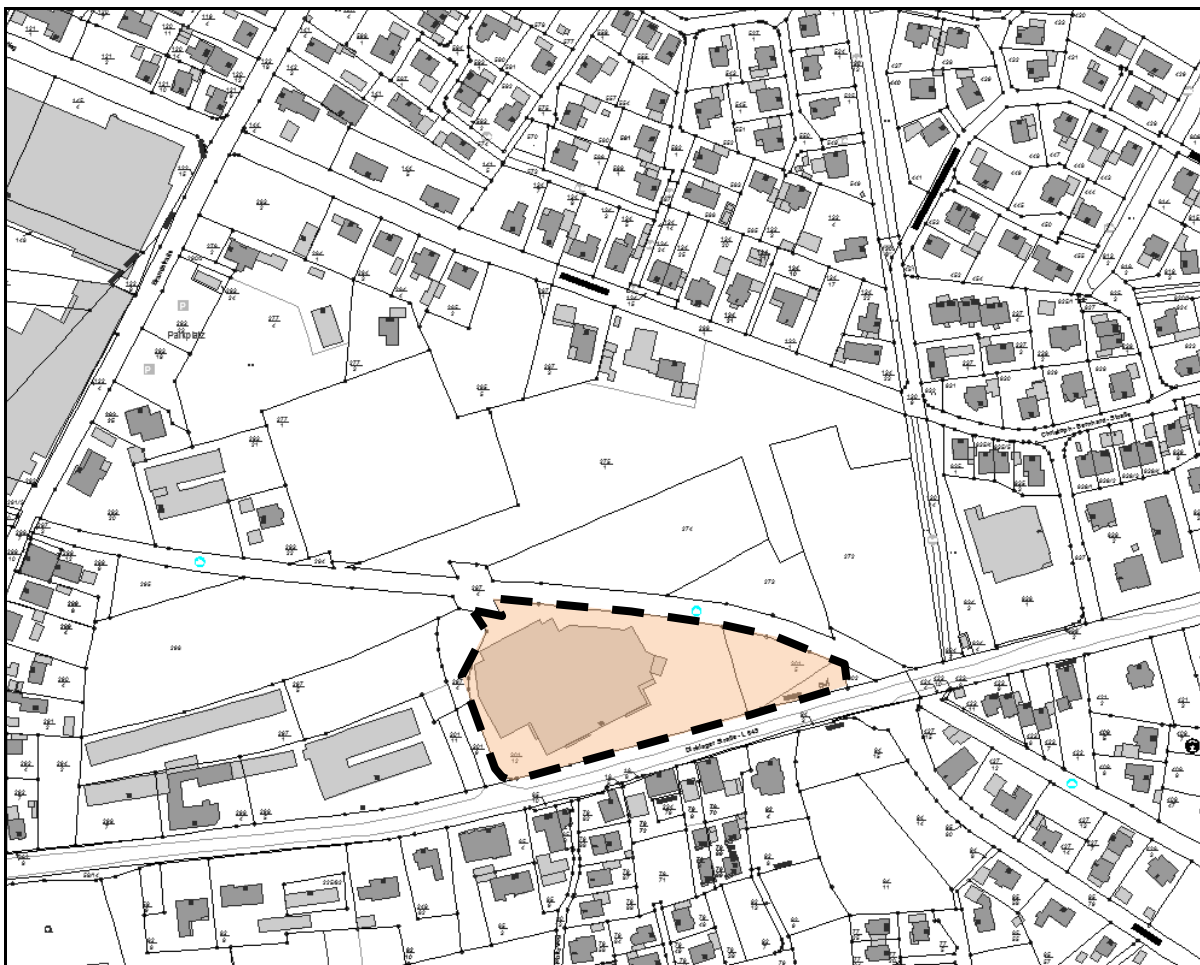




Bebauungsplan Nr. 80/I - 2. Änderung
für den Bereich
nördlich der Dinklager Straße L 845 /
östlich Rießeler Flur

Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2016, Maßstab 1:10.000

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
				28.06.2016	19.10.2016

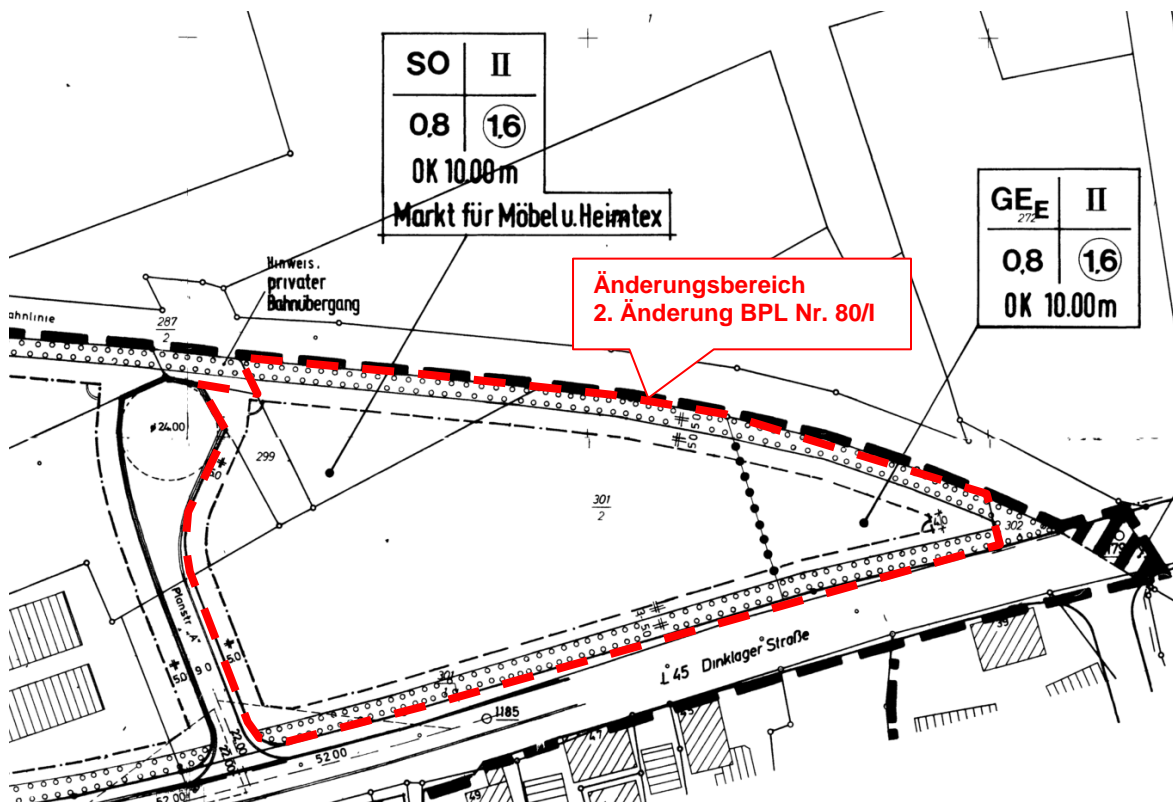
INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2. Flächennutzungsplan – städtebauliches Konzept	3
3. Geltungsbereich und städtebauliche Werte	4
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
5. Verkehrliche Erschließung	5
6. Belange der Umwelt	6
7. Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	11
8. Belange des Immissionsschutzes	13
9. Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	14
10. Bodenfunde/ Denkmalpflege	14
11. Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	15
12. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Lohne überplant den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/ I für das Gebiet Nördlich der Landesstraße 845 Dinklager Straße und südlich der Bahnlinie Lohne Dinklage (Ursprungsplan 1987), der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Markt für Möbel und Heimtex sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/I wird hier nunmehr ein Mischgebiet festgesetzt.

Abbildung: Stadt Lohne BPL Nr. 80/I (Ursprungsplan 1987, Ausschnitt o.M.)
Für das Gebiet
Nördlich der L 45 (Dinklager Straße) und südlich der Bahnlinie Lohne Dinklage



Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes sind die zunehmenden Funktionsverluste und Leerstände (auf Grund mangelnder Nachfrage nach gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen) hier an der „Dinklager Straße Nr. 74“ (Teilleerstand des ehemaligen Möbelmarktes Schewe).

Ziel der Stadt ist es hier grundsätzlich, die bebauten Bereiche an den Hauptzufahrtsstraßen zum Stadtzentrum in Lohne zu beleben und wieder zu attraktiven Standorten zu machen. Damit sollen realistische Perspektiven für nachhaltige Nutzungen und auch Voraussetzungen dafür geschaffen werden, damit die Eigentümer weiterhin in ihre Immobilien investieren und dadurch mit zum attraktiven Auftritt der gesamten Stadt beitragen.

Damit sollen nunmehr auch ausdrücklich Wohnnutzungen in diesen Bereichen zugelassen werden, was in den Gewerbe- und Sondergebieten zuvor nicht der Fall war, gleichzeitig ist daneben auch immer noch eine, wenn auch nicht so intensive, gewerbliche Nutzung, Einzelhandel oder Dienstleistungen usw. möglich. Durch die Zulassung von Wohnnutzungen kann dann den bestehenden bzw. drohenden Leerständen bei fehlenden gewerblichen Nutzungen (usw.) gegengesteuert werden.

Dabei geht die Stadt Lohne nach dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz davon aus, dass sich Leerstände (insbesondere länger andauernde) negativ auf die Umgebung auswirken können, indem sie einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auslösen können.

Das kann zu einem Imageverfall des gesamten Siedlungsbereiches beitragen.

Am Ende dieser Entwicklung stehen weitere Leerstände. Sie haben kurz- und langfristige Folgen. Zuerst machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern leer stehender Immobilien bemerkbar. Dadurch sinkt die Fähigkeit, in die eigene Immobilie zu investieren. Notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage bleiben aus. Das kann zur Folge haben, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das Immobilienangebot nicht ihren Anforderungen entspricht.

Eine Häufung von Leerständen strahlt dann negativ auf die Umgebung aus und setzt damit einen Prozess in Gang, der in der Folge noch weitere Leerstände produziert und zum Funktionsverlust oder im schlimmsten Fall zu einer Verödung des gesamten Siedlungsbereiches führen kann.

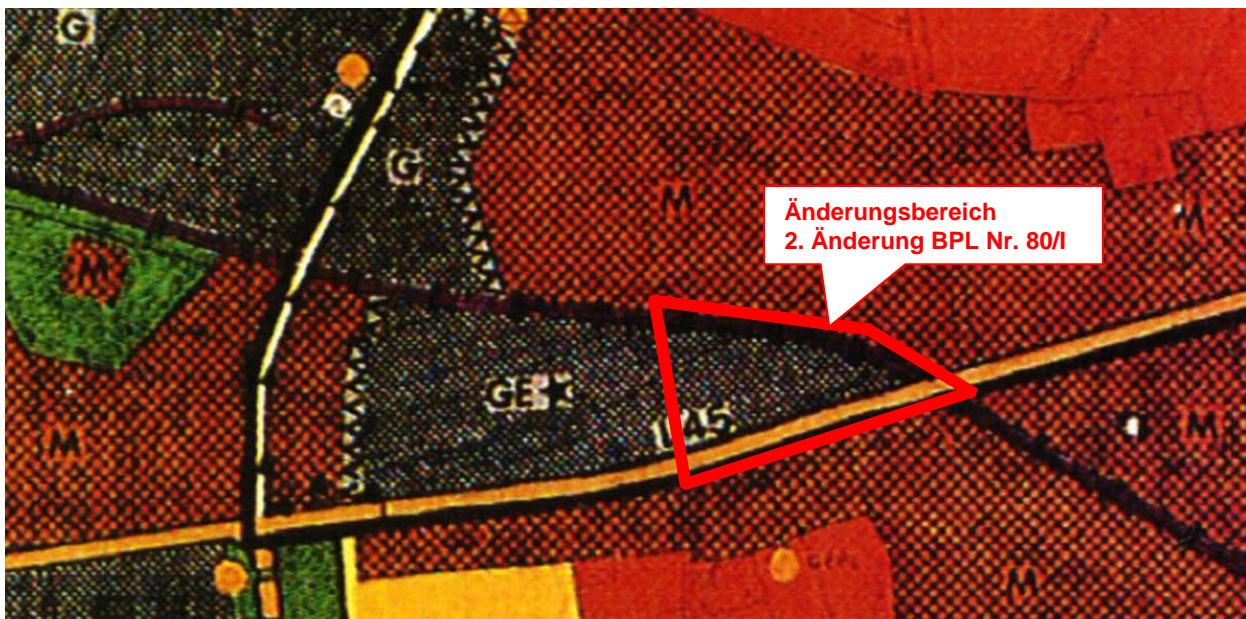
Die Stadt Lohne verfolgt insofern grundsätzlich das Ziel, die Siedlungsbereiche an den Hauptzufahrtsstraßen (wie hier an der „Dinklager Straße“) durch die Zulassung von einer größtmöglichen Nutzungsmischung (eben durch die Entwicklung von Mischgebieten) zu beleben.

Zur Realisierung der o.g. Zielsetzung stellt die Stadt Lohne die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/I auf.

2. Flächennutzungsplan – städtebauliches Konzept

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne stellt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet dar.

Abbildung: Stadt Lohne wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt o.M.)



Im Rahmen der Ursprungsplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/I, 1987) ist für einen Teil des jetzigen Änderungsbereiches ein Sondergebiet/ Markt für Möbel und Heimtext festgesetzt worden.

Die Stadt Lohne hat sich hinsichtlich der Schaffung von Baumöglichkeiten für Wohnbauzwecke unter Ausnutzung gegebener Erschließungsverhältnisse vermehrt der Fragestellung gewidmet, inwieweit im Stadtgebiet, innerhalb oder unmittelbar am Rand der bebauten Ortslagen Bebauungsmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, die unter der Prämisse einer Nachverdichtung oder Ergänzung des Bestandes eröffnet werden können.

Dahinter steht die Überlegung, dass neben der Neuausweisung von Baugebieten, die regelmäßig neben einem nicht unerheblichen Planungsaufwand auch mit entsprechenden Auswirkungen wie Ergänzung der Erschließung oder Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden sind, bestehende Ressourcen im Bereich der Erschließung, also des Bestandes, besser genutzt werden sollen.

Die Schaffung weiterer Baumöglichkeiten im innerörtlichen Siedlungsbereich entsprechen den Bestrebungen der Stadt Lohne, innerörtliche Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren.

Damit wird dem Grundsatz § 1a (2) BauGB entsprochen (...Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...).

Um nunmehr eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung zu erreichen – insbesondere unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten, sollen die hier an der „Dinklager Straße“ gelegenen Gewerbe- und Sondergebiete in Mischgebiete umgewandelt werden. Damit wird die an der „Dinklager Straße“ hier in der Nachbarschaft vorhandene und auch planungsrechtlich gesicherte Nutzungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt.

Insofern entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/I mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Zuge der „Dinklager Straße“ den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Lohne für diesen Bereich.

Auf der Grundlage des § 13a BauGB (2) Nr. 2 BauGB wird der FNP der Stadt Lohne im Wege der Berichtigung an die Planungsintention der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/I angepasst.

3. Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/I 2. Änderung befindet sich im Westen der Ortslage Lohne, unmittelbar nördlich der „Dinklager Straße“ (L 845), südlich der ehemaligen Eisenbahnlinie Lohne – Dinklage und umfasst das Grundstück Dinklager Straße 74.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 11.965 m ²
- Mischgebiet (MI)	ca. 10.120 m ²
- Flächen zum Anpflanzen	ca. 895 m ²
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten	ca. 950 m ²

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die vorhandenen bzw. benachbarten Siedlungsbereiche wird für das Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß dem baulichen Bestand wird hier nunmehr auch der Bereich für die Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Norden des Änderungsbereiches werden, auf Grund der hier teilweise bereits vorhandenen Bepflanzungen jetzt Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§ 1) soll gewährleistet werden, dass Vergnügungsstätten hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, und deshalb hier nicht angesiedelt werden sollen. Vor Allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 6 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe mit dem § 2 der textlichen Festsetzungen stellt auf den baulichen Bestand im Änderungsbereich und die Ausbildung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab.

Mit § 3 der textlichen Festsetzung werden Regelungen zu den Anpflanz- bzw. Erhalt- und Anpflanzflächen getroffen, die eine Eingrünung des Änderungsbereiches gewährleisten sollen.

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen mit dem § 4 der textlichen Festsetzungen stellt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Damit wird dem Verkehrslärm der südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Dinklager Straße L 845 Rechnung getragen.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt (wie bisher) über das vorhandene angrenzende Straßennetz: Dinklager Straße/ Landesstraße 845.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (erforderliche Stellplatzflächen) sind bereits hergestellt und werden in der vorhandenen Form weitergenutzt.

6. Belange der Umwelt

Durch das zugrunde liegende Planvorhaben wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die Innenentwicklung der Stadt Lohne fördert. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Bedarf an Grund und Boden

Durch die 2. Änderung des B-Plan Nr. 80/I, wird keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes bedingt. Durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 80/I wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Sondergebiet Möbelmarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,8 festgesetzt. Die aktuelle Planung sieht nun die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 vor, diese darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Größenordnung von 0,8 überschritten werden. Somit ändert sich im Vergleich von Ursprungsplanung und aktueller Planung die zulässige Versiegelung im Plangebiet nicht. In der aktuellen wie auch in der Ursprungsplanung ist eine Versiegelung des Plangebietes auf 80% der Fläche zulässig.

Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) / Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)¹ / Spezieller Artenschutz

Bestandsdaten, insb.: Luftbildsichtung

Als planungsrechtlich abgesicherter Ist-Zustand gilt der B-Plan Nr. 80/I aus dem Jahr 1987. Das Plangebiet wurde in der Ursprungsplanung als Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen Versiegelung auf 80 % der Fläche, was mit dem tatsächlichen Zustand vor Ort in etwa übereinstimmt. Das Plangebiet wird von einem tlw. leerstehenden, ehemaligen Möbelmarkt und den dazugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Im Bereich der Stellplatzflächen befinden sich mehrere kleinere Zierbeete.

Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes werden über die Paragraphen 44, 45 und 67 BNatSchG² erfasst. Der § 44 BNatSchG befasst sich mit Verbotsvorschriften im Bezug auf besonders geschützte und streng geschützte Arten.

¹ Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten.

Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biototypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten [MAYER, ABS UND FISCHER 2002 sehen (in der Regel) in den Kriterien „Seltenheit“ und „Gefährdung“ die wesentlichen Kriterien für Bewertungen der Biodiversität. Dies um so mehr, da diese Kriterien schon seit längerer Zeit im Naturschutz eine wichtige Rolle spielen.],
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Schutzgebiete

² In der Fassung vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 01.03.2010)

In § 44 (5) BNatSchG wird aber klargestellt, dass die dort aufgeführten Verbotstatbestände in Planungs- und Zulassungsverfahren ausschließlich für die FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten gelten.

Bei den europäischen Vogelarten wird der Blick auf die sogenannten artenschutzrelevanten Arten fokussiert. Die Festlegung auf „planungsrelevante Vogelarten“ erfolgt in Anlehnung an die RLBP³. Demzufolge werden in der Regel die Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die Arten nach Art. 4 Abs. 2 der VS-RL und Arten der Roten Liste Nds. und Deutschlands, Koloniebrüter mit mehr als 5 Paaren sowie streng geschützte Arten nach § 54 Abs. 2 BNatSchG einer einzelartbezogenen Prüfung unterzogen.

Angaben zu streng geschützten Arten, bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor. Auf Grund der Rahmenbedingungen (ca. 80 % Versiegelung durch den vorhandenen Möbelmarkt und die dazugehörigen Zufahrten und Parkplätze, wenige Gehölze) ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von artenschutzrelevanten Arten im Plangebiet. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen unterdurchschnittlich bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der innerörtlichen Lage und derzeitigen Nutzung nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Avifaunistisch wertvolle Bereiche oder Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es liegen weiter keine Angaben bzgl. des Vorkommens besonders bedeutsamer, schützenswerter oder geschützter Tierarten vor.

Die Erstellung eines Artenschutzbeitrages wird aus zuvor genannten Gründen nicht für erforderlich gehalten.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- ⇒ Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch z.B. Nutzungsänderung, Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzgebieten und –objekten (Naturschutzgesetzgebung)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Rote Listen
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten (soweit hierzu Bestandsangaben von der UNB erbracht oder gefordert wurden)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG

Boden (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Luftbildsichtung

Die Luftbildsichtung hat ergeben, dass ca. 80 % des Geltungsbereiches durch den vorhandenen Möbelmarkt und die dazugehörigen Zufahrten und Parkplätze bereits versiegelt sind. Der zulässige Versiegelungsgrad ändert sich im Rahmen der aktuellen Planung nicht. Es sind demnach keine Änderungen in Bezug auf die Bodensituation zu erwarten.

Der Stadt Lohne sind keine Hinweise bzgl. Altablagerungen oder Bodenkontaminationen in dem Planbereich bekannt.

Eine nähere Beurteilung des Schutzgutes Boden ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇒ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien usw.)

³ Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 2011: Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen.

Wasser (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**Bestandsdaten, insb.: Luftbildsichtung**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Die Luftbildsichtung hat ergeben, dass ca. 80 % des Geltungsbereiches durch den vorhandenen Möbelmarkt und die dazugehörigen Zufahrten und Parkplätze bereits versiegelt sind. Der zulässige Versiegelungsgrad ändert sich im Rahmen der aktuellen Planung nicht. Es sind demnach keine Änderungen in Bezug auf die Grundwassersituation zu erwarten.

Eine nähere Beurteilung des Schutzgutes Wasser ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Verlust, Verlegung, Veränderung, Einleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Versiegelung, GW-Absenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Niedersächsischem Wassergesetz

Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**Bestandsdaten, insb.: Luftbildsichtung**

Die Luftbildsichtung hat ergeben, dass ca. 80 % des Geltungsbereiches durch den vorhandenen Möbelmarkt und die dazugehörigen Zufahrten und Parkplätze bereits versiegelt sind und somit keine positive klimatische Bedeutung haben. Die wenigen Pflanzflächen im Geltungsbereich üben keine nennenswerten klimatischen Funktionen aus.

Eine nähere Beurteilung des Schutzgutes Klima und Luft ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**Bestandsdaten, insb.: Luftbildsichtung**

Die Luftbildsichtung hat ergeben, dass ca. 80 % des Geltungsbereiches durch den vorhandenen Möbelmarkt und die dazugehörigen Zufahrten und Parkplätze bereits versiegelt sind. Die wenigen Pflanzflächen im Geltungsbereich üben keine nennenswerten Funktionen für das Landschafts-/ Ortsbild aus. Eine nähere Beurteilung des Schutzgutes Landschaft ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder besonders landschaftsbildprägenden Strukturelementen
- ⇒ Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇒ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder –objekten

Menschen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Bebauungsplan, Flächennutzungsplan

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (inkl. siedlungsnaher Freiraum)
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur

Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Angaben der Stadt Lohne und des Landkreises Vechta

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte/ Bauten z.B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇒ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB)

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter.

Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)

Bestandsdaten: NLWKN-Map-Server, Angaben der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)

Eine Sichtung des Map-Server des NLWKN weist darauf hin, dass sich keine europäischen Schutzgebiete in einem Umkreis von ca. 5 km um das Plangebiet befinden.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigungen des europäischen Netzes Natura 2000

Auswirkungsprognose

Die Planung sieht die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Lohne. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Da im Plangebiet ausschließlich umweltspezifische Funktionen sehr geringer Bedeutung anzutreffen sind und durch Planung keine Veränderungen der bisherigen Nutzung des Plangebietes kommt, wird die Auswirkungsprognose für alle Schutzgüter zusammengefasst.

Bestand: Derzeit ist das Planungsgebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,8) und Sondergebiet Möbelmarkt (GRZ 0,8) ausgewiesen. Die mögliche Versiegelung liegt, aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVO insofern bei 80%. Der Freiflächenanteil beträgt 20%, wobei an den Plangebietsgrenzen Flächen zum Anpflanzen festgesetzt sind.

Planung: Die Planung sieht eine Ausweisung als Mischgebiet (GRZ 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8) vor. Der Versiegelungsanteil liegt somit wiederum bei 80% und der Freiflächenanteil bei 20%. Die Festsetzungen der Anpflanzungsflächen wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

In dieser Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird deutlich, dass die Festsetzungen der 2. Änderung zu keinerlei planungsrechtlichen Nutzungsintensivierungen führen. Gleichfalls sind keine umweltspezifischen Wertelemente besonderer Bedeutung im Plangebiet vorhanden. Durch die Planung werden somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen respektive Beeinträchtigungen im Sinne des BauGB / UVPG bedingt.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der vorliegenden Flächen, ist mit weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht zu rechnen.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind nicht betroffen. Die Planung führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume unmittelbar oder mittelbar betroffen sind. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet. Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf das Roden von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten erfolgen. Nach § 39 (5) Nr. 2 sind Rodungsarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Andernfalls ist unmittelbar vor den Rodungsarbeiten durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob aktuelle Brutvorkommen europäischer Vogelarten vorliegen.

Die Versiegelung führt zum Verlust aller (eingeschränkt vorhandenen) Bodenfunktionen. Insgesamt kann aus Sicht des Schutzgutes Boden festgehalten werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Versiegelung führt zum Verlust von Infiltrationsraum. Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegen jedoch keine Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor.

Von der Planung sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

Aus Sicht des Landschafts-/ Ortsbildes kommt dem Plangebiet eine untergeordnete/ niedrige Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- bzw. Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung des europäischen Netzes >Natura 2000< ausgeschlossen werden kann.

Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (1) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen. Es handelt sich um einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Lohne. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Aus ökologischer Sicht handelt es sich hierbei um einen untergeordnet/ niedrig bedeutsamen Raum innerhalb der Siedlungslage. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird durch die vorliegende Planung vermieden.

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf das Roden von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten erfolgen. Nach § 39 (5) Nr. 2 sind Rodungsarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Andernfalls ist unmittelbar vor den Rodungsarbeiten durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob aktuelle Brutvorkommen europäischer Vogelarten vorliegen.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Bei der abschließenden Betrachtung kann festgehalten werden, dass es innerhalb des Geltungsbereiches zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung von Flächen kommt. Insofern kann festgehalten werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Dennoch ist das Ergebnis in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der vorgenannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich (vgl. auch Artenschutzbeitrag).

7. Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits auf der Grundlage der Ursprungsplanung sichergestellt bzw. wird durch den Vorhabenträger entsprechend angepasst.

Elt-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Zu den Abwasseranlagen sind ebenfalls Sicherheitsabstände einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 sind zu beachten.

Für das Wasserwerk Holdorf sind aktuell die zur Verfügung stehenden Fördermengen begrenzt worden, mit der Folge, dass für die Erschließungen im Einzugsgebiet des Wasserwerks Holdorf gegebenenfalls Einschränkungen, bezogen auf Menge und Druck, erwartet werden. Wasserintensive Betriebe in Gewerbegebieten und größere Bebauungsgebiete sind auch im Hinblick auf die Löschwasserversorgung seitens des OOWV auf ihre Versorgungsmöglichkeit zu prüfen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalisationsnetz (Schmutzwasserkanal in der Dinklager Straße) mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist bereits sichergestellt. Das Grundstück ist an den Regenwasserkanal in der Dinklager Straße angeschlossen.

Belange des Brandschutzes

Die Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung sind bereits auf der Grundlage der Ursprungsplanung berücksichtigt.

Im Hinblick auf den der Stadt Lohne obliegenden Brandschutz (Grundschutz) wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta mbH.

8. Belange des Immissionsschutzes

Südlich des Plangebietes verläuft die Dinklager Straße L 845. Von dieser Straße gehen Immissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

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

Im Süden grenzt die Dinklager Straße L 845, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.700 Kfz aufweist⁴, an den Geltungsbereich. In Hinblick auf die Einwirkung des Verkehrslärms wurde eine Prüfung und Berechnung vorgenommen.

Unter Berücksichtigung eines prognostizierten Anstiegs sowohl des DTV als auch des LKW-Anteils sind die zu erwartenden Lärmpegel der Dinklager Straße berechnet worden. Die Berechnungen erfolgen auf Annahme freier Schallausbreitung. Lärmabschirmende Baukörper, vorhandene sowie geplante, finden keine Berücksichtigung.

Parameter für die Berechnung und Emissionspegel

Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen der L 845 / Jahr 2012 - DTV Kfz / 24 h	12.700
Davon Lkw-Schwerlastanteil (absolut 1.920 / 24h) p)	15,1 %
DTV der L 845 mit normaler Steigerungsprognose bis 2030 ⁵ (rd. 10 %)	13.970
Davon Lkw Schwerlastanteil bis 2030 ⁶ Steigerung um 39 % auf absolut 2.600	18,7 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit (v) -Pkw / Lkw -	50 km/h / 50 km/h
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt
Gelände	eben
Regelquerschnitt	1-spurige Landesstraße, RQ-9,5
Gemäß RLS-90 ergeben sich folgende Emissionspegel ⁷ durch die L 845	L _{m, E} = 67,0 dB(A) tags L _{m, E} = 56,2 dB(A) nachts

Für Mischgebiet gelten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

⁴ Verkehrsentwicklungsplan Lohne 2013, Anlage 5, IPW Ingenieurplanung GmbH, Wallenhorst 2013.

⁵ Verkehrsprognose 2030, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, 11.06.2014, danach wird der Lkw-Verkehr um 39 % zunehmen, der Pkw-Verkehr trotz abnehmender Einwohnerzahl und Überalterung dennoch um 10 %.

⁶ ebenda.

⁷ Der Emissionspegel L_{m, E} ist der Mittelungspegel, der sich in 25 m Abstand von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau bei ungehinderter Schallausbreitung ergibt.

Die Berechnungen zeigen, dass sich bis zu einer Tiefe von rd. 85 m ab südlicher Plangebietsgrenze die Lärmpegelbereiche III und IV ergeben. Der Lärmpegelbereich IV beschränkt sich dabei auf den südlichen Teilbereich bis zu einer Tiefe von ca. 36 m. Die zulässigen Orientierungswerte (tags/ nachts) für Mischgebiete (MI) werden ohne weitere Schutzmaßnahmen überschritten.

Eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Dinklager Straße etwa durch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls ist aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend. Auch aktive Lärminderungsmaßnahmen, z. B. durch eine deutliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h, sind aufgrund der Klassifizierung als Landesstraße nicht zulässig.

Insoweit werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst in zwei Lärmpegelzonen erforderlich.

Die berechneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (+ 3 dB(A) Zuschlag für diffuse Lärmquellen) stellen sich für das Plangebiet wie folgt dar:

Tiefe (ab Parzellengrenze Dinklager Straße)	Tags (6h – 22h)	
	Maximalpegel in dB(A)	Zuordnung zu Lärmpegelbereich
< 36 m	< 66 - 70	IV
> 37 m bis 85 m	< 61 - 65	III
> 85 m	< 56 - 60	II

Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mittels textlicher Festsetzung werden diesen Lärmpegelbereichen III und IV passive Schallschutzmaßnahmen (Bauteildämmung, Lüfterdämmung) zugeordnet, so dass ein städtebaulich angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann.

9. Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta mitzuteilen.

10. Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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 gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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 Arbeiten gestattet.

11. Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ggf. erforderliche zusätzliche Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kosten-erstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Stadt Lohne über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

12. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche im Änderungs- und Erweiterungsbereich beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 19.10.2016

L. S.
(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 8 Blätter (15 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 10.11.2016

STADT LOHNE
Bürgermeister

im Auftrag