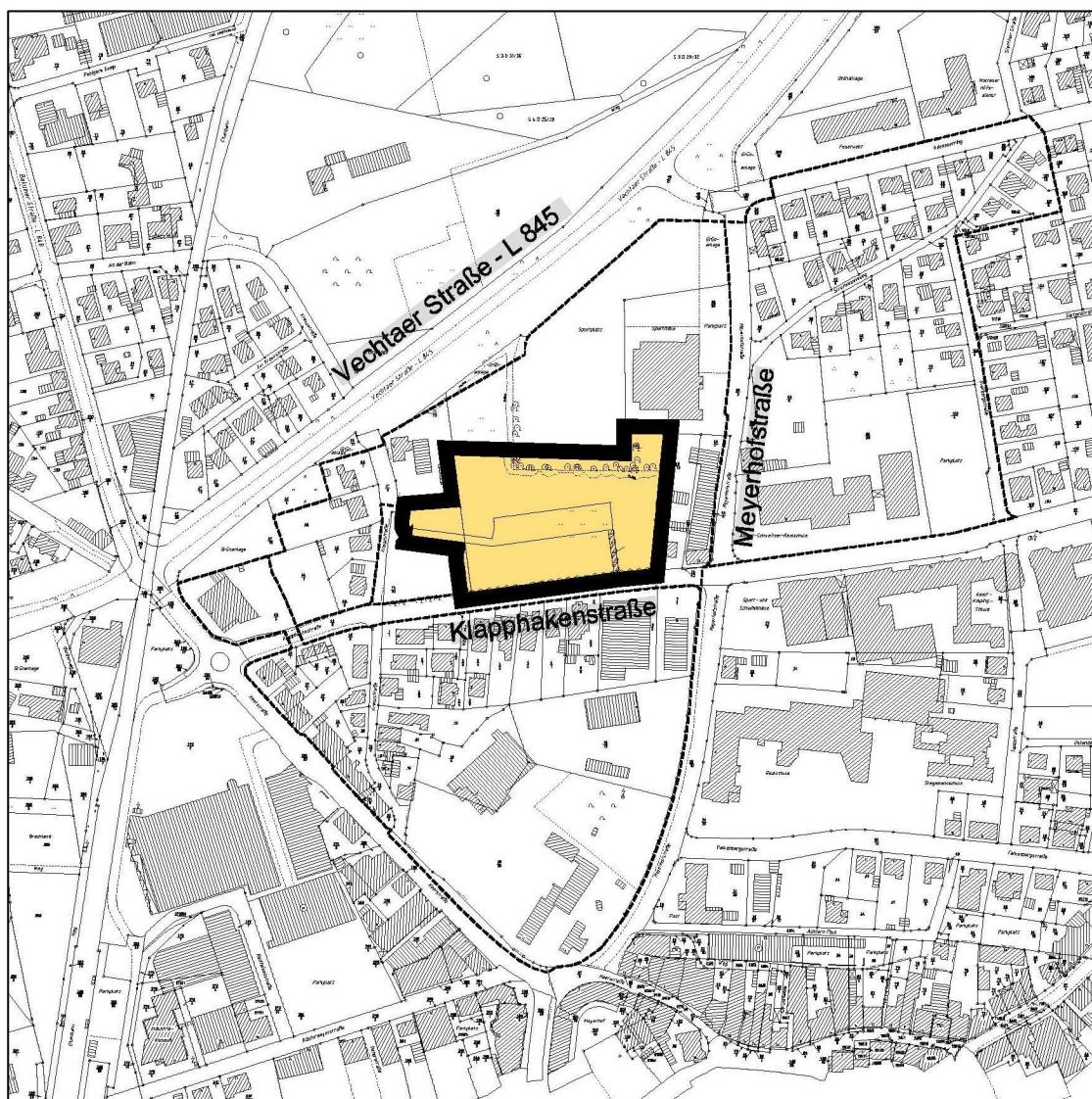




## Bebauungsplan Nr. 20H

### „Wohnpark Klapphakenstraße“

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -



**INHALT**

<b>Kapitel</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeines .....	3
2. Kartengrundlage; Lage des Geltungsbereiches; bisherige Nutzung .....	3
3. Planerische Vorgaben .....	4
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklungsbedarf .....	4
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	4
3.3 flächennutzungsplanung .....	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
4. Fachliche Vorgaben .....	6
4.1 Landschaftsplanung .....	6
4.2 Denkmalschutz .....	6
4.3 Immissionsschutz .....	7
4.3.1 Gerüche .....	7
4.3.2 Sportlärm .....	7
4.3.3 Verkehrslärm .....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung .....	8
6. Die Festsetzungen im Einzelnen .....	8
7. Verkehrserschliessung .....	11
8. Ver- und Entsorgung .....	11
9. Hinweise zu Eingriffsregelung und Umweltbericht .....	12
10. Bewertung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht .....	12
11. Flächenbilanz .....	13

**Anlagen:**

- Schalltechnischer Bericht TÜV-Nord vom 19.10.2012
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 04.08.2012

## 1. ALLGEMEINES

Es soll ein neues Wohnquartier nördlich des Zentrums der Stadt Lohne entwickelt werden, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen zu befriedigen. Auf Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloss daher der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 20H „Wohnpark Klapphakenstraße“ aufzustellen.

Diese Planänderung verfolgt Ziele der Innenentwicklung der Stadt Lohne und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 20H wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 20 (seit 1967 in Kraft) überplant; der überplante Teilbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20H. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 20H verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 in diesem Teilbereich ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20H.

## 2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; BISHERIGE NUTZUNG

Der Plan wurde auf einer vom Vermessungsbüro ÖBVI Dipl.-Ing. F. Markus, Lohne, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet liegt im Norden des Zentrums der Stadt Lohne zwischen der Klapphakenstraße im Süden und dem vorhandenen Sportplatz mit Beachvolleyballfeld im Norden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20H liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 (Für den Bereich Achtern Thun) aus dem Jahre 1967; im Westen grenzt der kürzlich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 20G (Kindertagesstätte Kreuzstraße) an. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1 : 10.000) zu entnehmen, seine genaue Begrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Im Plan sind auch die angrenzenden Bebauungspläne gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich am Nordrand als Umpflanzung des Sportplatzes sowie im Süden als Baumreihe auf der Fläche der Klapphakenstraße vorhanden. Die Fläche des Geltungsbereiches ist noch unbebaut.

### **3. PLANERISCHE VORGABEN**

#### **3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSENTWICKLUNGSBEDARF**

Die Stadt Lohne weist seit über 30 Jahren einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf, d.h. die Geburten und Zuzüge überwiegen gegenüber den Sterbefällen und Fortzügen deutlich. Daraus ergibt sich ein stetiger und dringender Bedarf an Bauflächen im Stadtgebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20H werden ca. 0,87 ha Nettowohnbau land realisierbar. Die Flächen liegen in vergleichsweise kurzer Entfernung zum Ortszentrum (400 m Luftlinie) und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen. Sie sind von daher für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet. Nutzungskonflikte in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege sind auf Grund der Lage praktisch nicht zu erwarten, auch weil Schutzobjekte oder schutzwürdige Bereiche nicht vorhanden sind.

#### **3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2008 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta sind die Flächen des Plangebietes bereits Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Siedlungsentwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

#### **3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Westhälfte des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan von 1980 der Stadt Lohne bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe folg. Abb.). Die östliche Teilfläche ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für den Gemeinbedarf (FG) dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptabwasserleitung (A) verläuft in der Klapphakenstraße. Da dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Abweichung vom bestehenden Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes behoben werden (Plandarstellung von Wohnbauflächen anstatt Flächen für den Gemeinbedarf).

Abb.: Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne, Ausschnitt, o. Maßstab.



### 3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20H liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 (Für den Bereich Achtern Thun) aus dem Jahre 1967; im Westen grenzt der kürzlich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 20G (Kindertagesstätte Kreuzstraße) an. Der Ursprungsplan setzt auf dem überwiegenden Teil der Fläche eine „Fläche für die Landwirtschaft“ fest, an die sich nach Osten zur Meyerhofstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) anschließt.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 20H wird nunmehr ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 20 (seit 1967 in Kraft) überplant; der überplante Teilbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20H. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 20H verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 in diesem Teilbereich ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20H.



## **4. FACHLICHE VORGABEN**

### **4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: 2005). Dort ist das Plangebiet bereits als Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne dargestellt. Insofern werden auch keine detaillierten Aussagen getroffen und auch keine besonderen Maßnahmenvorschläge gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). Als Bestand wurde damals Ackerland signiert. In Karte 3 des LP werden für das Gebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt; auch schutzwürdige Bereiche werden nicht hervorgehoben. In Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird dem Geltungsbereich keine landschaftsplanerische Zielsetzung zugeordnet.

Die Stadt Lohne räumt an dieser Stelle der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen den Vorrang ein vor der Erhaltung des Grünlandes und der vorhandenen Gehölzstrukturen.

### **4.2 DENKMALSCHUTZ**

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

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen werden:

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.

### **4.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

#### **4.3.1 GERÜCHE**

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine aktiven landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen das Wohnen im Geltungsbereich wesentlich stören würden.

#### **4.3.2 SPORTLÄRM**

Mit Schalltechnischem Bericht vom 19.10.2012 (Anlage) hat der TÜV-Nord die Belastung des Geltungsbereiches durch Sportlärm ermittelt (vorbelasteter Bereich) und die notwendigen Maßnahmen formuliert. Entsprechend erfolgt im Plan die Kennzeichnung der Fläche textlich und zeichnerisch als „Schallvorbelasteter Bereich“.

Demnach ist gegenüber dem nördlich gelegenen Sportplatz und dem Beachvolleyballfeld ein Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand (LSW) mit einer Gesamthöhe von 3,5 m erforderlich. Das wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Für die Obergeschoss-Lagen reicht dieser Schutz jedoch nicht aus, weshalb zusätzlich passiver Lärmschutz durch die Konstruktion der Außenbauteile erforderlich wird. Die erforderlichen baulichen Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

#### **4.3.3 VERKEHRSLÄRM**

Mit Schalltechnischem Bericht vom 19.10.2012 (Anlage) hat der TÜV-Nord ebenfalls die Belastung des Geltungsbereiches durch Straßenverkehrslärm ermittelt (Lärmpegelbereiche III und IV) und die notwendigen Maßnahmen formuliert, die in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Demnach wird gegenüber der südlich angrenzenden Klapphakenstraße ein passiver Lärmschutz durch die Konstruktion der Außenbauteile erforderlich. Die erforderlichen baulichen Schutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadt Lohne verkennt nicht, dass hier ein Wohngebiet in einen lärmvorbelasteten Bereich hineingeplant wird. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnflächenbedarfes ist die Stadt jedoch gehalten, diese Fläche möglichst effizient für Wohnzwecke zu nutzen, da damit der Flächenverbrauch am Siedlungsrand verlangsamt werden kann und Wohnungen in kurzer Entfernung zu sozialen und zentralen Versorgungseinrichtungen geschaffen werden können. In der Abwägung räumt die Stadt daher der Wohngebietsausweisung den Vorrang vor dem Einhalten der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ein. Es werden jedoch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es sollen Wohnbauflächen entwickelt werden, um der Knappheit an Wohnbauland in Lohne entgegenzuwirken. Ziel ist es, ein attraktives Wohnquartier am Rand der Innenstadt zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 20H soll ein Wohnquartier in der Größenordnung von ungefähr 54 Wohnungen vorbereitet werden. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in geringer Entfernung vorhanden.

Die Einwirkungen des Sportlärms sollen durch einen Lärmschutzwall (Wall-/Wand-Kombination) begrenzt werden. Die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms von der Klapphakenstraße sollen durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begrenzt werden.

## 6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird eine höchstens dreigeschossige (III), offene Bauweise (o) festgesetzt, südlich des Sportplatzes jedoch eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen bis zu 65 m zulässt. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Traufhöhe auf höchstens 10,0 m, die Firsthöhe (FH) auf höchstens 13,0 m begrenzt. Oberhalb der Traufe sollen jedoch keine Aufenthaltsräume entstehen, um eine zu große Massierung von Wohnflächen zu vermeiden.

Die Erschließung erfolgt von der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Kreuzstraße aus mit einer Zufahrt und einer hofartigen Fläche, die nicht nur funktionale Verkehrsfläche ist, sondern auch Aufenthaltsqualität aufweisen soll.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die angestrebte verdichtete Wohnweise um die zentrale „Angerfläche“ des Wohnparks.

In den Baugebieten ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Abstand ist gewählt worden, um im Plangebiet städtebaulich sinnvolle Bautiefen zu erreichen. Berücksichtigt man, dass die Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, so ist dieser Abstand ausreichend. Im Westen wird in einem Teilbereich nördlich der Erschließungsstraße die Baugrenze bis an den Geltungsbereich herangeführt, da künftig eine weitere bauliche Entwicklung in diese Richtung angestrebt wird.

Am Nordrand wird ein Lärmschutzwall, ggf. kombiniert mit einer Lärmschutzwand, mit mindestens 3,5 m Höhe und standortheimischer Bepflanzung festgesetzt zum Schutz gegen den Sportlärm. Im südlichen Bereich werden Schalldämmwerte für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm der Klapphakenstraße.



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

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2) dürfen Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 10,0 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 13,0 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
2. Oberhalb des 3. Vollgeschosses sind Aufenthaltsräume nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind abweichend von der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 65 m zulässig.
4. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf der als LSW festgesetzten Fläche eine Lärmschutzanlage als Wall oder Wall-/Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über dem Geländeniveau zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Der Wall ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer mit diesem Gehölzbewuchs zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5. In den Lärmpegelbereichen IV und III müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachschragen) mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

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

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-IV mit der Klapphakenstraße zugewandten Fenstern sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten möglich.

## II KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

Innerhalb der Flächen, die als „Schallvorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet sind, werden die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete genannten Immissionsrichtwerte am Tage oberhalb des Erdgeschosses um bis zu 5 dB(A) überschritten. In Räumen oberhalb des Erdgeschosses mit zur Sportanlage ausgerichteten Fenstern ist ein ausreichender Schutz vor Sportlärmim-

missionen nur bei Stoßlüftung oder bei schallgedämpften Belüftungssystemen gewährleistet (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

### 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 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September).

4. Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche herangezogene DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

6. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 20H verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 im überplanten Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20H) ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20H.

#### **zu I: Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:**

zu 1.: Die Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhen und Firshöhen dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortsverträgliches 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 Firshöhe klar.

zu 2.: Oberhalb der Traufe sollen keine Aufenthaltsräume entstehen, um eine zu große Massierung von Wohnflächen zu vermeiden

zu 3.: Die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 65 m ist sinnvoll, um eine verdichtete Bauform möglich zu machen, die gleichzeitig einen lärmabweisenden Riegel gegenüber dem Sportlärm ausbilden kann.

zu 4.: Der festgesetzte Lärmschutzwall soll gegen den Sportlärm schützen. Die Festsetzung zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles dient 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 wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

zu 5.: Die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen konkretisieren den erforderlichen baulichen Lärmschutz.

Die Kennzeichnung der sportlärmvorbelasteten Flächen dient dazu, den Bauherren die erforderlichen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor dem Sportlärm mitzuteilen.

## **7. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über die neu anzulegende Planstraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll und an die Kreuzstraße im Westen anbindet. Damit wird das neue Wohngebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die platzartige Verkehrsfläche im Zentrum der Wohngebiet erlaubt eine Gliederung in verkehrsberuhigte Fahrflächen, Parkplätze und begrünte Aufenthaltsbereiche im Verkehrsraum. Damit wird ein öffentlicher Mittelpunkt der Wohnanlage möglich.

Die Fußwegverbindung zur Klapphakenstraße soll das Wohngebiet an die übrigen Siedlungsbereiche anschließen und die Wege zum Ortszentrum und den sozialen Einrichtungen verkürzen.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen. Die Trinkwasser-Hauptleitung in der Klapphakenstraße verläuft außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Abwasserentsorgung im Baugebiet Nr. 20H obliegt dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Baugrundstücken ist über Freigefällesammelleitungen in den Straßenarealen vorgesehen. Das Abwasser wird schließlich der bestehenden Kläranlage zugeleitet; dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnah-

mestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Vechta.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet erlauben keine grundsätzliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken, weshalb eine ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal erforderlich wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über entsprechend zu dimensionierende Rohrleitungen in den Straßenarealen vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wird rechtzeitig mit der zuständigen Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt werden.

## **9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT**

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne zwischen Ortszentrums und Vechtaer Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 11.874 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff), davon werden 8.770 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von einheitlich 0,4 festgesetzt. Von daher liegt die zulässige Grundfläche bei 3.508 m<sup>2</sup> und damit klar unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 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 ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

## **10. BEWERTUNG DER PLANUNG AUS ARTENSCHUTZRECHTLICHER SICHT**

Durch die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage) des Büros für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung (Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Frank Sinning, Edewecht) vom 04. August 2012 wird bestätigt, dass kein Verlust von wiederkehrend genutzten Lebensstätten von Vögeln zu erwarten ist. Zu Tötungen von einzelnen Tieren wird es nicht kommen, wenn bestimmte Bauzeitenfenster eingehalten werden. Störungen für die Vögel sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind auch ohne weitere Vorkehrungen nicht zu erwarten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 erforderlich machen, wenn folgende Vorsorge getroffen wird: Es muss sichergestellt werden, dass die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August) durchgeführt werden. Andernfalls ist nachzuweisen, dass keine Bodenbrüter auf der Fläche vorhanden sind.

**11. FLÄCHENBILANZ**

(bezogen auf das Planungsrecht)

Die Werte ergeben sich aus der Geometrie der Planunterlage und Abgriffen aus dem CAD-Programm.

**Bestand:**

(gem. Bebauungsplan Nr. 20 von 1967)

allgemeine Wohngebiete (WA)	1.642 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	10.232 m <sup>2</sup>
gesamt	11.874 m <sup>2</sup>

**Planung:**

allgemeine Wohngebiete (WA)	8.770 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen incl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.889 m <sup>2</sup>
Flächen für Lärmschutzwall	1.215 m <sup>2</sup>
gesamt	11.874 m <sup>2</sup>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 27.02.2013

L.S.

gez. Gerdesmeyer

(Siegel)

Gerdesmeyer

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

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

Lohne, den 16.04.2013

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Wojta