bereich von Schlafräumen.

In der Planzeichnung wird zur Verbesserung der Lesbarkeit der Festsetzungen auf die Darstellung der Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich II und III verzichtet und stattdessen die nur geringfügig verschobene Grenzwertlinie für die schallgedämpfte Belüftung von Schlafräumen verwandt. Dadurch ergibt sich eine aus Vorsorgegründen gerechtfertigte kleinräumige Erhöhung der baulichen Schutzanforderungen.

Schutzmaßnahmen für Lärmpegelbereich II sind nicht erforderlich, da normale Bauteile i.d.R. einen ausreichenden Schutz bewirken.

In derselben Untersuchung wird nachgewiesen, dass eine Erweiterung des bestehenden Gaststättenbetriebes unter Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm grundsätzlich möglich ist. Abhängig von Art, Umfang und Orientierung von Schallquellen (insbesondere Stellplätze) sind voraussichtlich schalltechnische Schutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Das im Anhang abgebildete Konzept zeigt exemplarisch, wie die Anordnung einer ergänzenden Bebauung und der Stellplätze erfolgen kann. Dieses Konzept bildet zugleich die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.

Dem Schallgutachten wurden spezifische Schutzmaßnahmen, abgeleitet aus dem Konzept für eine Ergänzungsbebauung, zugrunde gelegt. Die konkrete Realisierung dieses – hier exemplarisch übernommenen – Erweiterungsvorhabens könnte innerhalb des Geltungsbereiches somit stattfinden, wenn die spezifisch auf die Nutzungsintensität abgestimmten Schutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

8. Ökologie / Grundflächen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um überwiegend baulich bereits in Anspruch genommene Flächen. Auch die umliegenden Bereiche sind in hohem Maße baulich genutzt und in großem Umfang anthropogen beeinflusst.

Im Bebauungsplan Nr. 80/IX sind sieben Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese wurden jedoch bereits vor etwa 10 Jahren gefällt und durch kleinere Laubbäume ersetzt. Da es sich um Bäume auf bislang nicht überbaubaren Flächen handelt, soll eine entsprechende Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Hierzu wird als Pflanzgebot festgesetzt, dass im Geltungsbereich mindestens 4 großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen sind. Weitere 3 Bäume sollen auf externen Flächen ausgeglichen werden. Hierüber ist nach Satzungsbeschluss eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Lohne zu schließen.

Die unversiegelten Grundstücksteile sind gemäß § 14 NBauO gärtnerisch zu gestalten.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Änderungsbereich oder unmittelbar angrenzend ist nicht bekannt. Nutzungsart und -charakter bleiben erhalten, sodass auch keine deutlich abweichenden Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz mehrerer Eigentümer. Daneben bestehen zurzeit mehrere Erbbaurechte. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind grundsätzlich vollzugsfähig, unabhängig von der Frage, ob evtl. die Eintragung von Baulasten für das konkrete Bauvorhaben erforderlich ist. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 4.140 m² auf.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

12. Ermittlung des Umfanges des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Durch die Intensivierung der vorhandenen Nutzung wird prinzipiell eine Flächeninanspruchnahme bislang komplett unbebauter Flächen vermieden. Die dennoch bewirkten Eingriffe gelten im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4) als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine rechnerische Eingriffsermittlung ist daher nicht erforderlich.

II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit Dümmer Geestniederung und dem Naturraum Bersenbrücker Land mit der Untereinheit Dammer Berge, zuzurechnen. Es handelt sich dabei um eine typische Diluviallandschaft im Bereich eines glazialen Zungenbeckens. Aus sandig-kiesigem Substrat entstanden durch Verheidung podsolierte Böden.

Geologisch ist dieser Bereich Lohnes dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit mit Sand, Kies und Schmelzwasserablagerungen zuzuordnen.

Im Planungsrahmen herrscht Gley-Podsol vor.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Grundwasser

In Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers ohne nennenswerte Einschränkungen möglich. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch diese oder unmittelbar benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt.

Der Grundwasserspiegel befindet sich bei ca. 25 – 30 m über NN. Die Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten ist bei einer stark variablen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine eher als „gering“ einzuschätzen.

Gleichzeitig ist die Grundwasserneubildungsrate bei durchschnittlich ca. 680 mm Niederschlag pro Jahr mit 201 – 250 mm/a als mittel einzustufen.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

Das Gebiet wird im Kartenserver des Geodatenzentrums Hannover tlw. als „in tief liegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 2)“ eingestuft.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund des vorhandenen Siedlungsbereiches ist mit einer für derartige Nutzungen typischen geringen Frischluftproduktion zu rechnen.

Angesichts der Flächenneigung bestehen primär nach Nordosten orientierte Luftströmungen. Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind nicht anzunehmen. Durch die integrierte Lage der Flächen (Bebauung) ist von einer geringen Windexponiertheit auszugehen.

Klimabeeinträchtigungen ergeben sich in mittlerem bis hohem Umfang durch die vorhandenen tlw. stark versiegelten Grundstücksflächen des Nahbereiches sowie die nahen Verkehrsflächen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Vorkommen gefährdeter Arten ist im Geltungsbereich sowie im Planungsraum nicht bekannt.

Durch die bisherige Nutzung sowie durch benachbarte Verkehrsbewegungen ist eine deutliche anthropogene Überprägung festzustellen.

Im Geltungsbereich sind im Wesentlichen Kulturfolgerarten zu erwarten.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Planungsraum durch einen kleinteiligen Mix meist offener Baustrukturen mit deren Gartenflächen geprägt.

Der Plangeltungsbereich zeigt sich als ebene und von zwei Seiten des öffentlichen Straßenraumes tlw. einsehbar Fläche.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die benachbart vorhandenen verkehrlichen Nutzungen liegen gewisse Immissionsbeeinflussungen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Eine besondere Erholungsfunktion kann der Fläche nicht beigemessen werden; sie weist mit ihrer Nutzung allerdings Freizeitfunktionen (Restaurant) auf.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Die restaurierte Mühle stammt aus dem Jahr 1817 und stellt einen Identifikationspunkt der nahen Umgebung dar.

Ökologisch bedeutsame Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die bauliche Nutzung beeinflusst vor allem die Versickerung von Niederschlägen und das Kleinklima des Planungsraumes.

Weitergehende, besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine umfangreiche Versiegelung der Böden ermöglicht. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen damit in einem gegenüber dem Ursprungsplan um 20 % erhöhten Umfang weitgehend verloren. Ein Verbringen von Aushubmassen im unmittelbaren Nahbereich ist vsl. nur bedingt möglich und kann den Eingriff geringfügig minimieren.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann angesichts der insgesamt zulässigen Versiegelung nur in stark reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Der maximal mögliche Versiegelungsgrad im Änderungsbereich wird um 20 % erhöht. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts der relativ geringen zusätzlichen Versiegelung allenfalls in sehr geringem Umfang zu erwarten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist angesichts der zulässigen Nutzung nicht zu befürchten.

Einflüsse auf entferntere offene Gewässer werden deshalb nicht erwartet.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Nutzungsintensivierung wird die kleinklimatische Situation geringfügig verändert. Tendenziell sind vergrößerte Temperaturamplituden und sinkende Luftfeuchte sowie ggf. veränderte Luftqualitäten durch zusätzliche Kfz-Bewegungen anzunehmen.

Die klimatische Situation im Umfeld des Planungsraumes erfährt allerdings vsl. keine nennenswerte Veränderung, zumal der Geltungsbereich relativ klein und für die Frischluftversorgung des benachbarten Siedlungsbereiches ohne Bedeutung ist.

Bei der Ausführung des Vorhabens sollen in besonderem Maße die Ziele des Klimaschutzes durch entsprechende Bauweisen berücksichtigt werden. Eine Nutzung regenerativer Energien soll ebenfalls verfolgt werden.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der bereits vorhandenen, starken anthropogenen Beeinflussung des Geltungsbereiches werden keine signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Gegebenenfalls entstehende zusätzliche Lebensraumbeeinflussungen führen evtl. zu Verdrängungseffekten in gleichartig strukturierte Nachbarbereiche. Beeinflussungen auf artenschutzrechtlich relevante Spezies sind nicht bekannt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Erhebliche Auswirkungen auf das Bild des Planungsraumes sind nicht zu erwarten, da die bislang vorhandene bauliche Nutzung nur artgleich verdichtet wird. Bestehende und das Ortsbild prägende Baustrukturen können durch zusätzliche Baukörper in höhenbegrenzter Form ergänzt werden und betonen damit die Ecksituation im Straßeneinmündungsbereich.

2.6 Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte Nutzung vsl. weder im Plangeltungsbereich noch in dessen Umgebung zu erwarten. Voraussetzung dafür ist, dass die gutachterlich ermittelten Schallschutzvorkehrungen gegen den bestehenden Verkehrslärm und bei Errichtung von baulichen und sonstigen emittierenden Nutzungen getroffen werden.

Geringfügige Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Verkehrsflächen sind durch die Nutzungsintensivierung angesichts deren vorhandenen Belastung nicht relevant.

Über möglicherweise weitere Emissionen (z. B. Gerüche, Erschütterungen) liegen bislang keine Erkenntnisse vor.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Die bereits vorhandenen Wechselbeziehungen der Umweltmedien werden durch das Planungsvorhaben geringfügig verändert. Insbesondere entstehen weitergehende Einflüsse durch zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen auf den Boden, das lokale Klima und die örtliche Grundwasseranreicherung.

Über die bereits vorab beschriebenen Beeinflussungen werden aber keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des bereits mit den Gebäuden bebauten Siedlungsbereiches ein deutlich geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Betriebsverlagerung mit Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

Die zu erwartenden, unvermeidbaren Umweltbeeinflussungen sollen deshalb in Abwägung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen akzeptiert werden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Als Ausgleich für die im Bebauungsplan Nr. 80/IX als zu erhalten festgesetzten sieben Einzelbäume sollen im Geltungsbereich mindestens 4 großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gepflanzt werden. Weitere 3 Bäume sollen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine dicht bebaute Mischgebietsfläche. Die vorhandenen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. Der Geltungsbereich ist über das bestehende Wegenetz sehr gut erreichbar. Andere vergleichbare Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen bzw. bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, ständen evtl. zur Verfügung. Geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen jedoch kaum möglich. Da die Flächeneigentümer die bauliche Intensivierung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück realisieren möchten und der bauliche Bestand in das Vorhaben einbezogen werden soll, hat sich die Stadt Lohne für den vorliegenden Standort entschieden.

Aufgestellt:
Osnabrück, 23.07.2012
ergänzt: 04.10.2012
Ri/Sc-12061-10

gez. **B. Uphoff**

Planungsbüro Hahm GmbH

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 13.12.2012

gez. **Gerdsmeyer**

L. S.

Gerdsmeyer

Anhang:

Konzept für eine Ergänzungsbebauung – Grundlage der schalltechnischen Untersuchung

