



Bebauungsplan Nr. 125
für das Gebiet „An der Heide“

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften
und
Umweltbericht



1 ALLGEMEINES

Aus städtebaulichen Gründen sollen in Siedlungsbereichen aus den 50er Jahren, in denen eine bauliche Verdichtung bisher auf der Basis von Einzelgenehmigungen erfolgte, geordnete Verdichtungsstrukturen bestimmt werden. Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 125 aufzustellen.

Im Nordwesten wird ein kleiner Teil des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 14 aus dem Jahre 1967 einbezogen und überplant, um im Bereich Bergweg den heutigen Verlauf der Verkehrsflächen (hier wurde u.a. eine Bushaldebucht angelegt) entsprechend im Bebauungsplan klarstellend festzusetzen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 125 wird ein kleiner Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 14 überplant; die überplanten Flächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 125 verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 in diesen Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird bereits jetzt wie ein allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Am Westrand verläuft die Hauptverkehrsstraße „Bergweg“ (L 846) z.T. innerhalb des Geltungsbereiches und im Norden grenzt die „Landwehrstraße“ (K 265) an; entlang dieser Straßen bilden größtenteils Grünanlagen den Übergang zu den Baugebieten. Im Osten wird das Gebiet durch die Straße „Am Tennisplatz“ begrenzt. Im Plangebiet verlaufen weiterhin die Straßen „An der Heide“, „Kiefernweg“, „Am Heerweg“, „An den Tannen“, „Schürmannstraße“, „Am Steinkreuz“ und „Hoher Weg“, wobei die letzten beiden Straßen die Nordostgrenze des Gebietes bilden.

Die Besiedlung des Gebietes erfolgte überwiegend in den 50er Jahren auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer durchgehenden Blockrandbebauung und offener Bauweise. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im Blockinnenbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten, zum Teil als freistehende Familienhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser im Blockinneren und tief greifende Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden. Im Osten an der Straße „Am Tennisplatz“ ist in der Vergangenheit eine dem Siedlungsgefüge und dem Ortsbild nicht entsprechende Riegelbebauung entstanden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster. An den Blockecken ist in einigen Fällen eine erhebliche Dichte entstanden, die kaum Gartenflächen übrig lässt. Daher steht die geringe Dichte der ursprünglichen Besiedlung den sporadischen Verdichtungen im Blockinneren und an den Blockecken gegenüber.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

Die Stadt Lohne hat sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Im Übrigen ist der Bereich Teil des im RROP weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Lohne. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne Weiteres vereinbar.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsbiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Südwesten, Süden und Osten grenzen weitere bereits bebaute Wohnbauflächen an. Westlich des „Bergweges“ sowie nordöstlich des Plangebietes im Übergang zur „Landwehrstraße“ schließen außerhalb des Geltungsbereiches weitere Wohnbauflächen (W) an. Für die südwestlich jenseits des „Bergweges“ gelegenen Wohngebiete ist der Bebauungsplan Nr. 139 „Mühlenkamp“ aufgestellt worden und seit dem 08.07.2011 rechtskräftig. Für das östlich der Straße „Am Tennisplatz“ gelegene Quartier wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 59 „Drostenweg“ neu gefasst. Die Pläne haben jeweils die Zielsetzung einer Nachverdichtung. Nordwestlich des Plangebietes liegt außerdem der Stadtpark zwischen „Bergweg“ und „Landwehrstraße“. Nördlich der „Landwehrstraße“ besteht eine Darstellung gewerblicher Bauflächen (G), die entsprechend baulich genutzt werden. Dieser Bebauungsplan beschränkt sich auf die Wohnbauflächen (W) und entwickelt sie zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet selbst bislang nicht. Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Außerdem ist ein zentraler Bereich vom Geltungsbereich ausgenommen, da er bereits Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 122 ist.

Da die Flächen bereits bebaut sind, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 125 mit den übergeordneten oder vorhandenen Planungen vereinbar.

4 FACHLICHE BELANGE

4.1 DENKMALPFLEGE

Wichtige Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde durch folgenden Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die viel befahrene Straße „Bergweg“ (L 846) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms; auch von der nördlich verlaufenden „Landwehrstraße“ (K 265), die das Plangebiet allerdings nur mit einem kurzen Abschnitt im Bereich einer öffentlichen Grünfläche tangiert, geht Verkehrslärm aus. Die Grundstücke entlang der L 846 sind beinahe vollständig baulich genutzt. Die Wohngebäude sind im nördlichen Teil überwiegend im Ostteil der Grundstücke mit Entfernung zur Landesstraße und mit Ausrichtung zur Straße „Am Steinkreuz“ errichtet worden, auch weil eine Erschließung vom Bergweg nicht zulässig war und ist. Im Bestand gibt es lediglich ein altes Gebäude, das vor vielen Jahren am „Bergweg“ errichtet wurde und bis heute auch von dort erschlossen wird. Im Südwesten des Baugebietes hält die Wohnbebauung „Am Heerweg“ durch die vorhandene Grünanlage durchweg einen Abstand von mindestens 25 m zum „Bergweg“ ein.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf dem „Bergweg“ (L 846) sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 125 untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 24.02.2011, s. Anlage). Dabei wurde auch der Verkehrslärm von der nördlich verlaufenden „Landwehrstraße“ (K 265) berücksichtigt.

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass im westlichen Teilbereich des Plangebietes bezogen auf den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) z.T. deutlich und bis in eine Entfernung von ca. 240 m von der Straßenachse des „Bergweges“ überschritten werden.

Im Sinne eines „worst case - Szenarios“ wird in dieser Planung auf die Situation in den Obergeschosslagen abgestellt. Auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (vgl. Kap. 6, textliche Festsetzung Nr. 6 und Kap. 11.2.1.1.1).

Da ein wirksamer aktiver Schallschutz entlang des „Bergweges“ nicht sinnvoll herstellbar ist, wird passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) festgesetzt. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz. Ein Lärmschutzwall, der auf Grund der Flächenverfügbarkeit lediglich für den Bereich zwischen den Straßen „An der Heide“ und „Schürmannstraße“ auf der Ostseite des Bergweges in Betracht käme, könnte max. bis zu einer Höhe von 3 m umgesetzt werden. Ein höherer Lärmschutzwall ist auf Grund der begrenzten Breite der Verkehrsgrünfläche (B ca. 14 m) nicht möglich. Für einen 5 m hohen Lärmschutzwall ist auf Grund der maximalen Neigung von 1 : 1,5 eine Basisbreite von mindestens 16 m erforderlich. Ein Lärmschutzwall von 3 m Höhe wäre für den angesprochenen Bereich auch dann nur für die Erdgeschosebenen der dahinter liegenden Häuser wirksam und darüber hinaus würde durch vier Unterbrechungen (u.a. zwei Fuß- und Radwege im Bereich der Ampelanlage an der Einmündung der Josefstraße) die Schall absorbierende Wirkung in diesen Bereichen stark eingeschränkt. Insofern hat sich die Stadt für die gewählten passiven Schallschutzmaßnahmen entschieden.

Eine planungsrelevante Erhöhung der Verkehrsimmissionen auf der L 846 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgt nicht.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das ortskernnahe Wohngebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus der Entstehungszeit stammenden Wohnhäuser sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im hinteren Grundstücksbereich bereits freistehend zweite Wohnhäuser errichtet worden.

Es besteht derzeit in Lohne eine erhebliche Wohnraumnachfrage. Aus diesem Grund ist eine moderate Nachverdichtung in diesem Quartier städtebaulich sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Es wurde eine städtebauliche Ordnung gewählt, die unterschiedliche Interessenlagen zu berücksichtigen hat:

- Wunsch nach Errichtung zusätzlichen Wohnraumes für die Familienentwicklung der dort lebenden Grundstückseigentümer. Dieses Interesse richtet sich hauptsächlich darauf, der nachfolgenden Generation auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.
- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach zentrumsnahem Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freiflächensituation im Blockinnenbereich. Diese Interessenlage reicht von der Ablehnung einer Nachverdichtung bis zur Tolerierung einer Verdichtung, solange sie maßvoll ist und die benachbarten, unverdichteten Grundstücke wenig belastet.

Grundsätzlich wird aufgrund der zentrumsnahen Lage einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann. Dem gegenüber wird den Interessen von Bewohnern, im Blockinnenbereich keine zusätzlichen Wohnungen zuzulassen, geringeres Gewicht beigemessen, soweit für diese Nachverdichtung ein Maß gewählt wird, das den Charakter dieses Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Wohngebäuden nicht grundsätzlich ändert. In die Gewichtung wurde auch eingestellt, dass bei neueren Wohnbaugebieten am Ortsrand Lohnes in den letzten Jahren regelmäßig eine höhere Verdichtung gewählt wurde, als in diesem Baugebiet z.Zt. vorhanden ist. In den letzten 30 Jahren haben sich - auch in noch ländlich strukturierten Regionen - erhebliche soziokulturelle Veränderungen ergeben, was auch zu veränderten Ansprüchen und Vorstellungen beim Hausbau und bei der Nutzung und Gestaltung von Baugrundstücken geführt hat. Große pflegeintensive Gartenflächen oder auch Nutzgärten werden in den letzten Jahren nicht mehr nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigen Ziergärten.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Blockinnenbereiche eine Traufhöhenbegrenzung von 4,5 m und eine Gebäudehöhenbegrenzung von 8 m gewählt. Damit ist baurechtlich eine zweigeschossige Bauweise möglich, jedoch in der städtebaulichen Erscheinung eines Einfamilienhauses. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen muss und je Grundstück im Blockinnenbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass im Blockinnenbereich nur eine verhältnismäßig niedrige aufgelockerte Bebauung mit einzelstehenden Wohnhäusern möglich ist.

In einem 26 m tiefen Bereich längs der Straßen, der bis auf Ausnahmen bereits bebaut ist, wird eine höhere GRZ (0,4) eine volle zweigeschossige Bauweise ohne Traufhöhenbegrenzung und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Diese Rahmenmaße der baulichen Nutzungen sichern für den Ausbau der bestehenden Gebäude Aufstockungen oder Anbauten bzw. öffnen für Ersatzbauten, die in Zukunft zunehmen werden, eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke als bisher.

Es ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) längs der Straßen volle 2 Geschosse mit GRZ 0,4 bis 26 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie ab;
- b) Innenblockzone mit Traufhöhenbegrenzung und maximal einer Wohneinheit pro Gebäude bis in eine Tiefe von 40 m von der Straßenbegrenzungslinie ab.

Die Straßenrandzone und die Blockinnenzone gehen in der Regel ineinander über, so dass Gebäude möglich sind, die zum Teil der einen wie der anderen Zone angehören. Diese Gebäude haben mit ihren Teilen die Regelungen der jeweiligen Zonen einzuhalten. Bei Blöcken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhaltende Zone. Bei Blöcken geringerer Tiefe ergibt sich im Blockinnenbereich keine nicht überbaubare Fläche, abgesehen von den Flächen, die an den Grundstücksgrenzen bei offener Bauweise sowieso nicht überbaut werden dürfen.

In einem Teilbereich an der Straße „Am Tennisplatz“ wurde die bereits erfolgte Verdichtung dadurch aufgegriffen, dass ein eigener Baustreifen von 20 m Breite festgesetzt wurde, der von der straßenseitigen Bauzone in den Blockinnenbereich hinein reicht unter Freihaltung größerer Abstandsflächen zwischen den Baufeldern. Dies soll die bereits hohe Verdichtung begrenzen und langfristig zu einer dem Umfeld entsprechenden baulichen Entwicklung führen.

Als Alternative zu dem gewählten städtebaulichen Verdichtungskonzept ist im Grundsatz denkbar, für die einzelnen Grundstücke je nach Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Nachbarschaft ein mehr individuelles Maß der Verdichtung festzulegen. Diese alternative Vorgehensweise kann zu Ergebnissen führen, die aus rein städtebaulich-architektonischer Sicht eine befriedigendere Lösung darstellen. Diese Alternative der Verdichtung wurde jedoch verworfen, da die dadurch entstehenden Verdichtungsmaße unterschiedlich ausfallen würden und unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke erhebliche Probleme brächten. Das gewählte Verdichtungskonzept versucht jedem Grundstück möglichst gleiche Rechte zuzubilligen, die lediglich durch die individuelle Größe und Form der Grundstücke unterschiedliche Resultate ergeben hinsichtlich dessen, was noch zusätzlich gebaut werden kann. Die nunmehr gewählten Maße der Nutzung gelten für die benachbarten Grundstücksbesitzer in gleicher Weise. Eine Abweichung wurde lediglich für den oben genannten Bereich westlich der Straße „Am Tennisplatz“ gewählt, weil die be-

reits vollzogene Riegelbebauung hier eine modifizierte Zonierung im Blockinnenbereich nahe legt.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit im Blockinnenbereich wurde gewählt, um hier die Nutzungsdichte geringer zu halten und damit auch die Flächenversiegelung für die Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Aus dem gleichen Grund wurde festgesetzt, dass die Grundstücke für zusätzliche Wohngebäude mindestens 500 m² groß sein müssen. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht zu überlasten. Die Stadt ist sich bewusst, dass die heute schon bestehende Bebauung mit mehr als zwei Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken damit auf den Bestandschutz verwiesen wird. Ebenso wird es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben. Dies hält die Stadt jedoch für zumutbar.

Für Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% zulässig. Auf eine Begrenzung dieser Überschreitung wurde verzichtet, da für die zusätzlichen Wohneinheiten mit privaten Erschließungen im Blockinnenbereich und am Blockrand zu rechnen ist. Dies benötigt eine Überschreitung der GRZ. Zudem würde eine Begrenzung der Überschreitung oder eine Bindung an bestimmte Versiegelungsmaterialien einen unverhältnismäßig hohen Überwachungsaufwand der Verwaltungsbehörden erfordern.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm (s. Kap. 11.2.1.1.1) und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist (vgl. Kap. 4.2) wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt, denen dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Der konstante Zuschlag von +3 dB(A) dient dazu, dass beim berechneten Straßenverkehrslärm das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berechneten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

In einem Bereich westlich der Straße „Am Steinkreuz“, wo Wohnbaugrundstücke an den „Bergweg“ (L 846) angrenzen, wird das Baufeld auf 22 m Tiefe (26 m gemessen von der Straßengrenze) begrenzt, so dass ein breiter Bauwuch zur Landesstraße verbleibt. Dies erfolgt, da es hier aus Immissionsschutzgründen nicht geboten ist, innerhalb dieses stark verlärmten Bereiches künftig Wohngebäude erheblich weiter als bisher an die Straße heranrücken zu lassen. Außerdem wird auf Grund des dichten Verkehrs ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße festgesetzt. Die Stadt ist sich bewusst, dass sie damit ein vor vielen Jahren am „Bergweg“ errichtetes altes Gebäude auf den Bestandsschutz verweist. Ein möglicher Neu- oder Ersatzbau soll künftig auf dem rückwärtigen Grundstücksteil mit Anschluss an die Straße „Am Steinkreuz“ errichtet werden.

Außerdem wird im Nordwesten des Geltungsbereiches ein prägender Altbaumbestand (überwiegend Eichen) unmittelbar östlich des Bergweges zur Erhaltung festgesetzt. Die Baugrenzen werden mit 3 m zur Erhaltungsfläche festgesetzt. Der Bauteppich entlang der Straße „Am Steinkreuz“ ist an dieser Stelle rückwärtig zum Gehölzbestand statt 22 m nur 17 m tief.

Entlang des Bergweges wird in einem Abschnitt südlich der Einmündung der Schürmannstraße ein ca. 1,5 bis 2 m breiter Streifen der straßenbegleitenden Verkehrsfläche (V) im Anschluss an das bisherige Straßenland als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um künftig auf der Ostseite des Bergweges einen kombinierten Fuß- und Radweg anlegen zu können.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Die eine Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten harmonisch in das Ortsbild einzugliedern. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden. Eine weitere Vorschrift setzt eine Versickerungspflicht des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken fest und dient dem Schutz des Bodenwasserhaushaltes.

Es folgen die textlichen Festsetzungen (I) und die örtlichen Bauvorschriften (II). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans kleiner als 500 m² waren, ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. 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 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
4. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ist die mittlere Höhe der jeweiligen zu überbauenden Geländeoberfläche; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand. Pultdächer, deren Firstlinie gleichzeitig die Gebäudehöhe bestimmt, dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Höhere Traufen sind nur zulässig, soweit die zugehörigen Außenwände zu den Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die mindestens der vollen Höhe dieser Außenwände entsprechen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
5. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm gemessen über dem höchsten Punkt der zu überbauenden Geländeoberfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

6. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachsrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006, Tabelle 10) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_{MAP} in dB(A)</i>	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. D_{nT,w} in dB</i>	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006) und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – V sind bei den der maßgeblichen Lärmquelle Bergweg zugewandten Fenstern schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall des Bergweges unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich des Bergweges auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

7. Im Falle der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume hat bei Abgang oder einer Beseitigung auf Grund einer Befreiung eine gleichartige Ersatzpflanzung zu erfolgen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

7 VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Soweit eine Hinterbebauung stattfindet, wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu hinten liegenden Wohneinheiten bzw. hinten liegenden Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsverorgung.

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Die Ver- und Entsorgung ist vollständig vorhanden. Durch die Begrenzung auf eine zweistöckige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 ist gewährleistet, dass die Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überbeansprucht werden.

Ein Spielplatz ist im Planungsgebiet an der Ecke „Lückmannstraße“ / „Am Tennisplatz“ vorhanden. Mit den übrigen im Nahbereich vorhandenen Kinderspielplätzen am „Drostenweg“ und an der „Friedrichstraße“ ist die Spielplatzversorgung in diesem Baugebiet ausreichend gesichert.

9 EINGRIFFSREGELUNG

Da das Gebiet bisher nicht verbindlich überplant worden ist, bestehen Baumöglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch. Entsprechend dieser Regelung waren und sind Wohngebäude auf den Grundstücken entlang der erschließenden Straßen überwiegend in einer Bauzeile sowie in bestehenden Baulücken möglich. Es verbleiben aber mehrere Blockinnenbereiche, in denen neue Wohnhäuser unter Anwendung des § 34 BauGB bisher nicht bzw. nicht zweifelsfrei zulässig sind. Diese Blockinnenbereiche wurden flächenmäßig erfasst (s. nachfolgende Grafik „Bilanzierung“ sowie die anschließende tabellarische Aufstellung). Für diese Flächen wird durch den Bebauungsplan nunmehr verbindliches Baurecht geschaffen. Für die dafür zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Siedlungsbereiches von Lohne. Die vom Eingriff durch künftig zulässige Bauvorhaben betroffenen Flächen stellen sich als mehr oder minder intensiv genutzte Hausgartenareale des Siedlungsbereiches (PH) dar; z.T. sind bauliche Nebenanlagen errichtet worden. Da dieser neue Bebauungsplan nunmehr in den Blockinnenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % zulässt, sind diese Flächen künftig potenziell zu 45% versiegelbar. Andererseits werden weiterhin 55% auch künftig Hausgartenareale darstellen. Die Hausgartenareale sind gemäß des hier verwendeten Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (1997) relativ gering zu bewerten (1,0 WE/m²). Die Hausgarten-Flächen werden hier einheitlich im Mittel mit 1,0 bewertet; Vorversiegelungen durch bauliche Nebenanlagen bleiben ebenso unberücksichtigt wie der wechselnde Anteil von Rasenflächen, Beeten und Gehölzen an der Gartenfläche. Die Stadt Lohne ist der Ansicht, dass damit die naturschutzfachlichen Wertigkeiten auch der älteren und gegenüber modernen Anlagen wertvolleren Hausgartenareale hinreichend berücksichtigt werden.

Entlang des Bergweges wird in einem Abschnitt südlich der Einmündung der „Schürmannstraße“ ein ca. 1,5 bis 2 m breiter Streifen der straßenbegleitenden Verkehrsgrünfläche (V) im Anschluss an das bisherige Straßenland als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um künftig auf der Ostseite des Bergweges einen kombinierten Fuß- und Radweg anlegen zu können. Hiervon sind nur Flächen der öffentlichen Grünanlage ohne Altbäume (PZA, Straßenrandgrün) betroffen. Sie sind gemäß des hier verwendeten Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (1997) ebenfalls relativ gering zu bewerten (1,0 WE/m²). Insgesamt gehen 781 m² Verkehrsgrünfläche verloren.

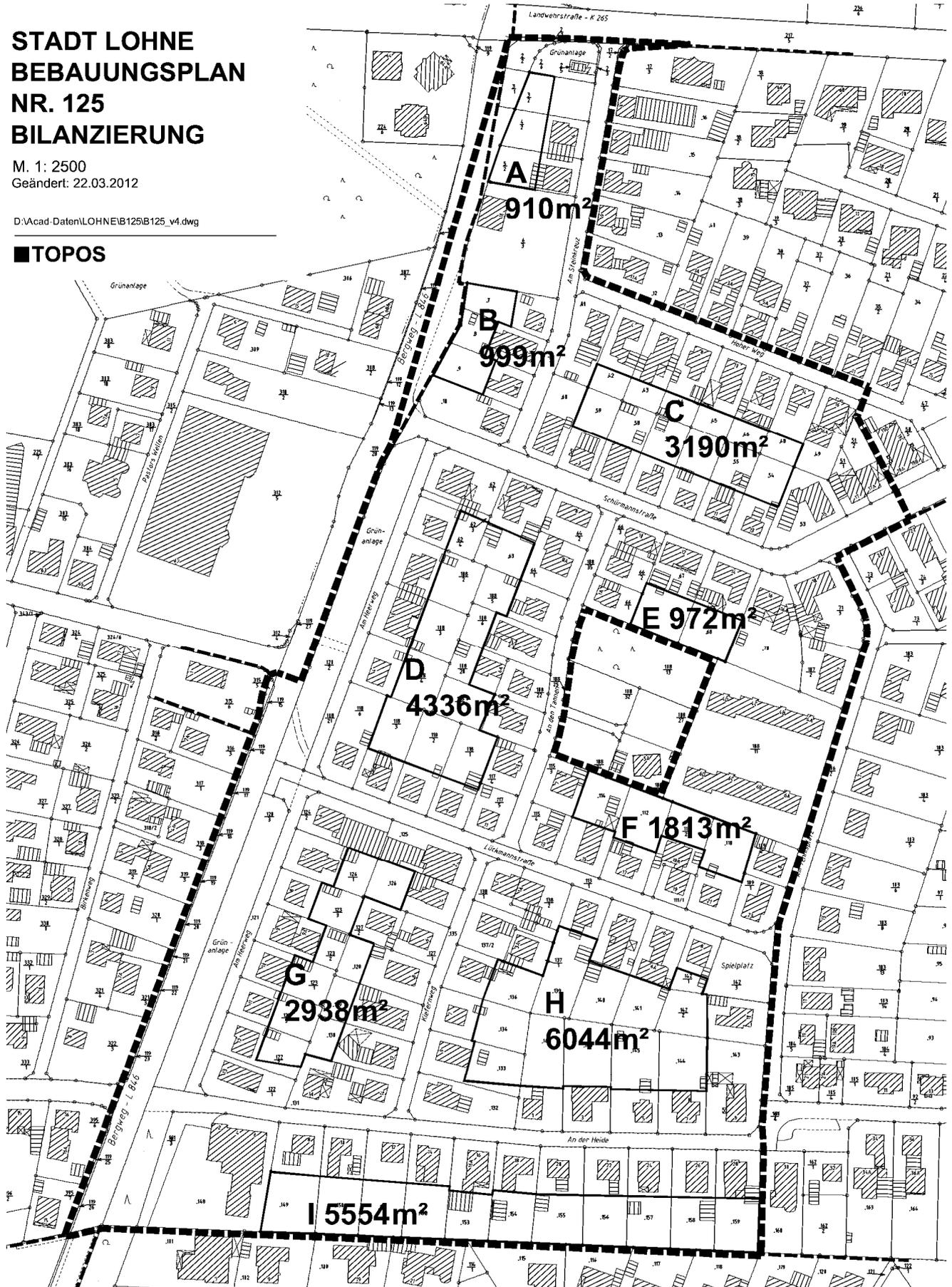
Eine Bilanzierung erfolgt als Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten im Bestand und im Planungsfall (s. unten).

STADT LOHNE BEBAUUNGSPLAN NR. 125 BILANZIERUNG

M. 1: 2500
Geändert: 22.03.2012

D:\Acad-Daten\LOHNE\B125\B125_v4.dwg

■ TOPOS



STADT LOHNE**Bebauungsplan Nr. 125**

TOPOS

21.03.2012

D:\Bauleitplanung\Lohne\Nachverdichtung\B125\B125_nicht_bebaub_§34.xls]Tabelle1

Blockinnenbereiche, bislang nicht bebaubar nach § 34 BauGB
(Abgrenzung siehe Grafik "Bilanzierung")

Flächen Nr.	Fläche m ²
A	910
B	999
C	3.190
D	4.336
E	972
F	1.813
G	2.938
H	6.044
I	5.554
	26.756

Eingriffsbilanzierung gem. "Osnabrücker Modell"

Bestand	Fläche	Wertstufe	Werteinheiten
Biototyp	[m ²]	[WE/m ²]	[WE]
PH (Hausgarten)	26.756	1	26.756
Summe	26.756		26.756
Planung	Fläche	Wertstufe	Werteinheiten
Nutzungstyp	[m ²]	[WE/m ²]	[WE]
WA 2 GRZ 0,3 + 50% (entspricht 45% Versiegelung)	12.040	0	0
PH (Hausgarten)	14.716	1	14.716
Summe	26.756		14.716

Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 12.040 Werteinheiten (WE)
Dieses wird durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Bauhöhen mittels einzuhaltender Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen gemildert. Die höchstmögliche Versiegelung wird innerhalb der Baugebiete auf max. 45 % (GRZ 0,3 plus 50% Überschreitung) begrenzt. Die öffentlichen straßenbegleitenden Grünanlagen werden - bis auf einen schmalen Streifen entlang der Straße „Bergweg“, der künftig für die Anlage eines Radweges beansprucht werden soll - entsprechend des Bestandes festgesetzt und bleiben erhalten. Auch wird eine prägender Altbaumbestand (u.a. 15 Eichen) im Bereich des Bergweges zur Erhaltung festgesetzt. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung nicht möglich.

Die entstehenden Wertverluste sollen daher auf externer Fläche kompensiert werden. Der Kompensationsbedarf für die Nachverdichtung in den Quartieren beläuft sich auf 12.040 Werteinheiten (s. Vorseite). Für das für die Fuß- und Radwegplanung beanspruchte Verkehrsgrün (s.o.) kommen noch einmal $781 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ WE/m}^2 = 781$ Werteinheiten hinzu. Im Rahmen der externen Kompensation sind demnach insgesamt **12.821 Werteinheiten (WE)** zu erbringen.

Die externe Kompensation wird im Kompensationsflächenpool „Runenbrook“ erfolgen. Die Beanspruchung des Kompensationspools durch die verschiedenen Bebauungspläne / Baumaßnahmen und die dort noch bestehenden Kompensationsreserven werden im Folgenden aufgeführt (Stand: 21.03.2012).

Die Fläche des **Flurstücks 91/7, Flur 29 der Gemarkung Lohne mit einer Größe von 214.962 m²** bildet den Kernbereich des Kompensationsflächenpools „Runenbrook“, der im Rahmen der bauleitplanerischen Vorbereitung (Bebauungsplan Nr. 106) des Ausbaus der „Ost-West-Verbindung“ der Stadt Lohne entstanden ist (Lage des Kompensationsflächenpools, siehe Anlage zu dieser Begründung).

Nach der Kompensation der Eingriffe durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 106 verbleiben derzeit im Runenbrook auf dem Flurstück 91/7 folgende Kompensationsrestwerte:

- Für die Kompensation von Wiesenvögeln verbleiben **12,84 ha**. Dabei ist zu beachten, dass der Ausgleich für Wiesenvögel funktional erfolgt, d.h. es ist keine rechnerische Bilanzierung erstellt, sondern in Absprache mit dem Landkreis Vechta, UNB eine Kompensationserfordernis von 1 ha pro Kiebitz Brutpaar festgesetzt worden. Für die Kompensation von Boden und Biotoptypen verbleiben **18,8 ha**, d.h. bei einer Aufwertung von $1,7 \text{ WE/m}^2$ stehen dann insgesamt $188.000 \text{ m}^2 \times 1,7 \text{ WE/m}^2 = 319.600 \text{ WE}$ als Kompensationsrestwert für zukünftige Kompensationsleistungen zur Verfügung.
- Der Aufwertungsfaktor von $1,7 \text{ WE/m}^2$ resultiert aus der Differenz des Bestandswertes eines intensiv genutzten Maisackers (Bewertung 0,8 WE) zu dem Wert einer zukünftig extensiv genutzten Grünlandfläche (Bewertung 2,5 WE) erheblichen Umfangs (Größe ca. 14,6 ha) bzw. der Renaturierung des Hopener Mühlenbaches (Bewertung 2,5 WE; Größe ca. 4,2 ha).

Vom verbliebenen Kompensationsrestwert in Höhe von **319.600 WE** des Flurstücks 91/7 werden für folgende Bebauungspläne die erforderlichen Wertpunkte abgezogen:

Nr.	Kompensationsrestwert Flurstück 91/7	319.600
1.	Bebauungsplan Nr. 107 „Sport und Freizeitzentrum“	-11.900
2.	Bebauungsplan Nr. 108 C „Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg“	-46.448

3.	Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“	-20.000
4.	Bebauungsplan Nr. 119/I „Schellohner Mark“	-2.036
5.	Bebauungsplan Nr. 121 „Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“	-70.705
6.	Bebauungsplan Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“	-9.784
7.	Bebauungsplan Nr. 128 „zwischen Fladderweg und Siekmannstraße“	-4.590
8.	Bebauungsplan Nr. 29A „Bereich „Am Sandberg“ (Hamburg)“	-10.981
9.	Bebauungsplan Nr. 26D „Brockdorf-nördlich Urlagen Kamp“	-12.014
10.	Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf-nördlich Langweger Straße K 269“	-65.488
11.	Bebauungsplan Nr. 125 „An der Heide“	- 12.821
	Verbleibender Kompensationsrestwert	<u>52.833</u>

Nach Abzug sämtlicher Kompensationsdefizite der oben angegebenen Bebauungspläne verbleiben auf dem Flurstück 91/7 (Kompensationsflächenpool Runenbrook) noch **55.833 WE** für die Kompensation von Eingriffen in Boden und Biotoptypen durch zukünftige Bebauungspläne / Baumaßnahmen der Stadt Lohne.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 festgestellte Kiebitz-Brutpaar wird auf der Kompensationsfläche Runenbrook 1 ha extensives Grünland zur Verfügung gestellt. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 festgestellten zwei Kiebitz-Brutpaare werden auf der Kompensationsfläche Runenbrook 2 ha extensives Grünland zur Verfügung gestellt. Damit ist für diese Beeinträchtigung ein entsprechender Ausgleich geschaffen worden. Für die Kompensation von Wiesenvögeln verbleiben demnach **9,84 ha**.

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Feldermäuse aufweisen. Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 06.12.2011, s. Anlage zu dieser Begründung). Im diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft (s.a. Umweltbericht Kap. 11.2.1.2.).

Im Sinne des § 14 BNatSchG ist die weitere Erschließung und Nachverdichtung im Anschluss an die bestehenden Wohnhäuser aufgrund der Überplanung von Grünanlagen der Siedlungsbereiche nicht als ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna (hier: Fledermäuse und Brutvögel) zu werten, sofern der bedeutsame Altbaumbestand im Bereich des Bergweges erhalten bleibt. Er wird daher zur Erhaltung festgesetzt. Alle übrigen im Plangebiet vorhandenen Großgehölze, die von potenzieller Bedeutung für die Tiergruppen Gehölzbrüter und Fledermäuse sind, befinden sich auf städtischen Grundstücken. Da die Stadt ein originäres Interesse hat, erhaltenswerte Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, und auch zukünftig keine Absicht besteht, diese Flächen zu veräußern, kann hier auf eine förmliche Festsetzung verzichtet werden.

Es wird aber - einer Empfehlung des Fachbeitrages folgend - auf der Planzeichnung auf die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen und auf Möglichkeiten der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie folgt hingewiesen:

Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten die Baufeldfreimachung sowie Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Reproduktionszeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Planung

allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)	61.192 m ²
allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)	28.473 m ²
öffentliche Verkehrsflächen: Straßenflächen	18.865 m ²
öffentliche Grünflächen: Verkehrsgrün	5.047 m ²
Erhaltungsflächen für Gehölze	495 m ²
Gesamtfläche	114.072 m²

11 UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Aus städtebaulichen Gründen sollen in den Siedlungsbereichen aus den 50er Jahren, in denen eine bauliche Verdichtung bisher auf der Basis von Einzelgenehmigungen erfolgte, geordnete Verdichtungsstrukturen, hauptsächlich im Blockinnenbereich bestimmt werden.

11.1.2. UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE PLANUNG

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren auch die Eingriffsregelung und der vorbeugende Immissionsschutz zu beachten.

Der Stadt Lohne ist die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen und sie hat damit u.a. für die Entwicklung von Wohnstätten zu sorgen. Dieser Bebauungsplan, der die Festsetzung von Wohngebieten vorsieht, trägt zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung bei. Die Ziele der übergeordneten und bisherigen Planungen einschließlich der Flächennutzungsplanung, der Regionalplanung und der Landschaftsplanung stehen diesem Bebauungsplan nicht entgegen, da dieser Plan die Verdichtung bestehender Baugebiete möglich macht, um die freie Landschaft im Gegenzug schonen zu können.

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1. SCHUTZGUT MENSCH

Das Planungsgebiet ist wie ein allgemeines Wohngebiet besiedelt. Eine zusätzliche Verdichtung ist durch diesen Bebauungsplan möglich, jedoch nur in den engen Grenzen einer GRZ von 0,4 bzw. im Blockinneren mit einer GRZ von 0,3. Daher entstehen durch die Verdichtung selber keine unzumutbaren Belastungen für die Bewohner.

11.2.1.1.1 STRASSENVERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die viel befahrene Straße „Bergweg“ (L 846) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms; auch von der nördlich verlaufenden „Landwehrstraße“ (K 265), die das Plangebiet allerdings nur mit einem kurzen Abschnitt im Bereich einer öffentlichen Grünfläche tangiert, geht Verkehrslärm aus. Die Grundstücke entlang der L 846 sind beinahe vollständig baulich genutzt. Die Wohngebäude sind im nördlichen Teil überwiegend im Ostteil der Grundstücke mit Entfernung zur Landesstraße und mit Ausrichtung zur Straße „Am Steinkreuz“ errichtet worden, auch weil eine Erschließung vom Bergweg nicht zulässig war und ist. Im Bestand gibt es lediglich ein altes Gebäude, das vor vielen Jahren am „Bergweg“ errichtet wurde und bis heute auch von dort erschlossen wird. Im Südwesten des Baugebietes hält die Wohnbebauung „Am Heerweg“ durch die vor-

handene Grünanlage durchweg einen Abstand von mindestens 25 m zum „Bergweg“ ein.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf dem „Bergweg“ (L 846) sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 125 untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 24.02.2011, s. Anlage). Dabei wurde auch der Verkehrslärm von der nördlich verlaufenden „Landwehrstraße“ (K 265) berücksichtigt.

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass im östlichen Teilbereich des Plangebietes bezogen auf den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) z.T. deutlich und im Einzelnen bis in eine Entfernung von ca. 240 m gemessen im rechten Winkel von der Straßenachse des „Bergweges“ überschritten werden (vgl. Rasterlärnkarten im Gutachten, Anlagen 7.1a bis 7.1d). Der Lärm wirkt in den exponierten Obergeschosslagen (s. Anlagen 7.1c und 7.1d) weiter in den Geltungsbereich hinein als in den Erdgeschosslagen (s. Anlagen 7.1a und 7.1b); ebenso werden nachts höhere Werte erreicht als tagsüber.

Die in der Rasterlärnkarte der Anlage 7.1c (= ungünstiger Fall tags im 1.OG) rot dargestellten Flächen weisen einen Bereich aus, in denen eine weitere Wohnbebauung (Neubau, wesentliche Änderung und Umbau) nur unter erhöhten Anforderungen an den Schallschutz (erforderliche Schalldämmwirkung von Außenbauteilen zum Schutz der Innenräume bzw. Anordnung von Außenwohnbereichen an lärmabgewandten Seiten oder deren Abschirmung durch geeignete Bauelemente) möglich ist.

In den gelb gekennzeichneten Teilflächen ist ebenfalls passiver Lärmschutz vorzusehen. Hier sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszuführen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird. Außenwohnbereiche sind auch hier auf der der L 846 abgewandten Seite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) zu schützen.

Die grünen Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine weitgehend uneingeschränkte WA-Nutzung möglich ist.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist (vgl. Kap. 4. Immissionsschutz) wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind. Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt, denen dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Der konstante Zuschlag von +3 dB(A) dient dazu, dass beim berechneten Straßenverkehrslärm das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berechneten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

Im Sinne eines „worst case - Szenarios“ wird in dieser Planung auf die Situation in den Obergeschosslagen (OG) abgestellt. Die in der Rasterlärmkarte (s. Gutachten, Anlage 7.1c, OG tags) festgestellten Isolinien für die Beurteilungspegel führen unter Berücksichtigung eines Zuschlages von +3 dB(A) gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu den in der folgenden Tabelle aufgelisteten maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen (s. Gutachten, Anlage 7.2b).

Lärmpegel durch Straßenverkehrslärm

Isolinie mit Beurteilungspegel L_r in dB(A)	Außenlärmpegel L_r in dB(A)	Lärmpegelbereich
bis 52	bis 55	I
53 bis 57	56 bis 60	II
58 bis 62	61 bis 65	III
63 bis 67	66 bis 70	IV
68 bis 72	71 bis 75	V
73 bis 77	76 bis 80	VI
> 77	> 80	VII

siehe Rasterlärmkarten Anlage 7.2b (= ungünstigster Fall 1. OG tags)

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden für das Planverfahren in der Zusammenfassung des Gutachtens folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den 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 folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006, Tabelle 10) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_{MAP} in dB(A)</i>	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. D_{nT,w} in dB</i>	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006) und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – V ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich des Bergweges auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Auf Basis dieser gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz an Gebäuden und auf den Baugrundstücken getroffen (vgl. Kap. 6, textliche Festsetzung Nr. 6).

11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Da das Gebiet bisher nicht verbindlich überplant worden ist, bestehen Baumöglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch. Entsprechend dieser Regelung waren und sind Wohngebäude auf den Grundstücken entlang der erschließenden Straßen überwiegend in einer Bauzeile sowie in bestehenden Baulücken möglich. Es verbleiben aber mehrere Blockinnenbereiche, in denen neue Wohnhäuser unter Anwendung des § 34 BauGB bisher nicht zulässig sind. Diese Blockinnenbereiche wurden flächenmäßig erfasst (s. Grafik „Bilanzierung“ in Kap. 9). Für diese Flächen wird durch den Bebauungsplan nunmehr verbindliches Baurecht geschaffen. Für die dafür zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten (s.a. Kap. 9).

Biotopausstattung / Pflanzenwelt

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Siedlungsbereiches von Lohne. Die vom Eingriff durch künftig zulässige Bauvorhaben betroffenen Flächen stellen sich als mehr oder minder intensiv genutzte Hausgartenareale des Siedlungsbereiches (PH) dar; z.T. sind bauliche Nebenanlagen errichtet worden. Da dieser neue Bebauungsplan nunmehr in den Blockinnenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % zulässt, sind diese Flächen künftig potenziell zu 45% versiegelbar. Andererseits werden weiterhin 55% auch künftig Hausgartenareale darstellen. Die öffentlichen straßenbegleitenden Grünanlagen werden entsprechend des Bestandes festgesetzt und bleiben erhalten.

Lage bedingt ist dem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine geringe Bedeutung für den Pflanzenarten- und Biotopschutz beizumessen. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensraumtypen im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind auch kaum zu erwarten.

Tierwelt und artenschutzrechtliche Aspekte

Wie in vergleichbaren Planungsfällen, die eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches zum Gegenstand hatten, sollen in der Begründung zum Bebauungsplan die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse dargelegt werden. Seit 01.03.2010 ist das novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen finden sich nunmehr in § 44 BNatSchG. Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 06.12.2011, s. Anlage zu dieser Begründung). Im diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft. Es wurde ermittelt, welchen Stellenwert die im Osten der Stadt Lohne gelegenen Siedlungsbiotope als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel aufweisen. Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse dieser Potenzialanalyse werden die Erheblichkeit des Eingriffs für Fledermäuse und Brutvögel in Hinblick auf die vorgesehene Nachverdichtung prognostiziert sowie Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Einzelheiten sind dem Faunistischen Fachbeitrag in der Anlage zu entnehmen.

Mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse

Mit den geplanten Baumaßnahmen können diverse Gehölze verloren gehen, deren Qualität als Lebensstätten für Fledermäuse unterschiedlich ausfällt. Die im Rahmen der vorliegenden Planung im Einzelfall zu beseitigenden Koniferenbestände stellen keinen Lebensraumverlust für Fledermäuse dar, da sich in derartigen Habitaten aufgrund des Harzflusses der Bäume für diese Faunengruppe in der Regel keine Quartiere befinden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Koniferen als Nahrungshabitate für Fledermäuse vorrangig nicht von Bedeutung sind. In derartigen Bereichen ist daher auch keine Zerschneidung von Flugrouten durch die geplanten Wohngebäude zu erwarten.

Der im Bereich des Bergweges vorhandene Altbaumbestand (15 Eichen) auf dem Flurstück 6/3 könnte als Nahrungshabitat und / oder potenzieller Quartierplatz für Fledermäuse fungieren. Da nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass in diesen Gehölzen auch Quartiere vorhanden sind, wäre ein Verlust in Folge der Überplanung als erheblicher Eingriff in Hinsicht auf das Schutzgut Fledermäuse einzustufen. Daher sollen diese Gehölze zur Erhaltung festgesetzt werden. Obwohl die Überplanung von Flugrouten oder von deren Teilen nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein derartiger Eingriff als unbedenklich einzustufen, da dem Plangebiet diesbezüglich keine besondere Lebensraumeignung für Fledermäuse zugeordnet wird.

Mögliche Auswirkungen auf Brutvögel

Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen Grünanlagen der Siedlungsbiotope in Form von Scherrasenflächen, Zierbeeten und Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung dauerhaft verloren. Der im Bereich des Bergweges vorhandene Altbaumbestand (15 Eichen) auf dem Flurstück 6/3 soll erhalten bleiben. Der geplante Eingriff betrifft damit insbesondere einige Hintergrundstücke sowie im Nordwesten eine Grünlandfläche von geringer Größe und unmittelbar in Nachbarschaft zur Bebauung an der Straße „Am Steinkreuz“ gelegen. Zu einem großen Anteil bleiben die heutigen Strukturen des Planungsraumes in wesentlichen Teilen jedoch unverändert erhalten und können damit weiterhin von Brutvögeln als Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden.

Die von dem Bauvorhaben in Anspruch genommenen Lebensräume (Scherrasenflächen, Zierbeete und Gehölze) stehen einigen Brutvögeln als Fortpflanzungs- und / oder Nahrungshabitate bzw. als Ruhestätten künftig nicht mehr zur Verfügung. Zu den Brutvögeln dieser Habitate zählen in erster Linie zahlreiche eurytope Arten (Amsel, Buchfink, Zilpzalp und andere) sowie mit z. B. Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Kleiber und Waldohreule diverse stenotope Spezies. Auch wenn die im Planungsraum siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Bereichen des Plangebietes oder dem unmittelbaren Umfeld vorfinden werden, kann eine vorübergehende Abnahme der Siedlungsdichten für einige Arten aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschlossen werden. Allerdings sind Altholzbewohner nicht besonders betroffen, sofern der Eichenbestand im Nordwesten des Plangebietes erhalten bleibt.

Artenschutzrechtliches Fazit

Im Sinne des § 14 BNatSchG ist die weitere Erschließung und Nachverdichtung im Anschluss an die bestehenden Wohnhäuser aufgrund der Überplanung von Grünanlagen der Siedlungsbereiche nicht als ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna (hier: Fledermäuse und Brutvögel) zu werten, sofern der bedeutsame Altbaumbestand im Bereich des Bergweges erhalten bleibt.

In Anlehnung an die Empfehlungen des Fachbeitrages zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sollten Maßnahmen wie die Baufeldfreimachung sowie Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also außerhalb der Frühjahrs- bis Spätsommerzeit (01. März bis 30. Spetember). Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Plan angebracht.

Die Beseitigung prägender Altbäume in den öffentlichen Grünanlagen am „Bergweg“ ist von der Stadt derzeit nicht konkret beabsichtigt und auch nicht zwingendes Ergebnis dieser Planung. Hinsichtlich des möglichen Verlustes von Hausgartenflächen wird auf die im Zuge der bislang geltenden Bestimmung des Innenbereiches (§ 34 BauGB) bereits zulässige Nutzungs- und Versiegelungsmöglichkeit der Wohnbaugrundstücke verwiesen (s. Kap. 9). Die vorliegende Planung führt hier nur in Teilen des Gebietes zu neuen Baumöglichkeiten, die außerdem durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie städtebaulichen Rahmenmaßen für eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung gesteuert und begrenzt werden.

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

Boden

Aufgrund der überwiegend intensiven Bau- und Gartennutzung muss im Plangebiet von einer Veränderung des natürlichen Bodenpotentials ausgegangen werden. Der Boden ist somit nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Grundstückentwässerung vergleichsweise niedrig.

Klima / Luft

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bereits durch Bebauung und Straßen belasteten Bereich. Lediglich die Hausgärten beeinflussen das Lokalklima positiv, jedoch nicht durchgreifend.

Landschaft / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ersetzt worden durch das Ortsbild eines unterschiedlich locker bebauten Einzelhausgebietes mit hausgartentypischer Pflanzenausstattung. Damit sind Grundvoraussetzungen für ein Landschaftserleben nicht mehr vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung

Der Siedlungsraum hat aufgrund seiner Nutzung, Baudichte und biotischen Ausstattung nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Dennoch werden Änderungen hinsichtlich der natürlichen Aspekte eintreten, wenn die Verdichtungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Verlust von Teillebensräumen für einzelne Tier- und Pflanzenarten im Hausgartenbereich, namentlich von Brutvögeln des Siedlungsbereiches.
- **Schutzgut Boden**
 - Versiegelung bislang offener Gartenflächen
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Baugebietsentwicklung werden die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

11.2.1.3. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bisher nicht bekannt.

Es wird jedoch wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde durch nachrichtlichen Hinweis auf dem Bebauungsplan hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

11.2.1.4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Da für möglichen negative Veränderungen, im Einzelnen betrachtet, bereits enge Grenzen gesetzt werden, sind erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

11.2.2. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

11.2.2.1. ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Mit der Umsetzung der Planung sind die unter Ziffer 11.2.1ff. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die sich jedoch in Grenzen halten. Andererseits kann damit ein Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfes in Lohne auf vorhandenen Siedlungsflächen und zentrumsnah befriedigt werden, womit zunächst Bereiche in offener Land-

schaft geschont werden können. Mit der Umsetzung der Planung kann die Stadt Lohne somit einen eigenen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten.

Mit der Umsetzung der Planung werden in den durch Verkehrslärm heute stark belasteten Bereichen auch Festsetzungen zu passivem Schallschutz auf den Baugrundstücken und an den Gebäuden getroffen. Die Stadt leistet damit einen Beitrag zum Immissionsschutz. Es wird klargestellt, dass in Teilbereichen des Gebietes eine weitere Wohnbebauung nur unter Einhaltung bestimmter Anforderungen an den Schallschutz möglich sein wird.

11.2.2.2. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Für den Fall, dass diese Bauleitplanung nicht zu Stande kommt, bleibt nicht alles beim Alten, sondern es ergeben sich evtl. folgende Entwicklungen:

- Für die zusätzliche Wohnbebauung, die hier nicht realisiert werden kann, müssen an anderer Stelle mit mehr Verbrauch von Natur und Landschaft realisiert werden u.U. auch weiter vom Stadtzentrum entfernt.
- Eine generelle Nachverdichtung im Planungsgebiet ist auf Grund der planungsrechtlichen Ausgangssituation derzeit nicht zulässig. Zwar ist es möglich, dass in Teilbereichen Einzelgenehmigungen für die bauliche Verdichtung erteilt werden können, jedoch ist dies nicht im Sinne einer geregelten Entwicklung; auch lässt es eine gleichmäßigere Verteilung zusätzlicher Baumöglichkeiten nicht zu.
- Die Festsetzungen zu immissionsmindernden Maßnahmen im lärmvorbelasteten Bereich der Wohngebiete würden nicht getroffen werden. Im Einzelfall hätten die Grundstückseigentümer dennoch mit Immissionsschutzauflagen bei der Errichtung von Neu-, Um- oder Ersatzbauten zu rechnen, jedoch wäre deren Umfang nicht im Vorfeld bereits absehbar.

11.2.3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Neben den die bauliche Entwicklung/ Nachverdichtung begrenzenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden bedingt durch die Lage im Einwirkungsbereich einer Hauptverkehrsstraße (L 846, „Bergweg“) immissionsmindernde Maßnahmen auf Basis gutachterlicher Empfehlungen festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 6 sowie Kap. 4.2 und Kap. 11.2.1.1.1). Da ein aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall an der Straße) auf Grund der baulichen Nutzung und wegen möglicher nachteiliger Reflexionswirkungen für die Baugebiete westlich des „Bergweges“ nicht sinnvoll ist, ist passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) vorgesehen. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandschutz.

11.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung ist standortabhängig; insofern gibt es zu der beabsichtigten Verdichtung keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Denn die Flächen sind für eine Wohnbauverdichtung gut geeignet und sind kurzfristig verfügbar. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Nachverdichtungspotenziale ganz überwiegend außerhalb der durch Verkehrslärm stärker belasteten Bereiche liegen. Zu den getroffenen Festsetzungen zum

Schallschutz auf Basis der DIN 4109 haben sich keine sinnvollen Alternativen ergeben. Da ein aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall an der Straße) auf Grund der baulichen Nutzung und wegen möglicher nachteiliger Reflexionswirkungen für die Baugebiete westlich des „Bergweges“ nicht sinnvoll ist, ist passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) vorgesehen.

Die Erschließung über das vorhandene Straßennetz ist bereits vorgegeben.

Andere Siedlungsbereiche mit ähnlichem Charakter sind als Alternative nicht geeignet, da sie ebenfalls für ähnliche Verdichtungen herangezogen werden sollen.

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Verkehrslärmsituation wurde in einem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 125 untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 24.02.2011). Darin sind die Verkehrslärmeinwirkungen von der westlich verlaufenden Landesstraße 846 („Bergweg“) auf das bestehende Wohngebiet dargestellt und Vorschläge für erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen enthalten. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in dem o.g. Gutachten im Einzelnen dargelegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) erforderlichen einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Bauamt zu den Geschäftszeiten eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auch auf dem Bebauungsplan.

Für die Beurteilung der Betroffenheit ausgewählter Tiergruppen wurde durch die Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, ein Faunistischer Fachbeitrag ausgearbeitet (Stand: 06.12.2011). Die in diesem Zusammenhang verwendeten Erfassungs- und Bewertungsmethoden sind dort im Einzelnen dargelegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

11.3.2. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)

Die Stadt wird die Entwicklung der Nachverdichtung kontinuierlich beobachten und durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, dass die in diesem Umweltbericht getroffenen Bewertungen der Umweltauswirkungen von den tatsächlich eingetretenen Verhältnissen so sehr abweichen, dass unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen in Folge dieser Planung anzunehmen wären. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden noch keine Angaben zu möglichen Konsequenzen aus dem „Monitoring“ (Überwachung im Sinne von Beobachtung und Dokumentation) gemacht; dies bleibt vielmehr sachgerecht künftigen Überlegungen bei Vorlage der Ergebnisse des Monitorings überlassen, auch weil es Zeiträume nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens betrifft.

11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das ortskernnahe Wohngebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus der Entstehungszeit stammenden Wohnhäuser sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im hinteren Grundstücksbereich bereits freistehend zweite Wohnhäuser errichtet worden. Es besteht weiterhin erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen auf den Grundstücken errichten zu können, zum Teil auch als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand vermieden werden. Das entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Es wurde eine städtebauliche Ordnung gewählt, die die unterschiedlichen Interessenlagen der Bewohner berücksichtigt.

Teile der Wohngebiete im Plangebiet liegen in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Um künftig Immissionskonflikte mit dem Straßenverkehr zu mindern und einen Beitrag zum Immissionsschutz der Wohnbevölkerung zu leisten, sind künftig bei der Errichtung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) mit Wohn- und Aufenthaltsräumen entsprechende Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen (insbesondere von Fenstern) zu beachten; auch sind in Teilbereichen die schutzbedürftigen Nutzungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszurichten oder insbesondere im Falle der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone usw.) gegenüber dem Straßenlärm durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen.

Der Siedlungsraum hat aufgrund seiner Nutzung, Baudichte und natürlichen Ausstattung nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Verluste an Natur halten sich in einem engen Rahmen. Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 02.10.2012

gez. Gerdesmeyer

L. S.

Gerdesmeyer

(Siegel)

ANLAGEN

Kartendarstellung zum Kompensationspool „Runenbrook“, 1 Blatt A4

„Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 125 "An der Heide" der Stadt Lohne“. Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 24.02.2011.

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 125 „An der Heide“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta). Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 06.12.2011.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung (28 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag