

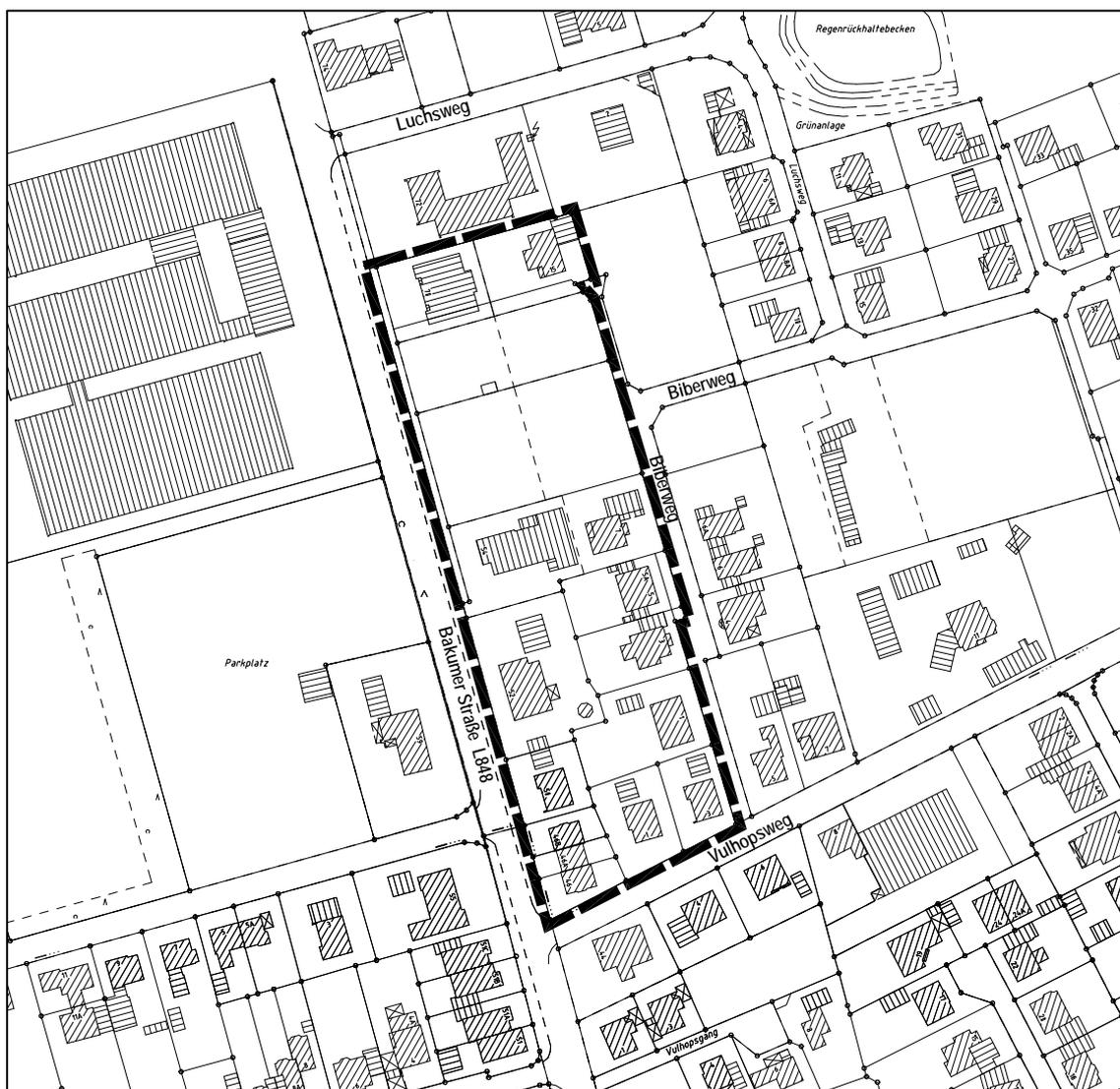


Bebauungsplan Nr. 97 - 1. Änderung

für den Bereich
zwischen Bakumer Straße (L 848) und Biberweg

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Allgemeines	3
1.1	VERFAHREN	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen	3
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
4	Bisherige Nutzungen.....	5
5	Ziele und Zwecke der Planung	5
6	Die Festsetzungen im Einzelnen	5
7	Verkehrerschließung.....	8
8	Ver- und Entsorgung.....	9
9	Immissionsschutz.....	9
9.1	VERKEHRSLÄRM	9
9.2	GEWERBELÄRM.....	11
10	Artenschutz	11
11	Flächenbilanz.....	12

1 ALLGEMEINES

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.02.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 gefasst. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 97 wurden am Biberweg mehrere Wohngebäude innerhalb eines Mischgebietes zugelassen, in dem eigentlich nur Betriebsleiter oder Hausmeister wohnen dürfen. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es sinnvoll, diese Bindung für die westlich des Biberweges gelegenen Grundstücke aufzuheben und – entsprechend der tatsächlichen Entwicklung – auch Wohngebäude für jedermann zuzulassen.

1.1 VERFAHREN

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung eines bereits bebauten Gebietes handelt, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt. Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bakumer Straße L 848, im Süden durch den Vulhopsweg und im Osten durch den Biberweg begrenzt. Im Norden schließt sich eine gemischte Bebauung an.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die vorliegende Planung entspricht den Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2008. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe des Mittelzentrums Lohne Einrichtungen und Angebote für den gehobenen sowie für den allgemeinen alltäglichen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sowie seine Leistungsfähigkeit als

Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Lohne als Mittelzentrum übernimmt dabei die Funktion „Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs“.

Die beabsichtigte Planänderung entspricht somit grundsätzlich den Darstellungen der übergeordneten Raumordnungsprogramme.

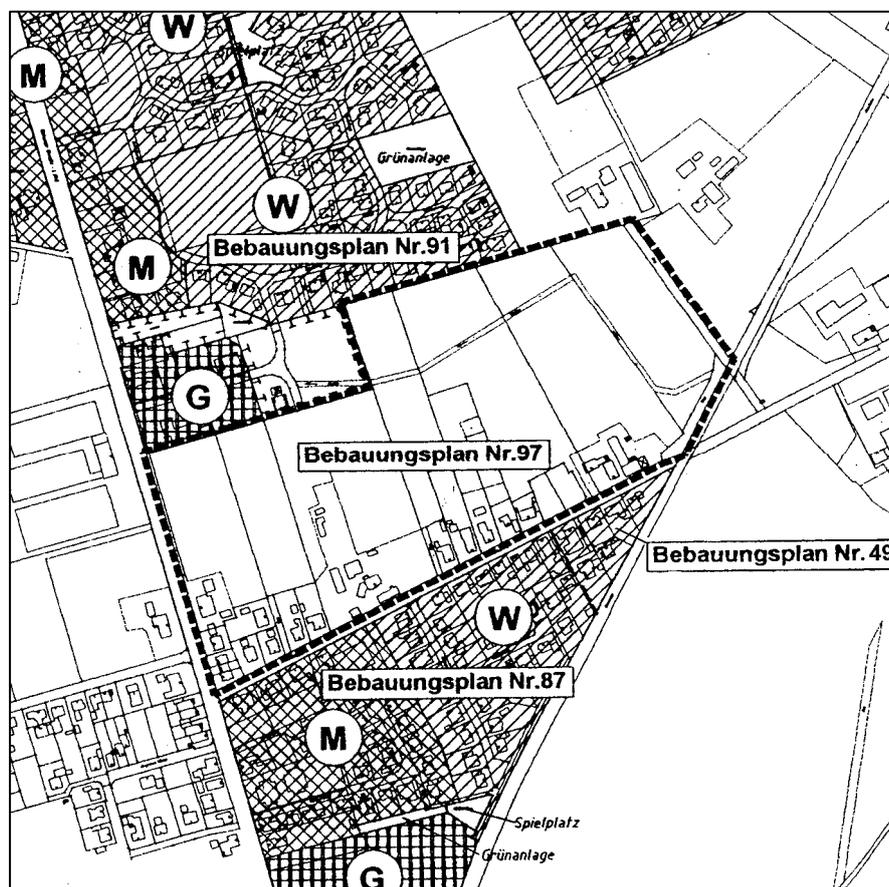
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Die seit dem 20.12.2003 wirksame 42. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll der seit dem 20.12.2003 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / nördlich Vulhopsweg“ im westlichen Bereich überplant werden. In der folgenden Übersicht sind die angrenzenden Bebauungspläne und die allgemeine Art der Nutzung (FNP) abgebildet.



4 BISHERIGE NUTZUNGEN

Im Plangebiet sind sowohl Wohngebäude als auch Gewerbebetriebe vorhanden. Während sich die gewerbliche Nutzung in der westlichen Hälfte des Plangebietes an der Bakumer Straße konzentriert, ist der östliche Bereich zum Biberweg hin überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden befinden sich zurzeit eine therapeutische Praxis und eine Kinderkrippe.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / nördlich Vulhopsweg“ ist seit dem 20.12.2003 rechtsverbindlich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll das städtebauliche Ziel umgesetzt werden, die Festsetzungen für das Mischgebiet entsprechend der tatsächlichen Entwicklung anzupassen.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 97 ist die Wohnnutzung nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Demnach konnten im gesamten Mischgebiet nur Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter wohnen. Durch die Planänderung soll diese Festsetzung für die Baugrundstücke am Biberweg (MI 2) aufgehoben werden, sodass dort zukünftig neben der städtebaulich erwünschten Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe auch Wohngebäude für jedermann errichtet werden können. Dies entspricht der sich bereits jetzt schon im Plangebiet abzeichnenden Entwicklung. Die sich östlich des Biberweges anschließenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 97 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Außerdem wird durch die Planänderung u. a. auch einer sich abzeichnenden städtebaulichen Tendenz Rechnung getragen, nämlich der Revitalisierung der Innenstädte insbesondere auch für Wohnnutzungen durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Seniorinnen, Singles etc.). Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse wird der Geltungsbereich in verschiedene Lärmpegelbereiche (LPB) gegliedert, denen erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zugeordnet werden.

6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 97 bildet die Grundlage für die vorliegende Planänderung. Daher wird eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Firsthöhe von höchstens 9,5 m begrenzt. Damit wird die aufgelockerte Bebauung aufgegriffen, die für Baugebiete im Norden von Lohne typisch ist.

Im Geltungsbereich werden zwei unterschiedliche Mischgebietsflächen festgesetzt. Während im **Mischgebiet 1** (MI 1) die Wohnnutzung wie im Ursprungsplan ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist, wird für das **Mischgebiet 2** (MI 2) auf diese Regelung verzichtet.

In beiden Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abendstunden und beleuchteter Werbeträger, zu vermeiden. Zudem hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse mit wohngebietsstrukturschädigenden Ausstrahlungen zur Folge.

Die im Bebauungsplan Nr. 97 festgesetzte Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zwischen Bakumer Straße und Biberweg entfällt, damit eine flexiblere Bebaubarkeit der Baugrundstücke gerade für gewerbliche Betriebe – unter Ausnutzung der Grundflächenzahl – gewährleistet ist.

In beiden Mischgebieten (MI 1 und MI 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Dies ist ausreichend, um den für eine gewerbliche Nutzung höheren Versiegelungsbedarf zu erreichen, ohne dass jedoch eine zu massive Bebauung und Verdichtung in der Nachbarschaft der Wohnbebauung zugelassen wird. Die Festsetzung einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise mit einer Firsthöhe (FH) von höchstens 9,5 m ist mit dem städtebaulichen Ziel verbunden, die Massivität der zukünftigen Bauvorhaben an die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung anzupassen.

Für den gesamten Geltungsbereich werden passive Schallschutzmaßnahmen mit Anforderungen an verglaste Außenbauteile und an die Lage von Außenwohnbereichen festgesetzt, um die geplante Wohnnutzung vor unzumutbaren Schallimmissionen zu schützen.

Durch Festsetzung eines Leitungsrechtes wird sichergestellt, dass künftig auch die Grundstücke an der Bakumer Straße an das Entwässerungssystem angeschlossen werden können.

Die textlichen Festsetzungen gem. BauGB (2008) und BauNVO (1990) und Ihre Begründungen im Einzelnen.

1. Die im Mischgebiet 1 (MI 1) zulässigen Wohngebäude werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet insgesamt die städtebaulich erwünschte, gemischte Nutzungsstruktur einstellt. Im Gegensatz zum MI 1 gelten im MI 2 nur die unter der folgenden Nr. 2 aufgeführten Einschränkungen.

2. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da deren Werbeträger sowie zu erwartende nächtliche Ruhestörungen das Plangebiet sowie die Nachbarschaft stark beeinträchtigen könnten; vor allem in Hinblick auf die bereits vorhandene Kinderkrippe.

3. In dem Mischgebiet 2 (MI 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.

Um eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Gebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freiraumstruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen, ist diese Festsetzung erforderlich.

4. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m² sowie die Anlage selbständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die offene Lagerung auf einer Fläche von mehr als 50 m² ist nicht zulässig, um Konflikte mit angrenzender Wohnnutzung zu vermeiden. An dieser Stelle der Ortslage gilt es, den Geschäftscharakter zu fördern; für selbstständige Lagerplätze stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichend Flächen zur Verfügung.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

6. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

Die Begrenzung der allgemein zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wurde vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Durch diese Festsetzung soll die Versiegelung des Bodens möglichst gering gehalten werden.

7. Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO. Die Höchstgrenzen für die Firsthöhen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine und Antennen.
8. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs 3 BauGB).

Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

9. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in dem als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Tabelle 8) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	In Büroräumen
LPB II	erf.R' _{w,res} =	30	30
LPB III	erf.R' _{w,res} =	35	30
LPB IV	erf.R' _{w,res} =	40	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.R'_{w,res}) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Außenwohnbereiche dürfen in den Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der L 848 unter-

liegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen vor Verkehrslärm abgeschirmt werden. Bei Aufenthaltsräumen an lärmzugewandten Hausseiten sind in den Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 sowie im Lärmpegelbereich IV Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 3 gem. DIN 4109 vorzusehen; bei Schlafräumen in den genannten Lärmpegelbereichen sind außerdem Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind erforderlich, um die Nutzungen im Plangebiet vor unzulässigen Schallimmissionen zu schützen. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt.

10. Je Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

11. Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot gilt nur für den gewerblichen Kfz-Verkehr (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 24 BauGB).

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der gewerbliche Kfz-Verkehr von und in das Mischgebiet nicht über den sparsam dimensionierten Biberweg sondern über die Bakumer Straße abfließt. Die Festsetzung dient außerdem dazu, eine unzumutbare Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Immissionen aus gewerblichem Verkehr von und zum Mischgebiet zu vermeiden. So werden städtebauliche Spannungen zwischen Wohnen und Gewerbe verringert.

12. Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind festgesetzt für Entwässerungsleitungen zugunsten der Eigentümer der an der Bakumer Straße gelegenen Grundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Diese Festsetzung stellt sicher, dass die entlang der Bakumer Straße L 848 liegenden Grundstücke ebenfalls an das Entwässerungssystem und damit die Regenrückhaltung am Vulhopsgraben angeschlossen werden können.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird direkt über die Bakumer Straße L 848, den Biberweg und den Vulhopsweg erschlossen. Zu Sichtbehinderungen an der Bakumer Straße wird es voraussichtlich nicht kommen, da zwischen den westlichen Grundstücksgrenzen und der Fahrbahn der L 848 zunächst ein 1,80 m breiter Radweg und eine ca. 1,50 m breite Berme liegt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden. Für das Oberflächenwasser steht ein Regenrückhaltebecken nordöstlich des Geltungsberichts zur Verfügung.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bakumer Straße L 848, von der störende Verkehrslärmemissionen ausgehen. Um die Belastungssituation für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet einschätzen zu können, wird auf den DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) zurückgegriffen, der für das Jahr 2000 durch das damalige SBA Osnabrück berechnet wurde. Eine von der Stadt Lohne im Juni 2006 an derselben Zählstelle durchgeführte Verkehrszählung hat einen DTV-Wert von ca. **7.600** Kfz/24h ergeben. Der für die Prognose angenommene Aufschlag von 15% wird damit um ca. 360 Kraftfahrzeuge pro Tag überschritten.

Da sich der für 2015 berechnete Prognose-Wert annähernd mit der 2006 überschlägig ermittelten Verkehrsbelastung deckt, kann die Berechnung der Immissionen gem. DIN 18005 auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 97 erfolgen:

Straße	Quelle	Jahr	DTV-Wert (Kfz/24h)	Prognose-Wert für 2015 (Kfz/24h)
L 848, Bakumer Str.	SBA Osnabrück, Zählstelle 0517	2000	6.296	7.240

Für den zu betrachtenden Straßenabschnitt wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt.

Die Berechnung ergibt, dass es im Westen des Geltungsbereiches bis in eine Tiefe von 66 m gemessen im rechten Winkel von der Straßenachse der L 848 bei angenommener freier Schallausbreitung zu einer Überschreitung des Orientierungswertes für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) kommt.

Die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden (aktiver Schallschutz) ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Für die Entwicklung gemischter Nutzungen an der Bakumer Straße ist für die anzusiedelnden Betriebe eine Erschließung und Sichtbarkeit von der Straße aus wünschenswert. Eine Lärmschutzanlage erscheint auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung an der Bakumer Straße im Gebiet nicht ohne Konflikte realisierbar.

Im Bebauungsplan wird das Gebiet daher in verschiedene Lärmpegelbereiche (LPB) gegliedert, denen erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zugeordnet werden.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wird den Vorgaben der DIN 4109 in Verbindung mit der DIN 18005 gefolgt. Da offene Bauweise vorgesehen ist, können die ermittelten Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten gemäß DIN 4109 (Pkt. 5.5.1) ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Da die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm hier gem. DIN 18005 für die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) ortsspezifisch berechnet werden, werden sie gemäß DIN 4109 (Pkt. 5.5.2) mit einem Aufschlag von 3 dB(A) versehen („maßgeblicher Außenlärmpegel“). Daraus ergibt sich, dass für die Gliederung in Lärmpegelbereiche der jeweilige Verlauf der nach DIN 18005 berechneten Isophonen 52 dB(A) tags, 57 dB(A) tags und 62 dB(A) tags heranzuziehen ist (s. nachfolgende Abbildung).

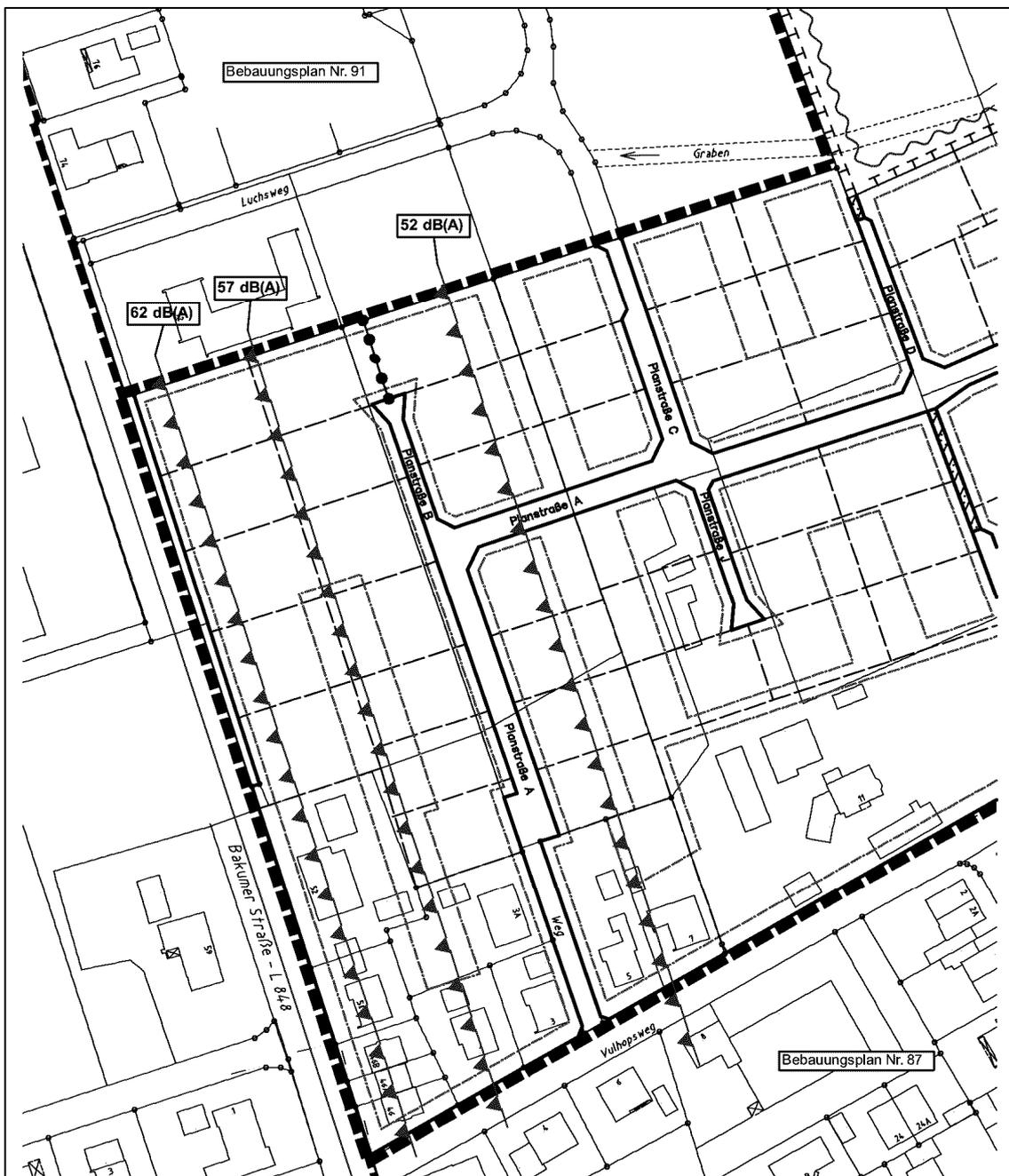


Abb.: Verkehrslärmimmissionen an der L 848. Verlauf der Isophonen (Tagwerte) für 52 dB(A), 57 dB(A) und 62 dB(A), Berechnung gem. DIN 18005.
Grundlage: Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Lohne

Beurteilungspegel L_r in dB(A)*	Entfernung von der Straßenachse L 848 in m*	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ L_r in dB(A)	Lärmpegel- bereich (LPB)	Tiefe des LPB von Straßen- achse in m
über 52	< 105	über 55	II	von 105 bis 47
über 57	< 47	über 60	III	von 47 bis 19,5
über 62	< 19,5	über 65	IV	von 19,5 bis an Straße

Tab.: Lärmpegel durch Straßenverkehrslärm gem. DIN 18005 und DIN 4109

Die Lärmpegelbereiche II bis IV sind in der Plandarstellung des Bebauungsplanes abgegrenzt. Um ausreichende Ruhe im Innern zu schaffen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rollladenkästen nicht verringert wird.

9.2 GEWERBELÄRM

Westlich der Bakumer Straße L 848 befindet sich ein Kunststoffwerk, das planungsrechtlich auf Grund seiner Größe und Betriebsart einem Industriegebiet zuzuordnen ist. In den vergangenen Jahren hat sich dieser Industriebetrieb innerhalb der vorhandenen Nachbarschaft, die planungsrechtlich als Mischgebiet einzuordnen ist, entwickelt. Gravierende Immissionskonflikte sind nicht entstanden. Da die Bebauung des Industriebetriebes auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bakumer Straße als abgeschlossen anzusehen ist, liegt hier ein verträgliches Miteinander von Industrie- und Mischgebiet vor.

Die Lage der Betriebszufahrt befindet sich ca. 150 m nördlich der Einmündung des Vulhopsweges. Die hier entstehenden Lärmemissionen werden von denen der Bakumer Straße überlagert, so dass eine Störung dadurch nicht gegeben ist. Die internen Betriebswege werden außerdem durch Gebäude an der Bakumer Straße abgeschirmt.

10 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Das Plangebiet sowie vor allem der nördlich und östlich anschließende Bereich können potentiell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind hier im teilweise durchgrünten, aber städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgearten. Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet, ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet auch nach Durchführung der Planung wieder zur Nahrungssuche nutzen können.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potentiell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

11 FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet	15.305 m ²
Verkehrsfläche	290 m ²
Gesamtfläche	15.595 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 23.06.2010

gez. Gerdesmeyer

L.S.

Gerdesmeyer
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 – 1. Änderung für den Bereich zwischen Bakumer Straße und Biberweg wurde ausgearbeitet durch das Bauamt der Stadt Lohne.

Lohne, den 22.06.2010

gez. Wojta

Dipl.-Ing. H. Wojta

Diese Abschrift der Begründung (7 Blätter)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift