

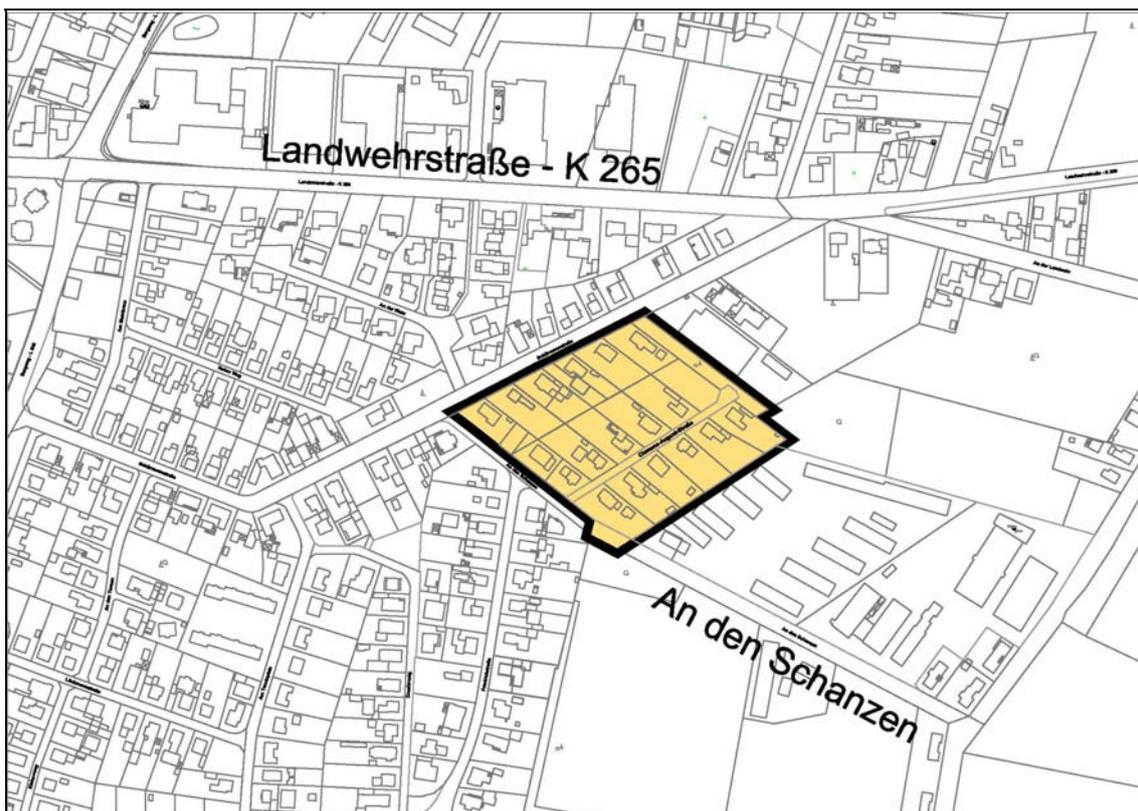


Bebauungsplan Nr. 151

für den Bereich „Clemens-August-Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



INHALT

Kap	Seite
1	Allgemeines3
2	Lage und bisherige Nutzung3
3	Planerische Vorgaben.....3
4	Fachliche Belange4
4.1	Denkmalpflege4
4.2	Immissionsschutz4
5	Ziele und Zwecke der Planung5
6	Festsetzungen im Einzelnen.....6
7	Verkehrerschliessung.....8
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz8
9	Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange8
10	Flächenbilanz.....10
	Anlagen.....13

1 ALLGEMEINES

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich am Ostrand der Stadt Lohne mit dem Ziel, auch hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, überplant werden. Dies entspricht auch den Vorgaben der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen beizutragen. Ziel dieser Politik, die auch Eingang bei der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 fand, ist die nationale Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren.

Das hier vorliegende Stadtquartier im Bereich der Clemens-August-Straße, An den Schanzen und der Schürmannstraße wurde ab dem Jahre 1947 bebaut. Aus städtebaulichen Gründen soll in diesem seit ca. 67 Jahren bestehenden Siedlungsbereich eine über den bisherigen Planungsstand hinaus gehende geordnete Verdichtung stattfinden. Eine solche Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis des hier vorliegenden § 34'er Bereichs wegen der nur ca. 25 m tiefen Baufenster nicht erfolgen. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 18.02.2014, den Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **2,2 ha**.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 151 umfasst beide Seiten der Clemens-August-Straße, nördliche Teilbereiche der Straße An den Schanzen sowie südliche Teilbereiche der Schürmannstraße.

Das Plangebiet wird bereits jetzt als allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen, im Nordosten grenzen Grünflächen und anschließend gewerblich genutzte Flächen an. Im Südosten des Plangebietes befanden sich bis vor kurzem noch aus der Nutzung genommene Masttierställe, die abgebrochen wurden. Hier werden zukünftig auch Allgemeine Wohngebiete entstehen (Bebauungsplan Nr. 150). Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend seit 1947 auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten, zum Teil als freistehende Wohnhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser im hinteren Grundstücksbereich und tief greifenden Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster.

3 PLANERISCHE VORGABEN

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne Weiteres vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Nordosten grenzen gewerbliche Bauflächen, im Nordwesten und Südwesten Wohnbauflächen und im Südosten geplante Wohnbauflächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne deren Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

Da die Flächen bereits bebaut sind und zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Lohne gehören, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 151 mit den übergeordneten und örtlichen Planungen vereinbar.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- Im Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt;

Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

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 einen Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht:

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Nördlich gelegene Bereiche des Plangebietes halten einen Abstand von knapp 100 m zur Landwehrstraße (K 265) ein. Dieser Abschnitt der Landwehrstraße liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Auf Grund der zwischen dem Plangebiet und der Kreisstraße vorhandenen Bebauung (Abschirmung), der relativ großen Entfernung sowie der nur wenig belasteten Landwehrstraße sind im Plangebiet unzulässige Verkehrsemissionen nicht zu erwarten. Besondere Schutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Auch von dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet sind unzulässige Lärmemissionen der Stadt nicht bekannt und auf Grund der dort angesiedelten wenigen Handwerksbetriebe auch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb planungsrelevanter Einwirkungszonen von Immissionen aus Tierhaltungsanlagen. In einer Beurteilungsberechnung des Landkreis Vechta vom 10.04.2014 zu dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 150 sind westliche Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 151 lediglich mit 5% der Jahresstunden mit Gerüchen belastet (s. Anlage 1). In Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten darf nach der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL anlagentypischer Geruch an maximal 10% der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Da weitere Tierhaltungsbetriebe im Norden und Nordwesten des Plangebietes sowie geruchsemitternde Betriebe im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden sind, kann eine unzulässige Geruchsbelastung des vorliegenden Plangebietes ausgeschlossen werden.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das im Osten der Stadt gelegene Wohngebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus den 50'er Jahren 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 in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen auf den Grundstücken errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB).

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 Freifächensituation. 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 gewünschten verdichteter Bauweise im Siedlungsbereich einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freifächensituation. 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, in den Gartenbereichen 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 Innenbereiche (WA2) 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 vom Bautyp eines Einfamilienhauses. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen muss und je Grundstück im hinteren Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass in den Innenbereichen 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 zwei Geschosse mit GRZ 0,4 bis 26 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie ab und zwei Wohnungen je Wohngebäude (WA1).
- b) Innenbereiche mit Traufhöhenbegrenzung und maximal einer Wohnung je Wohngebäude bis in eine Tiefe von 40 m von der Straßenbegrenzungslinie ab (WA2).

Die Straßenrandzone (WA1) und die Innenbereichszone (WA2) 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 Grundstücken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhaltende Zone.

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 es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke zu erheblichen Konflikten kommen könnte. 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.

Neben den o.a. Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude werden für Flächdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m festgesetzt, um 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. Die textliche Festsetzung stellt die Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhen sowie der Oberkanten der Gebäude klar. Nebenanlagen wie Schornsteine, Antennen etc. sind von dieser Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit im Innenbereich 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 übermäßig zu belasten. 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.

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden.

Die Baugrenzen entlang der Haupterschließungsstraßen Schürmannstraße und An den Schanzen werden in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An der Clemens-August-Straße, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und zur öffentlichen Grünfläche wird ein Abstand von 4 m für ausreichend gehalten. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen Baugrenzen und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche regelt die extensive Bewirtschaftung der Parkanlage. Schmale Wege mit wassergebundener Decke sind zugelassen, um das Gebiet zugänglich zu machen (Fünf-Minuten-Grün) und die möglichen Beeinträchtigungen durch Wegebau gering zu halten. Die Bepflanzungen 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.

Gegenüber dem bisher in diesem Bereich geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist mit den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans zukünftig auch eine geordnete Hinterlandbebauung mit gleichen Möglichkeiten für alle Grundstückseigentümer möglich.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten 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 Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken fest und dient dem Schutz des Bodenwasserhaushaltes.

7 VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen bereits voll erschlossen. Somit sind neue öffentliche Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Soweit im Übrigen 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.

Aufgenommen in die Planung wurde eine Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die eine fußläufige Anbindung der Clemens-August-Straße an die östlich gelegenen Waldflächen und die nordwestlich gelegene Schürmannstraße ermöglicht.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Erschließungsstraße An den Schanzen und der Haupteerschließungsstraße Schürmannstraße auf die Landesstraße Bergweg (L 846) und die Kreisstraße Landwehrstraße (K265).

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Die Flächen der Baugebiete sind bereits vollständig erschlossen. Durch die Begrenzung auf eine zweistöckige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 soll gewährleistet werden, dass die bestehenden Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überlastet werden.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan durch eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Soweit künftig erforderlich werden Zufahrten und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher über den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Spielplatz am Drosteweg. Darüber hinaus bestehen Spielmöglichkeiten für Kinder in der öffentlichen Grün- und den angrenzenden Waldflächen. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

9 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 21.805 m² (CAD-Abgriff). Abzüglich der Straßenverkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche liegt die zulässige Grundfläche bei 10.642 m² und damit klar unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4

BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 3).

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 Fledermäuse aufweisen. Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg vom 13.11.2014, s. Anlage zu dieser Begründung). In diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft.

Im Rahmen der für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 151 „Clemens-August-Straße“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) für die Fledermausfauna durchgeführten Potenzialansprache wurden mit der Breitflügel- und der Zwergfledermaus zwei Spezies als potenzielle Kolonisten eingestuft. Beide Arten, die in Siedlungsgebieten allgemein häufig und verbreitet sind, dürften Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund des in weiten Teilen des Plangebietes Fehlens von Altbaumbeständen ist das Vorkommen von Baumhöhlen als potenzielle Quartierstätten sehr begrenzt; eine Ausnahme bildet hiervon der im Nordosten vorhandene Alteichenbestand. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird dieser alte Baumbestand langfristig gesichert.

In dem Plangebiet sind insgesamt 32 Brutvogelarten zu erwarten. Zu diesen zählen großenteils Allerweltsarten; mit z. B. Gartenbaumläufer, Kleiber und Waldohreule sind auch einige stenotope Spezies vertreten. Die Brutplätze dieser Arten liegen teilweise in Bereichen, die nach dem vorliegenden Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen sind. Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust von Biotopen (Scherrasenflächen, Zierbeete, Gehölze) im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren. Die hier siedelnden Arten werden jedoch auch weiterhin in dem Plangebiet geeignete Habitatstrukturen vorfinden, da nur ein geringer Teil der Flächen tatsächlich überplant wird. Somit finden die Brutvögel Ausweichlebensräume innerhalb des Plangebietes selbst sowie auch in dessen unmittelbarer Umgebung vor. Auch wenn eine Abnahme der Siedlungsdichte für einzelne Arten vorübergehend nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist insgesamt betrachtet bei Realisierung des Bauvorhabens nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen, Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt betrachtet ist zu konstatieren, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbunden sind. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.

10 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Allgemeines Wohngebiet	19.395 m ²
Verkehrsfläche	1.325 m ²
Grünfläche	1.085 m ²
Gesamtfläche	21.805 m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	12.925 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	6.415 m ²
Verkehrsfläche	1.495 m ²
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	970 m ²
Gesamtfläche	21.805 m²

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) 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 zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken die kleiner / gleich 500 m² sind, ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
4. 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.
5. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
6. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensives Grünland mit eingestreuten Laubgehölzen zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist höchstens zweimal im Jahr und nicht vor dem 15. Juni zu mähen. Innerhalb der Fläche sind Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie Fuß- und Radwege mit einer maximalen Breite von 2,50 m und einer wassergebundener Decke zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB). Als standortgerechte, heimische Laubgehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Stieleiche (Quercus robur)	Faulbaum (Frangula alnus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Sandbirke (Betula pendula)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)	Zweigriff. Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)	

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151.

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

III. HINWEISE

1. 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.
2. 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 Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. 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. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichtinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
5. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 14.10.2015

gez. Gerdesmeyer L. S.

Gerdesmeyer (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 14.10.2015

gez. M. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

ANLAGEN

Beurteilungsberechnung des Landkreises Vechta vom 10.04.2014 zu Geruchsemissionen im Bebauungsplan Nr. 150 für den Bereich nördlich „An den Schanzen“/westlich „Brägeler Pickerweg“

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 151 „Clemens-August-Straße“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta), (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 13.11.2014)

Anlage 1

