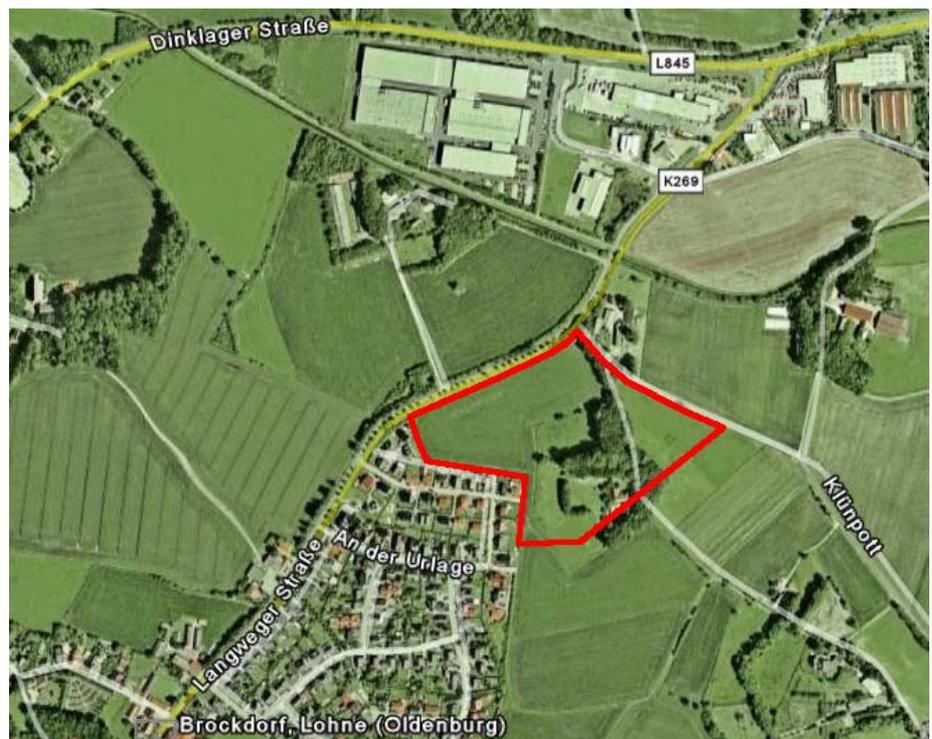


Stadt Lohne
Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 26 D
„Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“



Stand: Satzungsbeschluss 24.06.2009

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung	Seite
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Rahmenbedingungen	2
3	Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung	4
	3.1 <i>Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)</i>	5
	3.2 <i>Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)</i> ..	5
	3.3 <i>Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)</i>	6
	3.4 <i>Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)</i>	14
	3.5 <i>Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)</i>	17
4	Inhalte der Neuaufstellung	19
	4.1 <i>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</i>	20
	4.2 <i>Textliche Festsetzungen im Überblick</i>	24
	4.3 <i>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</i>	27
	4.4 <i>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung</i>	28
5	Städtebauliche Übersichtsdaten	29
6	Durchführung der Planungen	29
7	Verfahrensvermerke.....	29
B	Umweltbericht	32
C	Zusammenfassende Erklärung	48
D	Anlagen	49

1 Anlass und Ziel der Planung

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Lohne für eine weitere, angemessene städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Brockdorf Sorge zu tragen. Die Stadt will mit der vorliegenden Planung hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage von Lohne für den **Eigenbedarf des Ortsteiles** bereitstellen. Zugleich will die Stadt mit der Umsetzung des Wohnbaulandes die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Brockdorf stabilisieren.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 D „Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“ am 5.12.2006 beschlossen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brockdorf südöstlich der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269).

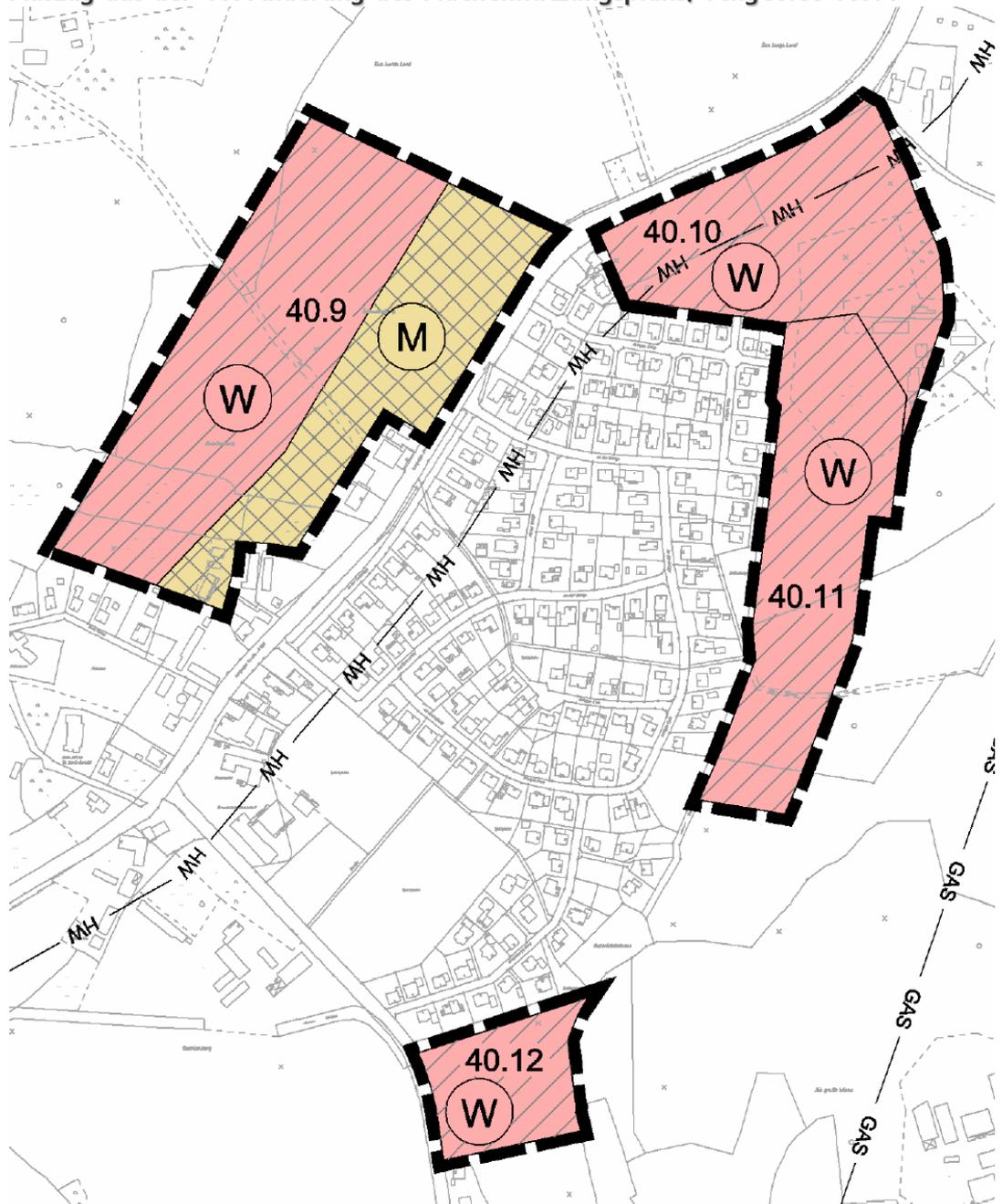
Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 51, Gemarkung Lohne umfasst: 20/1, 19/1, 19/3 sowie 19/32 tlw., 16/3 tlw.14/36 tlw. Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Übereinstimmung mit FNP

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Wohnbaufläche dargestellt. Nachrichtlich übernommen wurde im Flächennutzungsplan dabei auch der Verlauf einer Hochdruckwasserleitung im Gebiet.

Übersicht

Auszug aus der 40. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilgebiet 40.10*



* In der Planzeichnung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Lage der Hochdruckwasserleitung falsch enthalten. Der genaue Verlauf der Leitung wurde jedoch im Rahmen der Bauabplanung entsprechend verändert berücksichtigt.

Sonstige
Bebauungspläne

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 26 C „Brockdorf“ mit baugestalterischen Festsetzungen an. Die Regelungen dort wurden berücksichtigt und sind im vorliegenden Plan in ihren wesentlichen Aussagen auch weitergeführt worden.

3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

Gemäß § 1(7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen.

Bestand

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes finden sich westlich ausgedehnte Wohngebiete. Es dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser auf großen Baugrundstücken, die zum großen Teil erst in den 90er Jahren entstanden sind. Insgesamt handelt es sich um attraktive Wohnlagen, für die auch aktuell eine hohe Nachfrage besteht.

Das Bebauungsplangebiet besteht vorwiegend aus Ackerflächen. Im Bereich der Hofstelle am östlichen Rand des Gebietes finden sich noch Grünlandflächen. Die Hofstelle ist mit altem Baumbestand (vorwiegend Eichen) eingegrünt.

Übersicht

Plangebiet mit Umgebungsbereich



Nachfolgende Belange werden im Wesentlichen von der Planung berührt:

3.1 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)

Wie viele Städte, sieht sich auch Lohne vor der besonderen Aufgabe, neben der Zentrumsentwicklung, für die Entwicklung der einzelnen kleineren Ortsteile Sorge zu tragen. Der Ortsteil Brockdorf liegt im Westen des Stadtgebietes, in Nähe der Autobahnauffahrt Lohne/Dinklage auf die A1. Angebunden ist der Ortsteil an die Kreisstraße 269 (*Langweger Straße*), die eine bedeutsame regionale Verbindung darstellt. Brockdorf verfügt mit einer Grundschule, Kindergarten, Kirche, Feuerwehr und Sportanlagen über wichtige Infrastruktureinrichtungen.

Insbesondere im Südosten des Ortsteiles finden sich noch große landwirtschaftliche Hofstellen, die wesentlich den Charakter des Ortsteiles prägen.

In den letzten Jahren sind größere Wohnbaugebiete im Nordosten des Ortsteiles entwickelt worden, die in Nähe der Gewerbegebiete im Stadtwesten mit ihren zahlreichen Arbeitsstätten eine attraktive Wohnlage bieten. Zurzeit sind keine weiteren Entwicklungsflächen mehr vorhanden.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Lohne, für eine weitere, angemessene bauliche Entwicklung des Ortsteiles Sorge zu tragen und zugleich hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage in Lohne bereit zustellen. Die Entwicklungsfläche dient dem Eigenbedarf von Brockdorf. Damit können auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil stabilisiert werden.

Im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne wurden für den Ortsteil Brockdorf zusätzliche Wohnbauentwicklungsflächen sowohl westlich, als auch östlich und südlich des Ortsteiles mit insgesamt etwa 14 ha vorgesehen. Ausgegangen wird von einem Zeithorizont, der bei rd. 20 – 25 Jahren liegt. Umfang und Lage der Flächen sind das Ergebnis einer Wohnbaubedarfsprognose, die neben dem rein rechnerisch und insgesamt für die Stadt zu prognostizierten Bedarf auch zusätzliche Faktoren mitberücksichtigt hat:

- Darstellung von Flächenalternativen zur Erhöhung der Handlungsfähigkeit der Kommune und Steuerung der Grundstückskosten;
- Flexible Nutzung/Auslastung von Infrastrukturpotenzialen;
- Sicherung der Flächen vor konkurrierenden Nutzungen.

Insbesondere für den südlichen und den westlichen Entwicklungsbereich von Brockdorf gilt, dass hier eine Mobilisierung der Flächen vor allem wegen immissionsschutzrechtlicher (Landwirtschaft) und eigentumsrechtlicher Gründe zurzeit nur schwer möglich ist.

Für das hier vorliegende Plangebiet im östlichen Entwicklungsbereich zeigen sich solche Realisierungshemmnisse nicht. Ein wesentlicher Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne. Zugleich liegen im unmittelbaren Umfeld weitere Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden könnten. Damit ergeben sich für diesen Teilbereich die besten Realisierungschancen.

3.2 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)

Für die Planung ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Baukultur. Die Planung berührt keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Archäologische
Denkmalpflege

Möglicherweise ist in dem Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der Denkmalpflege können berücksichtigt werden.

3.3 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden jeweils die Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe Teil B).

Immissionen – Landwirtschaft

Landwirtschaftliche
Flächen

Am südlichen Rand des Plangebietes sowie nördlich der *Langweger Straße* befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie werden zumeist als Acker genutzt. Es wird deshalb eine regelmäßig ausgesprochene Empfehlung der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Umliegende
Hofstellen

Im Umfeld des Plangebietes liegen vier Hofstellen (Beverborg, Sperveslage, Fortmann, Heseding). Es wurde deshalb geprüft, ob es durch eine Wohngebietsentwicklung zu Konflikten mit der Landwirtschaft kommen kann. Die Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu Teil B, sowie das Geruchsgutachten) zeigen, dass die Entwicklung des vorliegenden Wohngebietes möglich ist.

- Die noch innerhalb des Plangebietes liegende ehemalige Hofstelle Taphorn betreibt derzeit noch zwei Gänseställe. Diese Nutzung wird jedoch aufgegeben und insoweit fallen hier zukünftig keine geruchlichen Emissionen mehr an. Mit Schreiben vom 11.12.2007 weist der Eigentümer darauf hin, dass jedoch auch zukünftig auf der ehemaligen Hofstelle das Wohnen mit Pferden möglich sein soll. Gemäß den Aussagen des TÜV-Nord sind bei der Haltung von bis zu 5 Pferden die damit entstehenden Geruchsemissionen vernachlässigbar und beeinträchtigen die Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes nicht. Die Stadt Lohne wird dennoch keine andere Nutzungsart als ein WA, auch für das Flurstück 19/1 festsetzen, da derzeit noch nicht geklärt ist, ob die Familie Taphorn einen Investor findet, der Pferde in diesem Bereich halten möchte. Die städtebaulich sinnvolle Nutzungsart für diese Flächen bleibt die Festsetzung eines

allgemeinen Wohngebietes, zumal vergleichbare Nutzungen mit Pferden i.d.R. über erhebliche größere Flächenareale verfügen. Diese Flächengröße ist bei dem o.a. Flurstück der Familie Taphorn nicht vorhanden.

- Die Entwicklung des Betriebs Sperveslage ist bereits durch ein südlich vorhandenes Wohnhaus eingeschränkt. Insoweit erfolgt hier mit der Planung keine weitere Einschränkung.
- Die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe Fortmann und Heseding sind bisher nicht eingeschränkt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der Stall beim Betrieb Fortmann mit einer Abluftreinigungsanlage ausgestattet ist, die den Anforderungen des Signumtests der DLG entspricht. In diesem Fall sind die Emissionen des Stalles vernachlässigbar.
- Im Falle des Hofes Beverborg führt die geplante Stallanlage (rd. 1000 Plätze für Schweine) dann nicht zu Konflikten mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne, wenn hier immissionsmindernde Maßnahmen berücksichtigt werden.

Vorgetragene
Bedenken /
Hoferweiterung

Sowohl die Fam. Beverborg als auch der Kreis-Landvolkverband Vechta haben mit Schreiben vom 10.12.2007 entsprechende Bedenken gegen die Planung der Stadt erhoben. Folgende Abwägung wurde hierzu getroffen: Mit Bekanntmachung vom 15.12.2007 wurden wesentliche Teilbereiche der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne wirksam. Auch der Teilbereich 40.10, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 D umfasst, ist damit wirksam geworden. Das geplante Bauvorhaben (Stallneubau mit rd. 1000 Mastschweineplätzen) von Herrn Bernhard Beverborg widerspricht dann nicht diesem öffentlichen Belang, wenn immissionsmindernde Maßnahmen beim Stallbau berücksichtigt werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Lohne zu dem geplanten Stallneubau ihr Einvernehmen erteilt. Nach Aussagen des vom TÜV Nord erstellten Geruchsgutachtens (10.01.2008 und in Ergänzung vom Mai 2008), kommt es bei immissionsmindernden Maßnahmen nur im äußersten östlichen Randbereich des Plangebietes zu leichten Überschreitungen der Geruchshäufigkeiten. Hier werden jedoch die bestehenden großen Altbaumbestände erhalten, damit es weiterhin zu einer Filterwirkung kommen kann und es wurden hier öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit werden Konflikte vermieden. Insgesamt können die Belange der Landwirtschaft angemessen berücksichtigt werden und sind mit der Entwicklung des Wohngebietes vereinbar. Ein besonderer Regelungsbedarf für die Planung in Verbindung mit landwirtschaftlichen Belangen entsteht nicht.

Immissionen – Verkehr

Es wurde eine Berechnung hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen durch den TÜV Nord durchgeführt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte während der Tages- und Nachtzeit an dem parallel zur Kreisstraße verlaufenden 1. Baufenster nicht eingehalten und hier im 1. OG tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Vor den Hintergrund eines vorbeugenden Immissionsschutzes sind hier Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die bisherige Planung sah aus städtebaulichen Gründen nur einen passiven Lärmschutz entlang der Straße vor. Sowohl mit Schreiben vom 11.07.2007 als auch mit Schreiben vom 31.7.2008 teilt der Landkreis mit, dass das Plangebiet durch zwei

Lärmquellen (Industriegebiet und *Langweger Straße*) beeinträchtigt werde. Es sei auch die Abschirmung der Außenwohnbereiche auf geeignete Art zu gewährleisten.

- Nach Abwägung der vorgetragenen Bedenken, wird die Planung geändert und es wird nun gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Schallgutachtens¹ eine 3m hohe Lärmschutzwand entlang der *Langweger Straße* gebaut. Damit werden die zugrunde zulegenden Orientierungswerte nicht nur im Erdgeschoss, sondern auch für die Außenwohnbereiche (Garten und Terrasse) eingehalten.
- Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des ersten Bauteppichs entlang der *Langweger Straße* schützen die Bewohner in den Häusern im 1. OG vor erhöhten Verkehrsräuschimmissionen. Deshalb wird festgesetzt, dass sich in einem Korridor von 8m innerhalb des ersten Bauteppichs entlang der Nordseite die Häuser innerhalb des Lärmpegelbereichs III befinden. Insoweit müssen hier alle Außenbauteile (Wände, Dachschrägen, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen etc.) der zur *Langweger Straße* hin orientierten Gebäudeseite bzw. im 90 Grad davon abgewinkelten Bereich ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) einhalten. Die Regelung gilt für Aufenthaltsräume. An der schallabgewandten Gebäudeseite (S bzw. SO) sind aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude keine Festsetzungen erforderlich.
- Für Schlaf- und Kinderzimmer sind zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen festgesetzt worden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt wird (z.B. Klimaanlage).
- Auf der zur *Langweger Straße* gewandten Seite der Gebäude im Schallpegelbereich III wird zudem die Errichtung von Freisitzen (Balkonen) im 1. OG ausgeschlossen.

Den Bauherren im ersten Bauriegel parallel entlang der Kreisstraße wird zudem geraten, die Schlafräume mit Fenstern an der schallabgewandten (südlichen) Seite der Gebäude anzuordnen. Eine Festsetzung hierzu erfolgt jedoch nicht.

Immissionen – Gewerbe

Mit Schreiben vom 2.11.2007 hat das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Bedenken gegen die Planung vorgetragen, da sich nördlich des Plangebietes Industriegebiete befinden.

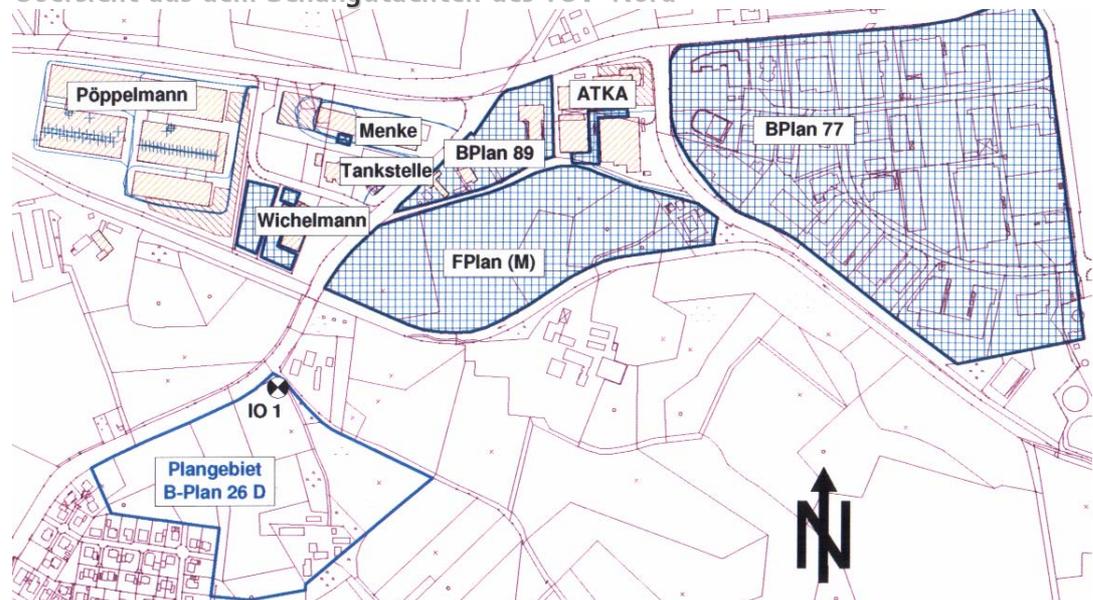
Gewerbelärm

Zur ordnungsgemäßen Abwägung, ob mögliche Lärmemissionen zu Einschränkungen für die vorliegenden städtebaulichen Ziele der Stadt führen, wurde ein umfangreiches Schallgutachten (siehe auch Umweltbericht) erstellt.

¹ Ermittlung der Verkehrsräuschimmissionen der K 269 auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 D der Stadt Lohne, erstellt durch den TÜV Nord- Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hannover, 9.9.2008

Übersicht

Übersicht aus dem Schallgutachten des TÜV-Nord



Wie die dargelegten Ergebnisse im Umweltbericht zeigen, wird durch die benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebe der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) während der Tageszeit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Problematisch erscheint nach den Rechenergebnissen des Gutachtens der Nachwert für das Plangebiet. Unter Berücksichtigung eines zeitgleichen Einwirkens aller Gewerbegeräusche wird der Immissionsrichtwert im nördlichen Plangebiet um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Norden des Plangebietes werden für den lautesten Betriebszustand der Gewerbebetriebe Immissionspegel von 42,8 dB(A) nachts errechnet.

Wie die Gutachter ausführen, haben die Geräuschemissionen von Lkw mit Kühlaggregaten, die auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Menke berechnet wurden, den maßgeblichen Anteil an der worst-case Berechnung und den Überschreitungen. In dem Betrieb Menke sollen nach Auskunft der Firma 1 - 3 Lkw mit Kühlaggregaten abgestellt werden. Berücksichtigt man einen Lkw mit einem neuwertigen Kühlaggregat, so werden im Zusammenhang mit den übrigen nachts aktiven Gewerbebetrieben Immissionspegel von 40,9 dB(A) im nördlichen Plangebiet erzeugt. Bei drei Lkw mit einem Kühlaggregat in schlechtem technischem Zustand werden Immissionspegel von 42,8 dB(A) verursacht. Bei den Berechnungen wurde auch davon ausgegangen, dass die Kühlaggregate durch eine bordeigene Stromversorgung betrieben werden. Eine externe Stromquelle für die Kühlaggregate kann hier aber bereits mögliche Immissionskonflikte mildern.

Ebenfalls eine worst-case-Berechnung wurde im Zusammenhang mit der Fa. Wichelmann von den Gutachtern berücksichtigt. Da es vorkommen kann, dass in dem Stahlbaubetrieb auch nachts gearbeitet wird, sind die Teilemissionen dieses Betriebes ebenfalls relevant. Die Hallentore bei der Firma sind jedoch zu Belüftungszwecken während der Betriebszeit nur teilweise durchgehend geöffnet. Eine Belüftungsanlage für die Halle kann auch hier die Immissionssituation für das Plangebiet verringern.

Die Stadt hält eine Umsetzung der vorliegenden Planung in Abwägung der Sachverhalte und Berechnungsgrundlagen deshalb aus folgenden Gründen unter dem Grundsatz der Konfliktvermeidung für möglich:

- Nach den Ausführungen der DIN 18005, Beiblatt 1 sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. Sie sind keine Grenzwerte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990, Az. 4N6/88 dienen die Orientierungswerte den Gemeinden bei der Planung als Ausgangspunkt, von dem abgewichen werden kann, soweit dies bei der gebotenen Abwägung aller Besonderheiten des Einzelfalles gerechtfertigt ist. Eine Abweichung von den für Wohngebiete geltenden Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 um 5 dB(A) kann nach Auffassung des Senats ein zulässiges Abwägungsergebnis sein, weil die somit erreichten Werte den Orientierungswerten für Misch- und Dorfgebiete entsprechen, die auch dem Wohnen dienen.
- Die Gutachter gehen von einem zeitgleichen Einwirken aller Gewerbegeräusche aus, was dem üblichen worst-case-Szenario entspricht. Tatsächlich dürften solche maximal Einwirkungen jedoch nicht häufig gegeben sein.
- Insbesondere bei dem Betrieb Menke, durch dessen Betriebsweise es rechnerisch zu Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht kommen kann, gehen die Gutachter von einem nicht realistischen worst-case-Szenario aus. Im vorliegenden Berechnungsfall wurden der gleichzeitige Dieselbetrieb von drei LKW Kühlaggregaten ohne besonderen Schutz berücksichtigt. Auf Rückfrage der Stadt beim Betrieb zeigt sich jedoch, dass diese Kühlaggregate der Firma aktuell bereits ohne Dieselbetrieb laufen und damit deutlich weniger Geräusche verursachen. Insoweit sind die errechneten Überschreitungen faktisch fraglich.
- Die Berechnungen in der vorliegenden Schalluntersuchung gehen von einer theoretischen freien Schallausbreitung im Plangebiet aus. Bei einer zukünftigen Bebauung des Plangebietes werden jedoch schon ab der zweiten Bauzeile die tatsächlichen Immissionspegel erheblich geringer ausfallen, als bei einer theoretischen freien Schallausbreitung. Die erste Bauzeile entlang der *Langweger Straße* ist – auch infolge des dort vorhandenen Verkehrslärms – durch den festgesetzten Lärmschutzwall und passive Schallschutzmaßnahmen bereits geschützt.

In der Bauernschaft Brockdorf stehen derzeit keine weiteren Wohnbauflächen für eine gezielte behutsame Eigenentwicklung zur Verfügung. Auf Grund der Tatsache, dass mit der worst-case-Annahme nur sehr selten zu rechnen ist, wird in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange bei der geplanten Wohnbaufläche eine Überschreitung des Nachtwerts der DIN 18005 um 2,8 dB(A) zugelassen. Der nördlich gelegene Planbereich zwischen den Isophonen von 40 dB(A) und 42,8 dB(A) wird in der Planzeichnung als lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. In diesem Bereich dürfen die Emissionswerte jedoch 43 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Gewerbe-Gerüche

Mit Schreiben vom 24.7.2008 teilt das Gewerbeaufsichtsamt mit, dass sich nördlich des Plangebietes ein stark emittierendes Industriegebiet (GI - Südlich Dinklager Straße/östlich Langweger Straße) befindet. Hinsichtlich der Lärmimmissionen läge ein Gutachten vor und die Ergebnisse seien ausreichend umgesetzt worden. Den Geruchsbelastungen durch die Betriebe sei jedoch nicht nachgegangen worden.

Hinsichtlich dieser Anregung gilt folgende Abwägung: In den angesprochenen Gewerbegebieten sind keine Geruchsquellen bekannt, die in ihrer Wahrnehmung über

die von den umliegenden Hofstellen ausgehenden Geruchseinwirkungen hinausgehen. Von zusätzlichen oder von den Betrieben zukünftig geplanten Geruchsquellen ist der Stadt nichts bekannt. Weitere Ermittlungen werden daher nicht als erforderlich angesehen.

Natur- und Landschaftsschutz

Artenschutz-
rechtliche Prüfung

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes steht das Vorhaben den **artenschutzrechtlichen Vorschriften** nicht entgegen.

Eingriffsregelung
nach
Naturschutzrecht

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Flora und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen **Eingriff** in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, der Standort ist ohne Alternative (siehe dazu auch die Darlegungen in Punkt 3.1).

Die Eingriffe wurden insoweit deutlich minimiert, als die vorhandenen und sehr wertvollen Altbaumbestände im Gebiet- im Bereich der Hofstelle – erhalten werden. Baulich genutzt werden die vorhandenen Acker- und teilweise Grünlandflächen. Durch eine naturnahe Regenrückhaltung und nur gedrosselte Zuführung in die Vorflut in unmittelbarer Nähe der Bauflächen werden Eingriffe in den Wasserhaushalt weitgehend minimiert.

Um die naturschutzfachlichen Belange angemessen berücksichtigen zu können, sind **Kompensationsmaßnahmen** im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen worden. Hier werden neben der Umsetzung einer naturnahen Regenrückhaltung auch erforderliche weitere Anpflanzungen standortheimischer Gehölze erfolgen, die z.B. ein zusätzliches Nahrungshabitat für die innerhalb der Gehölzbestände vorfindlichen Fledermäuse bieten können. Die Flächen werden gegenüber ihrer jetzigen Wertigkeit (Grünland) durch die Schaffung entsprechender Wasserflächen und Anpflanzungen so aufgewertet, dass eine vollständige Kompensation aller Eingriffe erfolgen kann.

Mit Schreiben vom 19.11.2007 weist der Landkreis Vechta darauf hin, dass bei der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht die Bewertungen des Planzustandes teilweise zu hoch angesetzt wurden. Diese Eingabe wurde berücksichtigt und es wurden die entsprechend vom Landkreis vorgeschlagenen Werte in der Bilanzierung des Umweltberichtes berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein leicht höherer Kompensationsbedarf. Rein rechnerisch verbleibt nach der Bilanzierung ein Defizit von – **12.014** Wertpunkten.

Des Weiteren wurde vom Landkreis angemerkt, dass ein Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 aufgenommen werden sollte. Dieses wurde berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung § 8.3 ist folgender Hinweis auf dem Plan enthalten: Zum dauerhaften Schutz der innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen vorhandenen Bäume ist bei jeglichen Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume die DIN 18 920 anzuwenden.

Mit Schreiben vom 30.7.2008 teilt der Landkreis weiter mit, dass die erforderliche Kompensationsfläche rechtzeitig bis Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Weise zu sichern ist.

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffsbilanzdefizits in Höhe von 12.014 Werteinheiten wird die Stadt Lohne eine Teilfläche des Ersatzflächenpools „Großer Runenbrook“ zur Verfügung stellen.

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

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 wird keine rechnerische Bilanzierung erstellt, sondern in Absprache mit dem Landkreis Vechta, UNB eine Kompensationserfordernis z.B. von 1 ha pro Kiebitz Brutpaar festgesetzt. Für die Kompensation von Boden und Biotoptypen verbleiben 18,8 ha, d.h. bei einer Aufwertung von 1,7 WE/m² würden dann insgesamt 188.000 m² x 1,7 WE/m² = 319.600 WE als Kompensationsrestwert für rechtskräftige oder zukünftige Bauleitplanungen verbleiben.
- Der Aufwertungsfaktor von 1,7 WE/m² resultiert aus der Differenz des Bestandwertes eines intensiv genutzten Maisackers (Bewertung 0,8 WE) zu den Werten 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).

Von dem Kompensationsrestwert 319.600 WE des Flurstücks 91/7 werden die erforderlichen Wertpunkte für folgende Bebauungspläne abgezogen:

Nr.	Kompensationsrestwert Flurstück 91/7	319.600 (WE)
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. 29A „Bereich „Am Sandberg“ (Hamberg)“	-10.981
8.	Bebauungsplan Nr. 26D „Brockdorf-nördlich Urlagen Kamp“	-12.014
	Verbleibender Kompensationsrestwert	<u>135.732</u>

Nach Abzug sämtlicher Kompensationsdefizite der oben angegebenen Bebauungspläne verbleiben auf dem Flurstück 91/7 (Kompensationsflächenpool Runenbrook) noch 135.732 WE für die Kompensation zukünftiger Bebauungspläne / Baumaßnahmen der Stadt Lohne.

Hinsichtlich der Umsetzung der Kompensation wurde in der Planung berücksichtigt, dass sich innerhalb des Plangebietes zwei Grundstücksflächen (Flurstücke 20/1 und 19/1), auf denen eine Wohnbauentwicklung stattfinden kann, nicht im Eigentum der Stadt befinden. Insgesamt wird zur Sicherstellung der Kompensation eine Zuordnungsregelung vorgesehen, die die Umsetzung entsprechender Wertpunkte im Flächenpool garantiert (siehe dazu auch die textliche Festsetzung § 8.5)

Die Zuordnung des Gesamtdefizits von 12.014 Wertpunkten für die Entwicklung von rd. 41.300m² Wohnbauland wird **flurstücksbezogen** folgendermaßen festgesetzt (gem. § 135b Nr. 4 BauGB):

- Für das Flurstück 20/1 (rd. 7.630m²= 18,47 % des Gesamtdefizits) sind **2.218 Werteinheiten** auszugleichen.
- Für das Flurstück 19/1 (rd. 4.710m² = 11,40 % des Gesamtdefizits) sind **1.369 Werteinheiten** auszugleichen.
- Für das Flurstück 19/32 (rd. 28.960m² = 70,13 %, Stadt Lohne) sind **8.425 Werteinheiten** auszugleichen.

Mit diesem Ausgleich im Ersatzflächenpool der Stadt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 26D für den Bereich „Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp“ vollständig kompensiert und die naturschutzfachlichen Belange sind berücksichtigt.

Ortsbild

Ehemalige Hofstelle

Mit den markanten Hofgehölzen im nordöstlichen Bereich des Planungsraumes bestehen naturräumliche Strukturen, die unbedingt erhaltenswert sind. Insgesamt wäre es auch wünschenswert, die Hofanlage weiterhin vollständig als ein, das Landschaftsbild prägendes Element, zu erhalten. Allerdings ergeben sich hier Probleme. Der Verzicht auf eine landwirtschaftliche Tierhaltung mit Immissionen ist für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes durchaus hilfreich. Zugleich ist damit aber ein Erhalt der Hofstelle mit mehreren Stallanlagen und umgebendem Grünland, nicht möglich.

Übersicht

Hofstelle mit Gehölzen



Die Stadt hat deshalb abgewogen, nur das Areal der Hofstelle durch eine teilweise Neubebauung umzunutzen. Zugleich werden alle für das Ortsbild prägenden und wertvollen Grünstrukturen erhalten. Auch die separate Zufahrtsregelung über einen Privatweg bleibt bestehen.

Wasserwirtschaft

Das **Oberflächenwasser** von Dach- und Straßenflächen wird über neu zu verlegende Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken in der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche geführt. Hier wird naturnahe Regenrückhaltung vorgesehen. Ausreichende Flächen sind in der Planung vorgehalten und eine Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Maßnahme ist von daher sichergestellt.

Das hierzu erforderliche Oberflächenentwässerungskonzept wurde vom OOWV erstellt.

3.4 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)

Landwirtschaft

Die Planung ist mit den wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft abgewogen und grundsätzlich vereinbar (siehe auch Punkt 3.3 Umweltbelange – Immissionen/Landwirtschaft, sowie die Ausführungen zum Geruchsgutachten im Umweltbericht).

Infrastruktur

Mit der Entwicklung des Baugebietes ist zu hinterfragen, ob mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs ein besonderer Infrastrukturbedarf entsteht.

Der Ortskern von Brockdorf mit mehreren Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Grundschule, Kindergarten, Feuerwehr und Sportanlagen findet sich südwestlich des Untersuchungsgebietes und liegt rd. 500m (Luftlinie) entfernt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa rd. 53 Baugrundstücken zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Brockdorf nur eine Wohnung auf. Baurechtlich ist jedoch immer die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Daraus lässt sich mittelfristig ein möglicher Einwohnerzuwachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Übersicht

Spanne des möglichen Einwohnerzuwachses:

Ca. 53 Wohnhäuser Haushaltsgröße durchschnittlich 3,88 Personen / HH	Personen insgesamt (Lohne 26.355 EW)	Alter: 0 – 6 Jahre (6,8 %)	6 – 18 Jahre (16,2 %)	18 – 65 Jahre (63 %)	65 Jahre und älter (14 %)
Minimum: 1 WE/Haus = 53	205	14	33	129	29
Maximum: 2 WE /Haus = 106	411	28	66	258	59

Bei einer vollständigen Aufsiedlung des Baugebietes ist mit etwa 14 Kindern im Kindergartenalter und etwa 33 Schulkindern zu rechnen. Dieser Zuwachs ist mit den in Lohne vorhandenen Einrichtungen zu bewältigen. Auch im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der u. a. die vorliegende Fläche neu als Wohnbauflächen aufgenommen wurde, ist hinsichtlich des Infrastrukturangebotes (Schule / Kindergärten) keine defizitäre Situation benannt worden.

Spielplatz

Für Kleinkinder unter 6 Jahren bieten die entstehenden Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten. Für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren ist jedoch entsprechend den gesetzlichen Grundlagen die Bereitstellung eines **Kinderspielplatzes** erforderlich. Die Größe muss mindestens 2 von Hundert der zulässigen Geschossfläche betragen.

Bei einer Wohnbauentwicklungsfläche von insgesamt brutto ~ 40.000m² und ca. 53 Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 ist langfristig mit maximal 24.000m² Wohn- bzw. Geschossfläche zu rechnen. In der Realität wird diese Geschossfläche jedoch deutlich geringer ausfallen, da in die GRZ auch alle sonst versiegelten Flächen nach BauNVO einzubeziehen sind. Geht man in einem alternativen Rechengang davon aus, das bei 53 Baugrundtücken jeweils 200m² Wohnfläche verwirklicht werden, so ergibt sich ein Gesamtanteil von realistischen 10.600m² Wohnfläche.

Bei einem Anteil von 2 % ergibt sich im Maximalmodell (Geschossflächenansatz) ein rechnerischer Spielflächenbedarf von insgesamt 480m², im realistischeren Bedarfsmodell ergibt sich ein Spielplatzbedarf von etwa 216 m², wobei ein Spielplatz aber immer eine Mindestgröße von 300m² aufweisen muss.

Die Stadt wird eine Fläche mit insgesamt rd. 480m² in Nähe der ehemaligen Hofstelle als Spielplatz zur Verfügung stellen. Sowohl durch seine Lage als auch durch die Größe ist damit eine ansprechende Versorgung des bestehenden Gebietes gewährleistet.

Allerdings wird die Anregung des Herrn Osterhus aus Brockdorf (13.12.2007) nicht umgesetzt, im Baugebiet auch zusätzlich einen Bolzplatz für ältere Kinder vorzusehen. Hierzu gilt folgende Abwägung: Der im Geltungsbereich geplante ist auch für Ballspiele und für die Nutzung durch ältere Kinder geeignet. Für einen Bolzplatz sollten jedoch sinnvollerweise etwa 1.000 m² zur Verfügung stehen (dies entspricht in etwa den Abmessungen eines Kleinspielfeldes mit 44 m x 22 m für den Schülerfußball). Die Festsetzung eines solchen Spielfeldes innerhalb des Plangebietes wird nicht für sinnvoll erachtet, da ein Bolzplatz zu Beeinträchtigungen für die

Nachbarschaft führen kann und entsprechend einen größeren Abstand zu Wohnhäusern erfordert.

Die infrastrukturellen Belange sind berücksichtigt und stehen einer Entwicklung des Baugebietes nicht entgegen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden.

Träger der **Wasserversorgung** ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Eine ausreichende Wasserversorgung der angrenzenden Siedlungsflächen besteht. Mit Schreiben vom 17.10.2007 teilt der OOWV mit, dass sich im Bereich des Bebauungsgebietes Versorgungsleitungen DN 80, DN 100 und DN 250 befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Es wird um rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten gebeten.

- Gemäß Schreiben des Landkreises vom 19.11.2007 muss für die Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung gestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 2 mal 1000 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Versorgung ist dann gesichert, wenn eine 100mm Leitung des OOWV als Ringleitung durch das Baugebiet führt und mit entsprechenden Hydranten bestückt wird. Die Stadt Lohne wird sicherstellen, dass gemäß § 42 NBauO eine ausreichende **Löschwassermenge** den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung gestellt werden kann. Die notwendigen Entnahmestellen werden mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abgestimmt.
- Wesentlicher Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die EWE. Der Standort kann an das Leitungsnetz angeschlossen werden. Mit Schreiben vom 19.6.2008 bittet die EWE um rechtzeitige Abstimmung der Baumaßnahmen. Die bauplanenden bzw. bauausführenden Firmen müssen sich rechtzeitig die aktuellen Planunterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen besorgen.
- Die Beseitigung der **Schmutzwässer** geschieht über die Kläranlage in Riebel. Alle technischen Voraussetzungen zur Ableitung der anfallenden Schmutzwässer sind vorhanden oder können geschaffen werden. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Mit Schreiben vom 17.10.2007 bzw. 8.10.2008 teilt der OOWV mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanal DN 200 im *Urlagen Kamp*) angeschlossen werden kann.
- Die **Abfallentsorgung** für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet. Die Anlage von öffentlichen Mülltonnenstandplätzen für die Stichstraßen – wie vom Landkreis im Schreiben vom 19.11.2007 vorgeschlagen – wurde geprüft. Sie sind nach Ansicht der Stadt städtebaulich im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich. Es handelt sich um kleine Straßen, die auf kurzer Distanz nur jeweils zwei Wohnhäuser erschließen. Aus diesem Grund wird es für akzeptabel gehalten, dass die zukünftigen Bewohner ihre Tonnen jeweils zu den Abholterminen an die

Erschließungsstraße bringen. Die Stadt wird die zukünftigen Bauherren in geeigneter Weise darauf hinweisen, dass die Behälter nicht direkt vom Grundstück abgeholt werden.

- Das anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** von den Privat- und Straßengrundstücken wird über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Standort des Regenrückhaltebeckens befindet sich im östlichen Plangebiet. Die Entwässerungsplanung wurde vom OOWV erstellt.

3.5 Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet liegt südlich der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) am nördlichen Ortsausgang. Es liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt und insoweit ist hier Tempo 70 erlaubt. Auf der südlichen Straßenseite befindet sich ein Fuß- und Radweg.

Die Kreisstraße 269 ist Bedarfsumleitungsstrecke (U9) der A1 in Fahrtrichtung L 845.

Blick auf die Langweger Straße (Kreisstraße 269)



Bereits im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landkreis Vechta darauf hingewiesen, dass einer direkten Anbindung der Grundstücke an die *Langweger Straße* nicht zugestimmt wird. Auch die Anbindung einer Erschließungsstraße an die Kreisstraße erfordert eine gesonderte Vereinbarung mit dem Landkreis. Es wird rechtzeitig eine Knotenplanung des Straßenanschlusses vorgelegt. Allerdings steht dies einer Entwicklung der Flächen nicht grundsätzlich entgegen. Für die einzelnen Baugrundstücke entlang der *Langweger Straße* wurde (Empfehlung des Landkreises - Schreiben vom 19.11.2007) die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes im Plan nicht erforderlich, da durch den festgesetzten Lärmschutzwall eigenständige Zu- und Abfahrten nicht möglich sind.

Die noch vorhandene Hofstelle im Gebiet ist durch eine lange, private Hofzufahrt angebunden, die nicht ausgebaut oder befestigt ist. Diese Anbindung wurde bei der Planung weiterhin berücksichtigt.

Übersicht

Übersicht

Zufahrt zur ehemaligen Hofstelle im Plangebiet



Östlich des Plangebietes verläuft die Straße *Klünpott*, die insbesondere der Erschließung der Streulagen und der Hofstellen im Umfeld dient. Sie weist im Aufmündungsbereich auf die *Langweger Straße* ein relativ schmales Ausbauprofil auf.

Übersicht

Einmündungsbereich des Klünpott in die Langweger Straße



Es findet sich wertvoller alter Baumbestand entlang der Straße. Aus diesem Grund wurden keine neuen Anbindungen des Baugebietes auf diese Straße vorgesehen. Die Abwicklung der neu entstehenden Verkehre erfolgt deshalb ausschließlich über die Kreisstraße. Hierbei wurde beim Anbindungspunkt darauf geachtet, dass ein möglichst hoher Abstand zum Einmündungsbereich des *Klünpott* entsteht, damit problematische Situationen der Einmündungs- oder Abbiegeverkehre ausgeschlossen werden können.

Für die Erschließung des Gebietes aus westlicher Richtung steht nur die Wohnstraße *Urlagen Kamp* ggf. auch weiter südlich die Straße *An der Urlage* zur Verfügung.

Vorgesehene Anbindungspunkte im bestehenden Straßennetz



Bei der Erschließung wurde darauf geachtet, dass der Wohnstraße *Urlagen Kamp* nur in dem Maße Verkehr zugeführt wird, der verträglich mit der vorhandenen Struktur ist und der die dort vorhandene hohe Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Planung sieht vor, dass der Hauptteil des neu entstehenden Verkehrs direkt auf die Kreisstraße, die *Langweger Straße* geleitet wird. Dafür sorgt eine Sammelstraße im Plangebiet, die den Verkehr auf möglichst kurzem Weg aus dem Gebiet leitet.

Die Wohnstraße *Urlagen Kamp* wurde aus Gründen einer hohen Verkehrsdurchlässigkeit und zur Förderung von kurzen Wegen – wie im südlichen angrenzenden B-Plan Nr. 26 C bereits vorbereitet – mit in das verkehrliche Erschließungskonzept einbezogen und nicht vollständig abgekoppelt. Allerdings wird es hier kaum zu zusätzlichen Belastungen kommen.

Mit Schreiben vom 31.07.2008 teilt der Landkreis mit, dass aufgrund der Unfallverhütung eine innerörtliche Erschließung des Baugebietes einer Erschließung von der *Langweger Straße* vorzuziehen sei. Für den Fall dass eine Erschließung von der *Langweger Straße* angestrebt wird, sei aus Sicht der Unfallkommission eine Linksabbiegespur erforderlich. Die *Langweger Straße* dient auch als Bedarfsumleitungsstrecke U9 der BAB 1. Lauf Straßenverkehrsordnung ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h auf 50 km/h nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Unter anderem muss eine beidseitige Bebauung vorliegen. Es sei fraglich, ob diese Voraussetzungen in naher Zukunft vorliegen.

Hinsichtlich dieser Anregung gilt folgende Abwägung: Eine innerörtliche Erschließung würde das Verkehrsaufkommen innerhalb des Baugebietes erheblich erhöhen und zu nicht vertretbaren Belästigungen der Bewohner führen. Es wird daher an einer direkten Anbindung des Baugebietes an die *Langweger Straße* festgehalten. Der Bau einer Abbiegespur wurde mit den zuständigen Stellen des Landkreises Vechta vereinbart und ist bereits im Bau.

Die Auffassung, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h nur unter der Voraussetzung einer beidseitigen Bebauung zulässig ist, wird nicht geteilt. Auch eine einseitige Bebauung rechtfertigt aus Lärmschutzgründen eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h.

4 Inhalte der Neuaufstellung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung

Nahezu der gesamte Planbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** vorgesehen. Ausgeschlossen sind dabei alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da der Charakter der bestehenden hochwertigen Wohngebiete in Brockdorf weiter fortgesetzt werden soll.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Gebiet nur ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung § 1). Für diese Zwecke befinden sich ausreichend Bauflächen im Bereich des Ortskernes von Brockdorf.

Die **Grundstücksgrößen** im Plangebiet müssen **mindestens 600m²** betragen (siehe textliche Festsetzung § 3). Auch diese Regelung dient dazu, den vorhandenen großzügigen Wohngebietscharakter in Brockdorf weiter fortzuführen. Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle und noch teilweise ländliche Wohnlage. Durch die ausgesprochene Mindestgröße der Grundstücke wird gewährleistet, dass nicht auf kleinen Grundstücken und ggf. großen Häusern eine verdichtete Bebauung entsteht. Negative Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild von Brockdorf werden vermieden.

Die Mindestgrößen gewährleisten auch, dass es zu keiner unverträglichen Zunahme an Einwohnern im Ortsteil kommt. Dies wird durch die **Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten** pro Haus (siehe textliche Festsetzung § 2) gestützt. Je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist dabei nur eine Wohnung zulässig.

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt bei **0.3**, die auch nur um 20 % für Nebenanlagen überschritten werden darf (siehe textliche Festsetzung § 5). Damit werden nur im mindestens notwendigen Umfang Versiegelungen im Gebiet zugelassen und es werden ökologische Belange gefördert.

Die Bebauung soll in **offener Bauweise (o)** erfolgen. Die Höhe der Gebäude wird – bei einer **maximal zweigeschossigen Bauweise (II)** begrenzt auf eine **maximale Firsthöhe von 8.50m und eine Traufhöhe von 4.50m**, wobei bei der Traufhöhe Überschreitungen für ökologische Bauweise möglich sind (siehe textliche Festsetzung § 4). Durch die Festsetzung einer **maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe von 0.40m** wird ebenfalls dem städtebaulichen Ziel der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen Rechnung getragen.

Im Laufe des Verfahrens wurde von Bürgern vorgetragen, dass auch ein Interesse an der Errichtung von sog. „Stadtvillen“ im Gebiet besteht, womit die vollständige Nutzung eines zweiten Obergeschosses verbunden ist. Aus diesem Grund hat die Stadt das Baugebiet gliedert. Im **Teilbereich WA – 2** (östliches Plangebiet) wurde für etwa 7 Baugrundstücke die Regelung getroffen, dass hier **Traufhöhen von**

maximal 6m und maximale Firsthöhen von 9.00 möglich sind (siehe auch textliche Festsetzung § 4). Dieser Bereich ist bereits von mehreren Seiten durch relativ hohe Altbaumbestände eingegrünt und insoweit können hier zweigeschossige Bauten nicht dominant in einem noch deutlich ländlich geprägten Siedlungsrand von Brockdorf wirken. An allen anderen Stellen des Baugebietes soll es jedoch bei einer „optischen“ Eingeschossigkeit der Bebauung entsprechend dem bisherigen Siedlungsbild und der bisherigen Planung bleiben.

Zugleich wurde jedoch im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich WA-2 die Errichtung von Dacheinschnitten oder Aufbauten untersagt, wenn eine Traufhöhe von 5.50m überschritten wird. Hierdurch soll vermieden werden, dass über eine volle Zweigeschossigkeit hinaus durch zusätzlich ausgebaute Dachgeschosse sogar der städtebauliche Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise entstehen kann.

Aufgrund der obigen Regelungen könnte die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** für die allgemeinen Wohngebiete im Grunde entfallen, da über die maximalen Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Anpassung an die Bauformen in der Umgebung erreicht werden. Allerdings wird in Anpassung an die Festsetzungen in den Nachbargebieten und zur Rechtssicherheit die Geschossflächenzahl bei maximal 0,6 festgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten über **Baugrenzen** definiert, die in den Wohngebieten in der Regel 3m von sonstigen Grenzen entfernt verlaufen. Die **Bauteppiche** lassen dabei einen größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude. In den Wohngebieten ist damit eine optimale Ausrichtung und Besonnung der Grundstücke möglich.

Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt auch die auskragenden Kronenbereiche der alten Bäume. Neben einem Schutz des Wurzelwerks wird mit den Abständen eine zu starke Verschattung einer möglichen Neubebauung vermieden.

Erschließung

Die **Erschließung** des Gebietes erfolgt von der *Langweger Straße* aus. Eine Sammelstraße (Planstraße A) führt nach Süden und kann bei Bedarf zukünftig auch das weiter südlich liegende Gebiet erschließen. Das Profil dieser Sammelstraße liegt bei 7.50m. Damit ist ausreichend Platz vorhanden, um gestalterische Maßnahmen (Baumpflanzungen, Parkbuchten, leichte Fahrbahnverswenkungen) im Straßenraum umzusetzen. Die Verkehrsfläche wurde bewusst noch nicht mit diesen Elementen im Bebauungsplan versehen, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte und damit die notwendigen Hauszufahrten bzw. Garagenzufahrten nicht feststehen. Es ist sinnvoll, diese Umsetzung verkehrsberuhigender Elemente in Kenntnis der Bauvorhaben der Ausbauplanung für das Gebiet zu überlassen.

Ergänzt wird die Haupteerschließung durch ein Ringsystem (Planstraße B) nach Westen. Diese Straße mündet in den *Urlagen Kamp*. Durch die Straßenführung ist gewährleistet, dass auf dieser Straße nur die Anwohner fahren werden und sich kein Abkürzungs- oder Schleichverkehr entwickelt. Dies gilt auch für die Planstraße C in Weiterführung des *Urlagen Kamp* nach Osten. Das Profil dieser Straßen liegt bei 7.00m und bietet auch damit ausreichend Raum zur Gestaltung von Wohnstraßen.

Im Osten ist mit der Planstraße D eine Stichstraße vorgesehen. Ein Wendehammer am Ende mit 18m Radius sichert ausreichende Wendemöglichkeiten z.B. für Müllfahrzeuge.

Kleinere Wohnstraßenstiche mit einem Profil von jeweils 4.50m und einem leicht verbreiterten Ende für eine bequeme Zu- und Abfahrt von den Grundstücken, ergänzen die Erschließung.

Auf die Straße *Klünpott* wird nur die bereits vorhandene private Erschließung der ehemaligen Hofstelle münden. Der Einmündungsbereich wird dabei verlegt und mündet nun rechtwinklig auf den *Klünpott*. Einerseits wird die Zu- und Abfahrtsituation damit verbessert. Zugleich werden die vorhandenen wertvollen Altbaumbestände im nordöstlichen Bereich geschont. Die Straße ist als **private Verkehrsfläche** im Plan festgesetzt worden. Auf einen Wendehammer am Ende der Straße wurde verzichtet, die Nutzer der Fläche werden ihre Mülltonnen etc. weiterhin an der Straße Klünpott zur Abholung bereithalten.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch einen 3m breiten **Fuß- und Radweg**, der die direkte Erreichbarkeit des östlich liegenden Erholungsraumes von Brockdorf sicherstellt.

Im Osten des Plangebietes ist ein Verbot der Ein- und Ausfahrt der Wohnbaugrundstücke auf den vorhandenen Privatweg vorgesehen worden.

Stellplätze

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1-2 Autoeinstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es, gelegentlich auch im Straßenraum Fahrzeuge abzustellen.

Gehrecht für die Stadt

Auf der nördlichen Seite des Plangebietes parallel zur *Langweger Straße* verläuft eine Hochdruckwasserleitung des OOWV. Sie wurde eigens in Abstimmung mit den vorliegenden Planungsabsichten verlegt. Sie liegt nun außerhalb des Plangebietes und darf nicht überbaut werden. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit muss bei allen Arbeiten in Nähe der Leitung zuvor – in Verbindung mit dem Leitungsbetreiber – deren genaue Lage in der Örtlichkeit erhoben werden. Die Lärmschutzwand verläuft in einer Entfernung von etwa 2,2m. Entlang der Lärmschutzwand ist in südlicher Richtung ein Gehrecht zugunsten der Stadt Lohne mit einer Breite von 1,00m festgesetzt worden (siehe dazu die nachfolgende Schemaskizze).

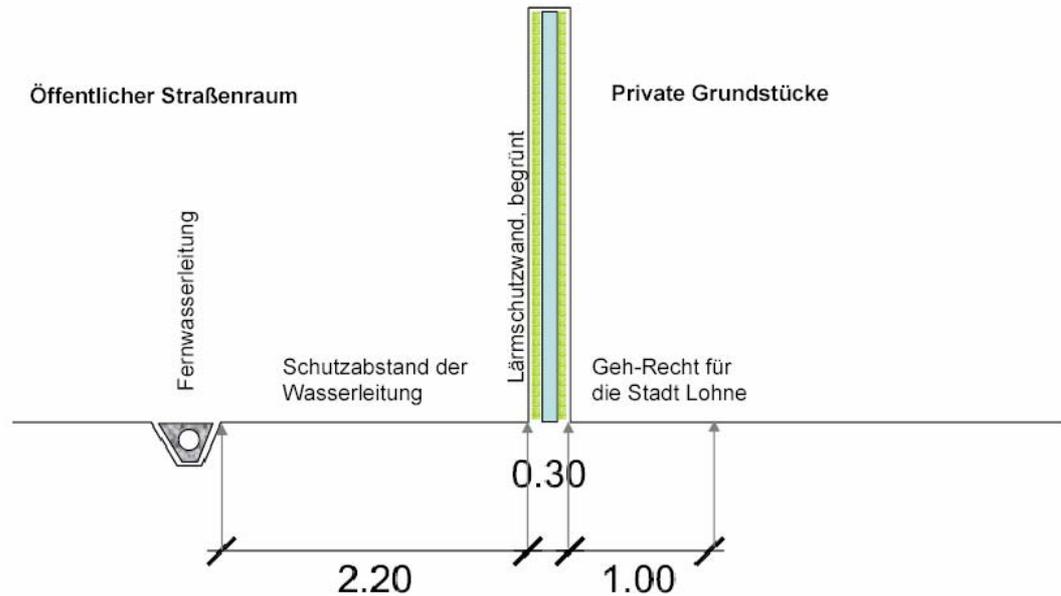
Immissionsschutz / Verkehrslärm

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrslärm entlang der *Langweger Straße* wird die Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Im Plan ist zudem eingetragen, dass innerhalb der ersten Bauzeile entlang der Straße eine Schalldämmung (Wände, Fenster) bei den Häusern vorzunehmen ist, um auch das 1. OG zu schützen (siehe textliche Festsetzung § 7).

Zugleich ist die Errichtung von Balkonen oder sonstigen Freisitzen im 1. OG innerhalb der ersten Bauzeile auf den zur *Langweger Straße* hin orientierten Gebäudeseiten ausgeschlossen worden.

Übersicht

Schemaskizze: Lage der Wasserleitung, Schutzabstand, Lärmschutzwand und Gehrecht für die Stadt Lohne



Immissionsschutz
Gewerbelärm

Das nördliche Plangebiet wird entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens als lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Er ist durch die nördlich liegenden Gewerbeflächen vorbelastet. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen kann es zu Überschreitungen der Nachtwerte gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 um bis zu 2,8 dB(A) kommen. Dieses ist zulässig. Es wird empfohlen, die Schlafräume in den von den Gewerbegebieten abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen.

Öffentliche
Grünfläche /
Spielplatz

Der für das Gebiet notwendige **Spielplatz** wird im Rahmen einer **öffentlichen Grünfläche** östlich der Planstraße A in Nähe der ehemaligen Hofstelle vorgesehen. Die Fläche ist insgesamt rd. 480 m² groß und ist Teil eines größeren Grünflächenareals, das teilweise von hohen Bäumen bestanden ist.

Öffentliche
Grünfläche /
Pflanzerhaltung

Die vorhandenen wertvollen und das Landschaftsbild prägenden Altbaumbestände im Gebiet werden erhalten. Die Bestände werden auch weiterhin im Eigentum der Stadt bleiben und sie werden als öffentliche Grünflächen mit einem entsprechenden Pflanzerhaltungsgebot festgesetzt.

Gleiches gilt für einen wertvollen Altbaumbestand ebenfalls im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Hier wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Zum dauerhaften Schutz der innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume ist bei jeglichen Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume die DIN 18920 anzuwenden.

Pflanzgebot

Innerhalb aller Baugebiete wird zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, dass **mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je Baugrundstück** zu pflanzen ist. Dem Bauwilligen wird dabei an dieser Stelle auch empfohlen, insbesondere hochstämmige Obstbäume (alte, aussterbende Sorten) zu verwenden.

Für die **Begrünung der Lärmschutzwand** ist die Pflanzung von immergrünen Kletterpflanzen festgesetzt worden (siehe textliche Festsetzung § 8).

Fläche für
Maßnahmen /
Wasserwirtschaft

Die Festsetzung einer **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** am östlichen Plangebietesrand dient der notwendigen Kompensation von Eingriffen. Zugleich wird dort eine **Fläche für Versorgungsanlagen** mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung vorgesehen. Ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich wird das anfallende unbelastete Oberflächenwasser sammeln und nur gedrosselt der Vorflut zuführen (siehe dazu textliche Festsetzung § 8).

Kompensation

Für die erforderlichen Kompensationsleistungen stehen Flächen im Flächenpool Runenbrook zur Verfügung. Es wurde eine Zuordnungsregelung für notwendige Ersatzflächen getroffen (siehe textliche Festsetzung § 8.5).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den **allgemeinen Wohngebieten (WA)** nicht zulässig. Hierzu gehören:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

§ 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in allen Baugebieten auf 600m² festgesetzt.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen die Gebäude eine maximale **Traufhöhe (TH) von 4.50m** und eine **maximale Firsthöhe (FH) von 8.50m** nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie an der

Südost-, der Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7.50m gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zugelassen werden.

Innerhalb der **allgemeinen Wohngebiete (WA-2)** dürfen die Gebäude eine **maximale Traufhöhe (TH) von 6.00m** und eine **maximale Firsthöhe (FH) von 9.00m** nicht überschreiten.

Der **untere Bezugspunkt** für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Der **obere Bezugspunkt** für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Oberkante des fertigen **Erdgeschossfußbodens** darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO darf in allen Baugebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 20 % überschritten werden.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7 Immissionsschutz / Lärmschutzmaßnahmen

§ 7.1 Lärmpegelbereich: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB müssen die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen und in den zur Lärmquelle orientierten Bereichen (siehe Planzeichnung), folgendes Schalldämmmaß aufweisen:

- Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB;

Um bei Schlafräumen für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster oder sonstige Einrichtungen (Klimaanlage) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 7.2 Ausschluss von Freisitzen im 1.OG: Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III dürfen die Wohnungen im 1. Obergeschoss keinen Freisitz (Balkon oder Ähnliches) an der zur Langweger Straße hin orientierten Gebäudeseite aufweisen.

§ 7.3 Lärmschutzwand: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB ist auf den bezeichneten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine mindestens 3m hohe **Lärmschutzwand** zu errichten. Der Bezugspunkt für die Höhe der Wand ist die Fahrbahnoberkante der Langweger Straße. Die Höhe ist im gesamten bezeichneten Bereich umzusetzen. Die Wand muss lückenlos und dicht sein. Das Schalldämmmaß der Luftschalldämmung der Wand muss bei mindestens 25 dB gemäß Gruppe B3 der DIN EN 1793-2 liegen.

§ 8 Grünordnung / Anpflanzung / Kompensation

§ 8.1 Pflanzgebot: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen. Dabei ist aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen:

Stieleiche (*quercus robur*), Traubeneiche (*quercus petraea*), Rotbuche (*fagus sylvatica*), Sommerlinde (*tilia platyphyllos*), Winterlinde (*tilia cordata*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Sandbirke (*betula pendula*), Salweide (*salix caprea*), Spitzahorn (*acer platanoides*)

§ 8.2 Erhaltungsgebot für die festgesetzten Einzelbäume und die Bäume innerhalb der Grünflächen: Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen standortheimischen Laubbäume dauerhaft von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzelbäume. Abgänge aufgrund einer Befreiung nach § 31 BauGB oder infolge einer widerrechtlichen Beseitigung sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen zu ersetzen.

Des Weiteren ist im Abstand von 3 m zum Stammfuß jegliche Versiegelung sowie jegliche Aufschüttung und Abgrabung untersagt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zum dauerhaften Schutz der innerhalb von öffentlichen und privaten Flächen festgesetzten Bäume bzw. der festgesetzten Einzelbäume ist bei jeglichen Baumaßnahmen im Wurzelbereich die DIN 18 920 anzuwenden.

§ 8.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Eine Regenrückhaltung ist naturnah und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungsneigungen sind überwiegend flacher als 1 : 3 herzurichten. Weiterhin zulässig sind Gehölzanpflanzungen. Zur Bepflanzung sind allgemein die folgenden Laubbäume zulässig:

Stieleiche (*quercus robur*), Sandbirke (*betula pendula*), Rotbuche (*fagus sylvatica*), Salweide (*salix caprea*), Zitterpappel (*populus tremula*), Stechpalme (*ilex aquifolium*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Faulbaum (*frangula alnus*), Hasel (*corylus avellana*), Zweigriff. Weißdorn (*crataegus laevigata*), Schlehe (*prunus spinosa*), Eingriff. Weißdorn (*crataegus monogyna*)

Im Bereich der Regenrückhaltung sind außerdem folgende standortheimische Gehölze möglich: Erle (*alnus glutinosa*), Esche (*fraxinus excelsior*), Korbweide (*salix viminalis*) und Mandelblattweide (*salix triandra*).

§ 8.4 Lärmschutzwand begrünen: Die festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Langweger Straße ist beidseitig dauerhaft mit **immergrünen Kletterpflanzen** zu begrünen. Die Pflanzung ist so auszuführen, dass sie mindestens 75 % der Wandfläche dauerhaft bedeckt. Ausfälle sind nachzupflanzen.

§ 8.5 Zuordnungsfestsetzung: Die Eingriffe, die durch die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26D entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktdefizit von insgesamt **12.014 Werteinheiten** (s. a. Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück). Die Zuordnung dieses Gesamtdefizits wird flurstücksbezogen festgesetzt (gem. § 135b Nr. 4 BauGB). Berechnungsgrundlage ist die Schaffung zusätzlicher Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 26D.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch die Festsetzung von Wohngebieten gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auf den Flurstücken 19/1, 20/1 und 19/32 (teilweise) im Plangebiet werden **12.014 Werteinheiten** auf dem städtischen Flurstück 91/7, Flur 29, Gemarkung Lohne (Kompensationsflächenpool Runenbrook) zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche ist folgende Maßnahme nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept durchzuführen: Umwandlung eines intensiv genutzten Maisackers in extensiv genutztes Grünland.

4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3018);
- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand **keine Verdachtsfläche** vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche

Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Das Plangebiet grenzt an **landwirtschaftliche Flächen**. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Nachrichtliche Übernahme:

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine **Hochdruckwasserleitung** des OOWV. Auf die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers wird verwiesen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen heraus werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften ausgesprochen. Diese Bauvorschriften sind 1997 in ihren Inhalten auch ausgesprochen worden für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 26 C. Sie haben sich dort bewährt.

Der Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 D „Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

1. **Dächer** sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen, sofern deren Dachneigung geringer ist als 10 °.
2. Als **Dachmaterial** der mit 10° oder steiler geneigten Dächer sind nur Dachziegel und/oder Dachsteine mit rotorangen bis rotbraunen Farbtönen (etwa in Anlehnung an die Farbpalette der RAL-Töne 2001, 3003 – 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015-8016) und dunkelgrau (etwa in Anlehnung an die RAL-Töne 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) zulässig. Reflektierende Dacheindeckungen, wie sie z.B. durch Glasur, Edel- oder Glanz-Engoben entstehen, sind nicht zugelassen.
3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind auf höchstens 50 % der entsprechenden Dachflächenlänge gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffes in die Dachfläche zulässig.
Innerhalb der allgemeinen **Wohngebiete WA-2** sind Dacheinschnitte oder Dachaufbauten (z.B. Gauben) dann **nicht zulässig**, wenn eine Traufhöhe von 5.50m überschritten wird.

Ausgenommen von den Bestimmungen unter Ziffer 1 bis 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO.

4. Als **straßenseitige Einfriedungen** sind **nur lebende Hecken** aus Laubsträuchern zulässig. In Verbindung mit der Hecke sind auf der straßenabgewandten Seite zusätzlich Metall- oder Holzzäune zulässig, sofern deren Höhe die der Hecke nicht überschreitet. .

Begründung

Das Siedlungsbild in Brockdorf ist hinsichtlich extremer Dachausbildungen empfindlich. Die Festsetzungen zu den Dachformen und –materialien orientieren sich an den Bestimmungen im Umfeld und dienen der Einbindung des Baukörpers in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Hingegen sind Dachformen von untergeordneten und damit auch niedrigeren Bauteilen für das städtebauliche Erscheinungsbild im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Deswegen werden Nebenanlagen von den Bestimmungen zur Dachform ausgenommen. In der Umgebung vorherrschend und für die Region typisch ist eine Dacheindeckung in rötlichen bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Materialien.

Grundsätzlich ist für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen auch die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von gleich großer Bedeutung wie die Ausbildung der Gebäude und die Dachlandschaft. Zur Einfriedung der Grundstücksränder wurde das landschaftstypische Element von Laubholzhecken gewählt. Die Hecken bilden eine Gestaltung, die hinsichtlich der Form und des Materials eine gewisse Einheitlichkeit aufweist, die aber genug Raum für eine individuelle Gestaltung lassen.

Der Verzicht auf Dacheinschnitte und Dachaufbauten speziell für die allgemeinen Wohngebiete WA-2, wenn eine Traufhöhe von 5.50 überschritten wird, begründet sich damit, dass hier für sog. Stadtvillen ausgeschlossen werden soll, dass durch zusätzlich ausgebaute Dachgeschosse dann der Eindruck einer sogar dreigeschossigen Bauweise entstehend kann. Damit würde der vorhandene städtebauliche Charakter der Ortslage Brockdorf zu stark überformt.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt rd.	64.890m²
Wohngebiete, ca.	41.300 m ²
Verkehrsflächen (öffentliche Straßen, F+R, Privatstraße), ca.	5.910 m ²
Öffentliche Grünflächen (Pflanzerhalt, Spielplatz), ca.	6.870 m ²
Private Grünflächen (Pflanzerhalt), ca.	710 m ²
Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch RRB) ca.	10.100 m ²

6 Durchführung der Planungen

Die Fläche befindet sich weitgehend im Besitz der Stadt. Die Erschließung des Gebietes ist damit gesichert. Zwei kleinere Flächen befinden sich noch in Privatbesitz. Weitergehende Regelungen mit diesen Grundstückseigentümern zur Umsetzung des Gebietes sind nicht erforderlich.

7 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Verfahrensschritte
im zeitlichen
Überblick

05.12.2006	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
27.09–16.11.2007	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB
Okt. / Nov.2007	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
30.06.2008 – 01.08.2008	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3(2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB
22.12.2008 – 06.02.2009	Erneute öffentliche Auslegung des Planes
14.04.2009 – 15.05.2009	Erneute öffentliche Auslegung des Planes
24.06.2009	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Anlage: Parzellierungsmöglichkeiten



Bebauungsplan Nr. 26 D "Brockdorf - nördlich Urlagen Kamp",
Parzellierungsmöglichkeiten (Stand 4/2009)

B UMWELTBERICHT

Gemäß §2(4) BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht hat die ermittelten Umweltwirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Beschreibung und Bewertung dienen der sachgerechten Abwägung.

Die Abwägung der einzelnen Sachverhalte ist nicht im vorliegenden Umweltbericht, sondern in der Begründung enthalten.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Lohne plant die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortsteiles Brockdorf durch Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Wassergesetzgebung ist im vorliegenden Fall auch die **Eingriffsregelung** des § 1a BauGB beachtlich, da es sich um die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt.

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den **Schallschutz** wurde eine schalltechnische Berechnung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms von der *Langweger Straße* durchgeführt. Zugleich werden die Auswirkungen der benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen auf das Plangebiet gutachterlich berechnet und dargelegt. Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers infolge der Versiegelung wurde ein **Oberflächenentwässerungskonzept** erstellt. Die möglichen geruchlichen Auswirkungen der umliegenden Hofstellen wurden durch ein **Geruchsgutachten** des TÜV-Nord geprüft. Und schließlich wurde zur Klärung besonderer naturschutzfachlicher Fragen eine **avifaunistische Erhebung** im Gebiet durchgeführt.

Sparsamer Umgang mit Boden

Die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen fordern zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine notwendige Baulandausweisung für die Stadt Lohne und den Ortsteil Brockdorf dar. Der Standort ist ohne Alternative. Durch eine Begrenzung der Flächen auf das mindestens notwendige Maß wurde versucht, dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

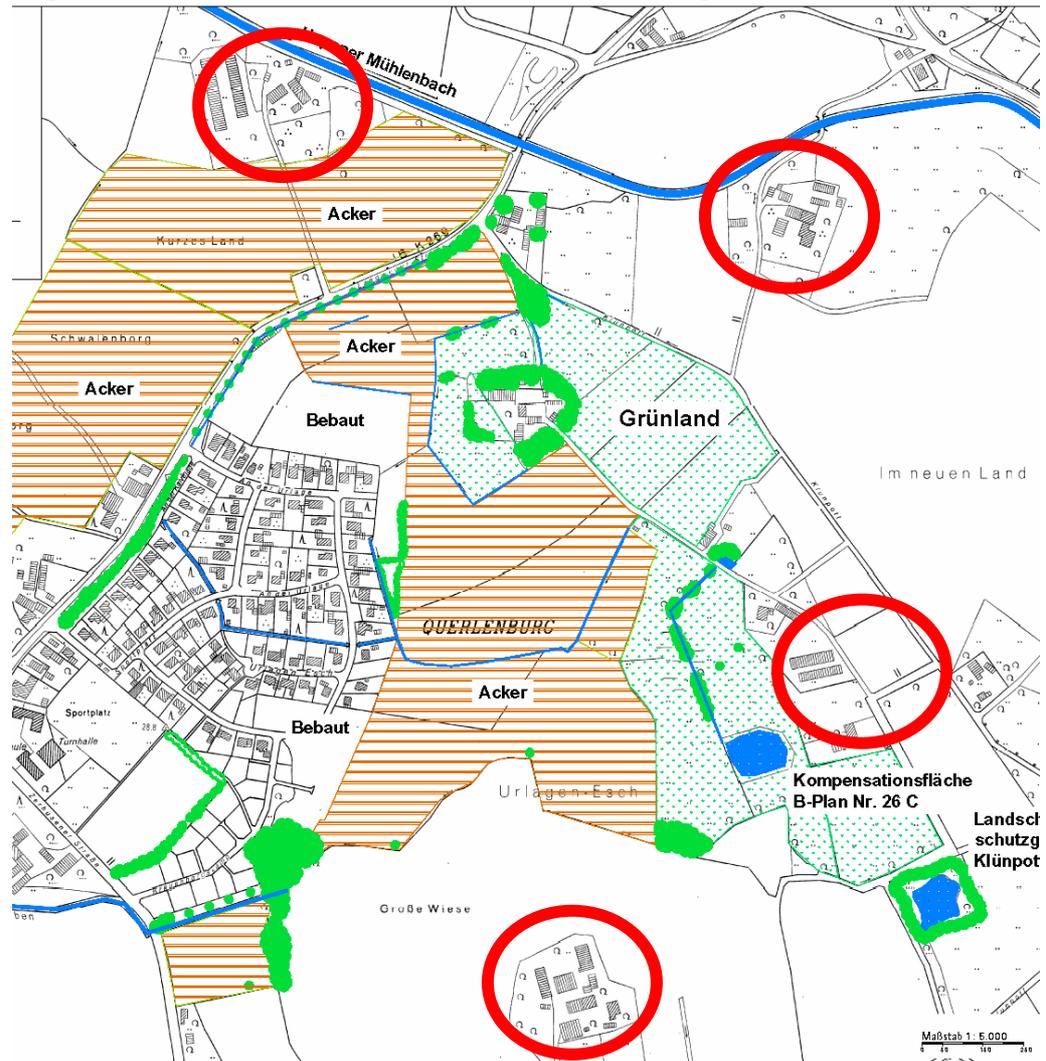
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes befinden sich insgesamt vier landwirtschaftliche Hofstellen. Es liegen zwei ergänzende Geruchsgutachten² des TÜV-Nord vor, die die Auswirkungen für den Umgebungsbereich bewerten.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Lage der untersuchten Betriebe im Umfeld des Plangebietes



Folgende Betriebe wurden berücksichtigt:

- Beverberg – nordöstlich des Plangebietes (Mastschweine, Milchvieh, Bullen)
- Sperveslage – südöstlich des Plangebietes (Gänsehaltung)
- Fortmann – südlich des Plangebietes (Mastschweine, Kälber, Bullen)
- Heseding – nordwestlich des Plangebietes (Putenmast)

² Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung in Brockdorf zur Frage der Geruchsmissionen hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Betriebe Beverberg, Sperveslage, Fortmann und Heseding erstellt durch TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Oktober 2006 und Januar 2008 sowie Mai 2008

Die Geruchsemissionen der Betriebe wurden anhand von Messergebnissen vergleichbarer landwirtschaftlicher Anlagen ermittelt. Im Falle des Hofes Beverborg wurde auch der geplante Stall (rd. 1.000 Mastschweine) mitberücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert der GIRL von 10 Prozent der Jahrstunden bezogen auf die Geruchsschwelle (1 GE/m³) auf der geplanten Wohnbaufläche dann im wesentlichen eingehalten wird, wenn der geplante Stall (Beverborg) mit immissionsmindernden Maßnahmen und der Betrieb Fortmann mit einer Abluftreinigungsanlage entsprechend DLG-Prüfrahmen ausgestattet wird. In diesem Fall sind die Geruchsemissionen für das geplante Wohngebiet nicht als erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG zu werten.³ In der Begründung zum Bebauungsplan ist der entsprechende Abwägungsvorgang der Stadt zu dieser gutachterlichen Einschätzung dargelegt.

Immissionen – Verkehr

Immissionen durch Verkehr

Für die vorliegende Planung wurde eine schalltechnische Berechnung⁴ der Immissionssituation durch die Kreisstraße durchgeführt.

Gemäß DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tags	55 dB(A)
	Nachts	45 dB(A) bei Verkehrslärm 40 dB(A) bei Gewerbelärm

Bei Einhaltung dieser obigen Orientierungswerte wird davon ausgegangen, dass dann keine wesentliche Störung von Aktivitäten der Menschen zu erwarten ist und dass damit eine städtebauliche Verträglichkeit der Nutzungen gegeben ist. Mit der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zudem die Regeln für den Außenschallschutz (Dach, Fenster, Wände) sowie den Innenschallschutz von Gebäuden festgelegt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte während der Tages- und Nachtzeit an dem parallel zu Kreisstraße verlaufenden Baufenster nicht eingehalten und hier im 1. OG um tags bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden.

Zur Vermeidung von Konflikten wird im Gutachten die Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzwand parallel zur Kreisstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze führt zur Einhaltung der Orientierungswerte für Außenwohnbereiche (Garten, Terrasse) und den Räumen des Erdgeschosses. Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen können die Bewohner in den Häusern im 1. OG vor erhöhten Verkehrsgerauschen schützen. Entsprechende Maßnahmen können in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden (siehe dazu die Abwägungen in der Begründung).

³ ebenda Seite 16

⁴ Ermittlung der Verkehrsgerauschemissionen der K 269 auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 D der Stadt L, erstellt durch TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 09.09.2008

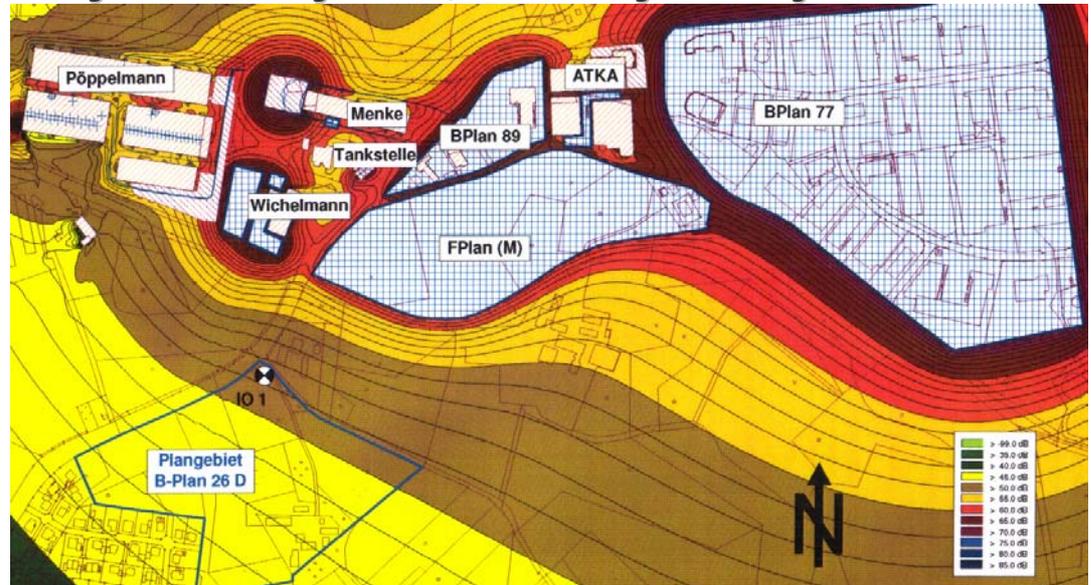
Immissionen – Gewerbe

Immissionen
Gewerbe

Nach Norden, in einem Abstand von rd. 130m zum Plangebiet liegen mehrere Gewerbegebiete. Durch ein Gutachten⁵ wurden die einwirkenden Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm ermittelt und beurteilt.

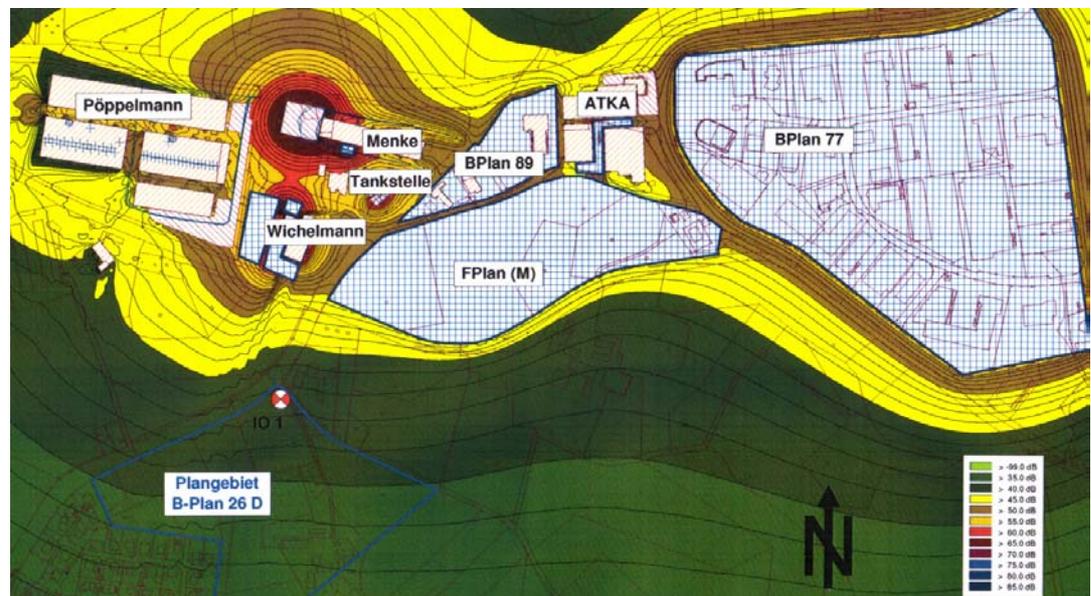
Übersicht

Auszug aus dem Schallgutachten, TÜV-Nord Ergebnisse-Tagwerte⁶



Übersicht

Auszug aus dem Schallgutachten, TÜV-Nord Ergebnisse-Nachtwerte⁷



Im Ergebnis wird der zulässige Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 D der Stadt Lohne, TÜV-Nord, Geschäftsstelle Hamburg, Februar 2008

⁶ ebenda, Anhang 8

⁷ ebenda, Anhang 9

Nachts wird unter Berücksichtigung eines zeitgleichen Einwirkens aller Gewerbe Geräusche der Immissionsorientierungswert von 40 dB(A) um bis zu 3 dB(A) im nördlichen Plangebiet überschritten (worst-case-Szenario bei freier Schallausbreitung). Maßgeblichen Anteil an den Überschreitungen haben dabei die Geräuschemissionen von Lkw mit Kühlaggregaten, die sich auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Menke befinden und auch dort während der Nachtzeiten betrieben werden können.⁸

Diesen Sachverhalt muss die Stadt bei einer Entwicklung des Plangebietes entsprechend berücksichtigen (siehe dazu die getroffenen Abwägungen im Rahmen der Begründung zum Plan).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umgebungsbereich

Im Landschaftsplan wird für das „großräumige Ackerbaugebiet um Brockdorf“ – außerhalb des Plangebietes – als Entwicklungsziel die Herstellung eines Biotopverbundsystems genannt.

Südöstlich des Plangebietes liegen ein Landschaftsschutzgebiet (VEC 66) sowie der Kompensationsflächenpool „*Klünpott*“ der Stadt. Hier kennzeichnet das Umfeld ein abwechslungsreiches Landschaftsbild mit Gehölzinseln, kleinere Stillgewässer und Wasser führende Gräben und Mulden. Ackerbaunutzung und Grünlandnutzung wechseln sich ab. Das Entwicklungsziel liegt in der Wiederherstellung artenreichen Grünlandes mit Flutrasenanteilen, Weiden-Erlenbruchwald, Wallhecken, Obstwiesen sowie einer naturnah gestalteten Wasserfläche. Damit werden hochwertige Biotopstrukturen wieder hergestellt und miteinander vernetzt. Auch im Landschaftsplan wird dieser südlich gelegene Bereich als Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit und einem hohen Entwicklungspotenzial beschrieben.⁹

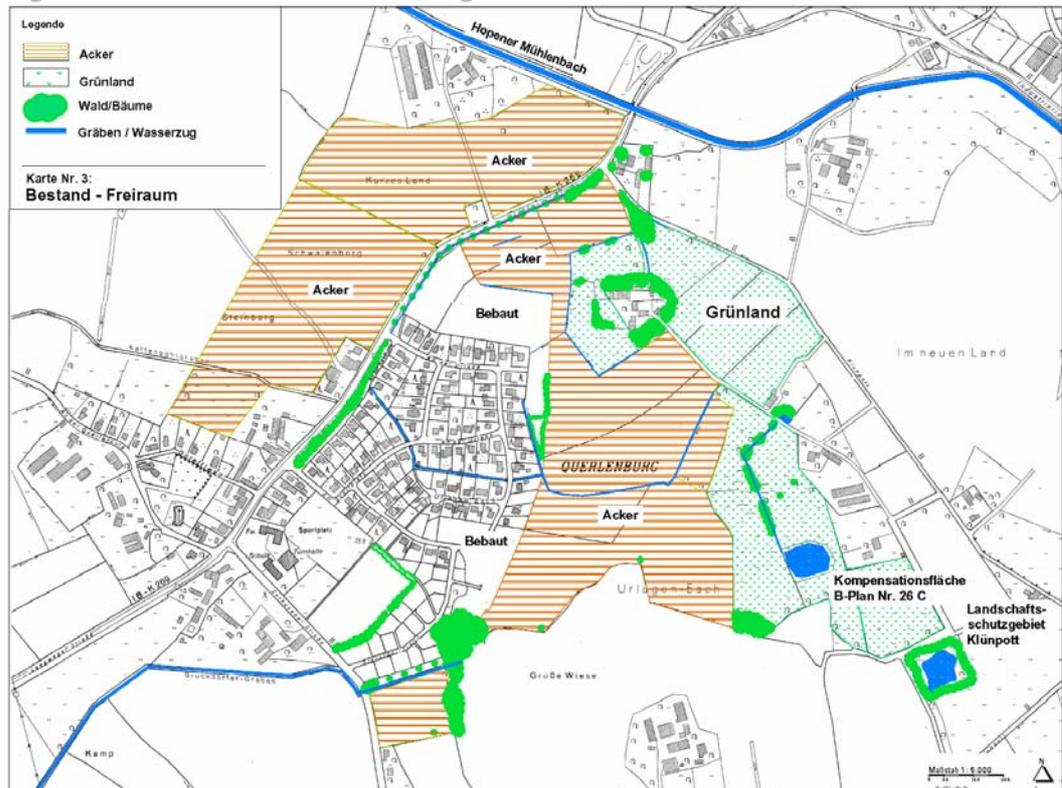
Diese Entwicklungsziele für den südlichen Bereich werden mit der geplanten Kompensationsfläche und einer naturnahen Regenrückhaltung in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ergänzt und weiter gefördert.

⁸ ebenda Seite 2

⁹ Landschaftsplan der Stadt Lohne, 1995, Karte 8, Entwicklung schutzwürdiger Bereiche

Übersicht

Lage des benachbarten Entwicklungsbereiches (mit LSG)



Aussagen der Fachpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkt angrenzend sind weder FFH-Gebiete (§ 33 BNatSchG) noch Naturschutzgebiete (§ 24 NNatG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 NNatG), Naturdenkmale (§ 27 NNatG), geschützte Landschaftsbestandteile (§28 NNatG), besonders geschützte Biotope oder Feuchtgrünland (§ 28 a,b, NNatG) oder Wallhecken (§ 33 NNatG) betroffen. Auch die landesweite Biotopkartierung weist hier keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es gibt ebenfalls keinerlei Hinweise darauf, dass im Gebiet besonders geschützte oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß BNatSchG vorkommen. Besondere Wertigkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften sind gemäß den Ergebnissen des Landschaftsplanes nicht gegeben.¹⁰ Die Bestimmungen des speziellen Artenschutzes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

¹⁰ Landschaftsplan der Stadt Lohne, 1996, Karte 3, Arten und Lebensgemeinschaften

Prüfung der Betroffenheiten geschützter Arten

Besonders oder streng geschützte Arten	Vorkommen	Betroffenheit
Säugetiere	Mit Nahrung suchenden Fledermäusen ist zu rechnen. Allerdings handelt es sich um die Überplanung von möglichen Nahrungsflächen, diese sind nach § 42 BNatSchG nicht geschützt	- keine -
Vögel	Kiebitz	gering
Amphibien	Keine Hinweise oder Funde besonders geschützter Arten	- keine -
Reptilien	Keine Hinweise oder Funde besonders geschützter Arten	- keine -
Libellen	Keine Hinweise oder Funde besonders geschützter Arten	- keine -
Weitere Insekten	Keine Hinweise oder Funde besonders geschützter Arten	- keine -
Pflanzen	Keine Hinweise oder Funde besonders geschützter Arten	- keine -

Fauna

Besondere für den Naturschutz wertvolle Biotope oder avifaunistisch wertvolle Bereiche für Brut- und Rastvögel sind im Gebiet nach Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt von 1995 nicht betroffen.¹¹ Diese Einschätzung wurde durch eine aktuelle avifaunistische Untersuchung¹² überprüft. Hierbei wurde insbesondere der Frage nachgegangen, ob trotz Erhaltung des vorhandenen wertvollen Altbaumbestandes bei einer Bebauung des westlich angrenzenden Bereiches Auswirkungen auf die dort vorfindliche Avifauna bzw. Fledermäuse zu erwarten wären.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse): Gemäß den Ergebnissen des artenspezifischen Fachbeitrags¹³ (siehe auch Anhang) ist im Planungsraum mit dem Vorkommen geschützter Fledermausarten in den Altbaumgehölzen zu rechnen. Da die Altbaumbestände weiterhin erhalten und geschützt werden und aufgrund der Ausweichmöglichkeiten für das Nahrungshabitat in das Umfeld sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte zu befürchten. Die Verbotstatbestände des Abschnitts 5 BNatSchG (Schutz und Pflege wild lebender Tier und Pflanzenarten) sowie die Artenschutzgrundlagen der Artikel 12 bis 16 der FFH Richtlinie werden daher nicht verletzt. Soweit keine Gehölzbeseitigung oder Verdichtung erfolgt, bleiben die als Nahrungsräume identifizierten Bereiche jedoch unverändert. Vor allem die von älteren Bäumen gesäumte Zuwegung zur alten Hofstelle sollte keinen Änderungen unterworfen werden. Bei Neuanpflanzungen sollten reihige Gehölze standort-heimischer, blütenreicher Arten (Holunder, Vogelbeere, Schlehe, ggf. Obstbäume) bevorzugt werden.

¹¹ Landschaftsplan der Stadt Lohne, 1995, Karte 3 Arten und Lebensgemeinschaften

¹² Brutvögel und Fledermäuse, Kartierung Frühjahr, Sommer 2007, Dipl. Biologe Volker Moritz, Juli 2007, Oldenburg

¹³ Fachbeitrag: Brutvögel und Fledermäuse. Ergebnisse der Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2007, erhoben durch Dipl. Biologe Volker Moritz.

Im Ergebnis zeigt der Fachbeitrag auf, dass besondere Betroffenheiten bei den vorfindlichen **Gehölzbrütern** durch das Planvorhaben – solange keine Altbäume beseitigt werden – nicht zu erwarten wären.

Europäische Vogelarten: Im **Offenland** südlich der Hofstelle wurde ein brütendes Kiebitzpaar (Gefährdungskategorie: stark gefährdet) beobachtet. Es wurde durch Feldarbeiten Ende April gestört und hat infolge dessen seinen Brutplatz verlassen. Soweit hier der Siedlungsrand oder Gebäude platziert würden, wäre nicht davon auszugehen, dass der Kiebitz hier erneut brütet.

Flora

Die Fläche des Plangebietes besteht überwiegend aus Ackerland. Im Osten finden sich prägende Hofgehölze, die sich auch entlang der Straße *Klünpott* ziehen. Teilweise ist die ehemalige Hofstelle noch von kleineren Flächen mit Grünland umgeben.

Die prägenden **Hofgehölze** im Plangebiet werden erhalten. Sie wurden alle auch mit ihren ausladenden Kronenbereichen vermessen. Die Gebäude halten einen deutlichen Schutzabstand. Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen verboten, so dass einem weitgehenden Schutz der Bäume und ihrem Wurzelbereich Sorge getragen wird.

Natürliche
Vegetation

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit des Artlandes¹⁴, einem Niederungsbereich mit grundwassernahen Standorten. Als potenziell natürliche Vegetation würden im Planungsraum überwiegend ein Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald und ein feuchter Birken-Eichenwald vorherrschen.¹⁵

Hinsichtlich der Biotoptypen stellt der Landschaftsplan (1995) im Wesentlichen Ackerflächen und Grünlandflächen fest. Auch in der aktuellen Bestandsaufnahme (Juni 2007) bestätigen sich diese hauptsächlichen Nutzungen. Im Detail finden sich folgende Biotoptypen, wobei sich die Klassifizierungen in den Bilanzierungsübersicht wieder finden. Alle vorhandenen Bäume wurden einzeln vermessen und es wurde auch die Auskragung der Kronenbereiche erfasst.

Die folgenden Übersichten sowie die Auflistung gibt die vorkommenden Biotoptypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung¹⁶ hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Bilanziert wurde nach dem **Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück**.

¹⁴ ebenda, Karte 1, Landschaftseinheiten

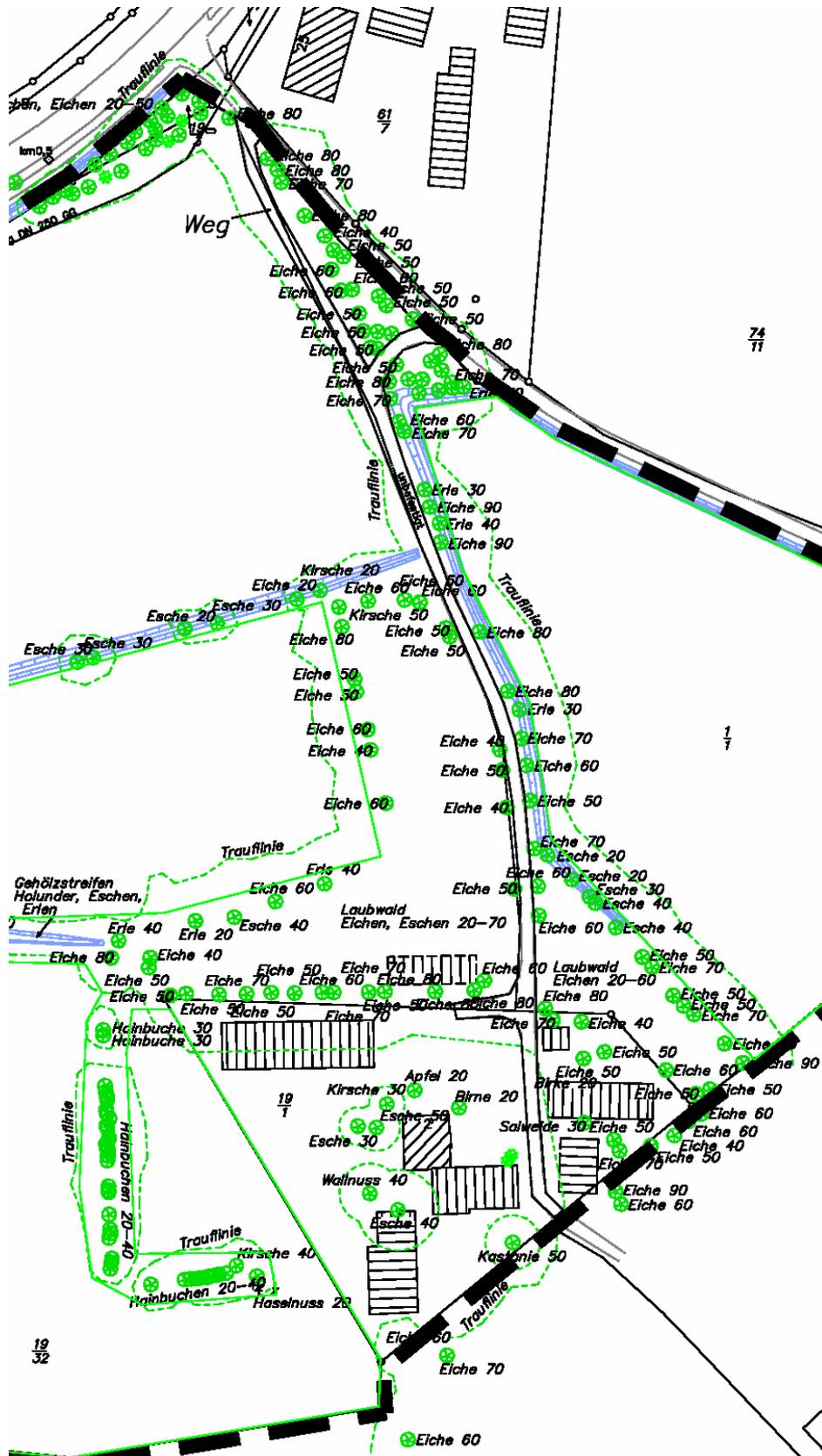
¹⁵ ebenda, Karte 1, Landschaftseinheiten

¹⁶ Zur Bewertung vgl. Landkreis Osnabrück (1977): Das Kompensationsmodell

Bestand Biotoptypen (Juni 2007)



Baumbestand im Gebiet (Juni 2007)



Vor dem Eingriff...

Bewertung der Fläche vor dem Eingriff

Biotoptyp / Nutzung	Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Acker	A	30.038	0,8	24.030
Sonstiges feuchtes Grünland	GIF	22.220	1,2	26.664
Nährstoffreicher Graben	FGR	1.004	1,2	1.205
Eichen-Mischwald	WQL	5.387	3,2	17.209
Siedlungsgehölz	HSE	105	2,0	210
Baumhecke, Eichen	HFB	736	3,0	2.208
Einzelbäume	HBE			
Sandweg, Offenboden	DWS	850	0,8	680
Landwirtschaftlicher Hof (70/30) (4.550)	ODL	1.365 3.185	0 1,1	0 3.503
Summen		64.890		75.709

Folgende Eingriffe sind geplant: Für die Entwicklung des Wohngebietes werden rd. 40.000m² Baufläche hergestellt. Dazu kommen rd. 6.000m² für Erschließungswege. In den öffentlichen und privaten Grünflächen erhält der Boden vollständig seine Funktion als Standort für Flora und Fauna. Die Grundwasserspense wird durch die gedrosselte Zuführung in die benachbarte Vorflut nicht wesentlich verändert. Für das Landschaftsbild bzw. Ortsbild werden durch die Erhaltung der wesentlichen und prägenden Grünstrukturen im die Eingriffe minimiert.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden Kompensationsflächen mit der Schaffung einer naturnahen Regenrückhaltung sowie standortgerechten Pflanzungen vorgesehen. Bei der Bewertung der Biotoptypen nach Planung ist die Eingabe des Landkreises vom 19.11.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt worden. Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert:

Nach dem Eingriff...

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Biotoptyp / Nutzung	Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeine Wohngebiete (Einzelhausgebiet)	OE	16.539 24.809	0 1,0	0 24.809
Verkehrsfläche (öffentlich)	OVS	4.984	0,2	997
Verkehrsfläche (privat)	OVS	644	0,3	193
Verkehrsfläche (F+R)	OVS	288	0,2	57
Öffentliche Grünfläche, Pflanzerhalt	WQL	6.341	2,7	17.121
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	PZV	480	1,2	576
Private Grünfläche, Pflanzerhalt	WQL	705	2,7	1.762
Einzelbäume	HBE			
Fläche für Maßnahmen / RRB /Anpflanzungen/ nährstoffreicher Graben	GIF / SXS	10.100	1,8	18.180
Summen		64.890		63.695

Saldo

Saldo der Bewertung vor / nach dem Eingriff

Flächenwert	
Vor dem Eingriff	75.709
Nach dem Eingriff	63.695
Saldo	Defizit - 12.014

Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass ein **Defizit von insgesamt 12.014 Wertpunkten** verbleibt.

Landschaft / Ortsbild

Es handelt sich um eine weiträumige Landschaft am Siedlungsrand, die nur noch an den Rändern durch kleinere Gehölzreihen an Gräben oder entlang des Wirtschaftsweges im Osten gegliedert wird. Prägend für die Landschaft sind vor allem die alten Hofgehölze im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf Höhen von NN + 28.50 und + 29.50m

Übersicht

Gehölze im Bereich der ehemaligen Hofstelle, Blick aus Süden bleibt erhalten



Schutzgut Boden

Der Bodentyp besteht aus Gley-Podsol. Damit ist auf wasserwirtschaftliche Belange bei der Entwicklung des Plangebietes besonderer Wert zu legen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Generell gilt, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bei der Erschließung oder Bebauung unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen ist.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß Aussage der Bodenkarte ist ein Grundwasserstand zu verzeichnen, der zwischen 6 und 16 dm unter Geländeoberkante liegt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100mm bis 200 mm pro Jahr und die

Gefährdung des Grundwassers wird als hoch eingeschätzt. Die Bodenfeuchtestufe ist als mittel frisch bis mittel trocken zu bezeichnen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet verlaufen im Bereich des Hof umgebenden Grünlandes und westlich entlang der vorhandenen Bebauung Gräben. Es sind teilweise nur örtliche Oberflächenwassersammler, die keinen Anschluss an Vorfluter besitzen. Die Ufer der Gräben fallen in der Regel relativ steil ab. In den weniger regenreichen Zeiten dürfte ein Teil der Gräben zumindest dauerfeuchte Standorte darstellen. Eine begleitende Gebüsch- oder Baumvegetation ist nicht vorhanden. Die nächstgelegene Vorflut bietet im Norden der *Hopener Mühlenbach*.

Übersicht

Graben entlang Grünland der Hofstelle



Durch den relativ hohen Grundwasserstand im Gebiet ist eine Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den neu entstehenden Wohnbaugrundstücken nicht möglich. Es fehlt ausreichender Sickerraum. Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers sind somit geeignete Rückhaltesysteme im Gebiet zu entwickeln, die das Wasser gedrosselt der Vorflut zuführen. Es ist nicht erkennbar, dass bei einer ordnungsgemäßen Entwässerung der örtliche Wasserhaushalt wesentlich gestört oder gefährdet wird.

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt ausschließlich über das Kanalnetz des OOWV. Sie werden in der Kläranlage des OOWV entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht befürchten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen.

Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Die neu entstehenden Hausgärten mit Baumpflanzungen sowie die Erhaltung aller wertvollen Altbaumbestände im Gebiet können mögliche kleinklimatische Wirkungen mindern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Übersicht

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrsgläusche	●●
Mensch	Abfallentsorgung	—
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen	●●
Tiere	Verlust von Lebensräumen	●
Ortsbild	Geringe Beeinträchtigung	●
Boden	Verlust von Bodenfunktionen	●●
Wasser	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser	●
Klima / Luft	Keine Veränderung	—
Kultur- / Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	—
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	—
●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich		

2.2 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind teilweise die Schutzgüter Mensch (Lärmimmissionen) und die teilweise die Schutzgüter Pflanzen und Boden (Versiegelung) betroffen. Hier sind die Umweltwirkungen erheblich, können aber durch geeignete Maßnahmen in ihren Wirkungen vermindert oder kompensiert werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung. Die geplante Entwicklung des Ortsteiles Brockdorf und die Stabilisierung der dort vorhandenen Infrastruktur können nicht in der vorgesehenen Weise erfolgen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfverfahren und Kenntnislage

Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Stadt (FNP, Landschaftsplan), fachgutachterlichen Stellungnahme (avifaunistische Bewertung), der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationslagen wurden nicht festgestellt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden maßgeblich durch die Fachdienststellen der Stadt Lohne überwacht. Die wesentlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die wasserrechtlichen Maßnahmen liegen auf den Flächen im Eigentum der Stadt Lohne sowie des OOWV. Insofern ist hier ein Monitoring nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten im Ortsteil Brockdorf vor. Dabei werden insbesondere Ackerflächen beansprucht. Wertvolle naturschutzfachliche Altbaumbestände werden erhalten und in die Planung integriert.

Als erhebliche umweltrelevante Einwirkungen sind die Belastungen zu nennen, die sich entlang der ersten Bauzeile für die neuen Anwohner infolge des Verkehrslärms auf der Kreisstraße ergeben. Hierzu wurden die zu erwartenden Belastungen ermittelt und es wurden Empfehlungen für den Bebauungsplan ausgesprochen (Lärmschutzmaßnahmen). Ermittelt wurden auch die möglichen Belastungen aus den weiter nördlich liegenden Gewerbegebieten. Hier ist eine Vereinbarkeit mit den Planungszielen der Stadt gegeben.

Ebenso wurden die Eingriffe in die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung von Bauten und Straßen ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen insbesondere für die Flora und die Bodenfunktionen. Die betroffenen Wertigkeiten können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ersatzflächen außerhalb wieder vollständig ausgeglichen werden.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel der Planung

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Lohne für eine weitere, angemessene städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Brockdorf Sorge zu tragen. Die Stadt will mit der vorliegenden Planung hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage von Lohne für den **Eigenbedarf des Ortsteiles** bereitstellen. Zugleich will die Stadt mit der Umsetzung des Wohnbaulandes die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Brockdorf stabilisieren.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Insbesondere auf Veranlassung des Gewerbeaufsichtsamtes wurden die möglichen Immissionseinwirkungen der nördlich vom Plangebiet liegenden Gewerbeflächen gutachterlich berechnet und ergänzend dargelegt. Es ergibt sich dadurch ein lärmvorbelasteter Bereich im nördlichen Plangebiet der entsprechend gekennzeichnet wurde. Da die Überschreitungen als geringfügig und tolerabel zu werten sind, wird eine Veränderung der Planung jedoch nicht erforderlich.

Des Weiteren wurden entsprechend der Eingabe des Landkreises Vechta die Bewertungsansätze für die Biotoptypen nach erfolgter Planung korrigiert, womit sich ein höherer Kompensationsbedarf errechnet. Dieser Eingriff wird mit geeigneten Maßnahmen kompensiert. Grundsätzliche Veränderungen für die Planung waren hier ebenfalls nicht erforderlich.

Und schließlich wurden durch ein aktualisiertes Geruchsgutachten auch die Abwägungsgrundlagen für die Belange der Landwirtschaft ergänzt. Rechnerisch hinsichtlich der geruchlichen Auswirkungen wurde insbesondere auch die aktuelle Entwicklungsabsicht eines landwirtschaftlichen Hofes geprüft, der eine Stallanlage mit etwa 1.000 Mastschweinen neu errichten will. Die Gutachten zeigen, dass hier Vereinbarkeiten mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne gegeben sind. Die getroffenen Abwägungen bestätigen im Abgleich von öffentlichen und privaten Belangen die vorliegende Planung.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Planes gemäß § 3(2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Insgesamt sind **drei öffentliche Auslegungen** des Planes infolge der im Verfahren getroffenen Änderungen erfolgt.

Auf Hinweis des Landkreises wurde die bisher vorgesehene Errichtung von Sonnenkollektoren nochmals geprüft. In Kenntnis des novellierten Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien (August 2008), das die Bauherren ohnehin zum Einsatz erneuerbarer Energien verpflichtet, wurde auf eine weitere Festsetzung von Sonnenkollektoren verzichtet.

Des Weiteren sah die bisherige Planung aus städtebaulichen Gründen lediglich einen passiven Lärmschutz vor. Damit auch der Außenwohnbereich zukünftig geschützt ist, wurde zusätzlich die Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzwand entlang der *Langweger Straße* festgesetzt. Die vorhandene Fernwasserleitung des OOWV wird entsprechend nach Norden verlegt, um bauliche Konflikte auszuschließen. Sie verläuft nun außerhalb des Plangebietes.

Da mehrere Bauinteressenten eine Nachfrage nach rd. 900m² großen Grundstücken bekundeten, konnte sowohl im östlichen Plangebiet als auch mittig im Plangebiet zu Minimierung der Verkehrsfläche auf zwei kleinere Straßenstiche verzichtet werden.

Entfallen ist der bislang vorgesehene Wendehammer von 18m im Bereich der privaten Verkehrsfläche. Die Bewohner werden hier weiterhin ihre Mülltonnen direkt an die Straße *Klünpott* bringen.

Zur Berücksichtigung von Bauwünschen der Bauwilligen ein Teilbereich des Plangebietes (ca. 7 Baugrundstücke, östlich) für die Errichtung von sog. „Stadt villen“ vorgesehen. Infolge der städtebaulich noch gut eingebundenen Lage und durch die vorhandenen Altbaumbestände soll hier die Errichtung von II-geschossigen Wohnhäusern mit einer Traufhöhe von maximal 6m zulässig sein.

Entfallen sind die festgesetzten kleineren Grünflächen im südlichen Plangebiet, um zu praktikablen Grundstückszuschnitten zu gelangen.

Gesamtergebnis der Abwägung

Im Laufe des Verfahrens konnten zahlreiche Anregungen von Bürger/innen bzw. Bauwilligen berücksichtigt werden. Berücksichtigt werden konnten insbesondere auch die Hinweise von Behörden hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse.

Für die grundsätzlichen Ziele der Planung ergaben sich im Verfahren jedoch keine Änderungen.

Lohne, den 24.06.2009

STADT LOHNE
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

(Siegel)

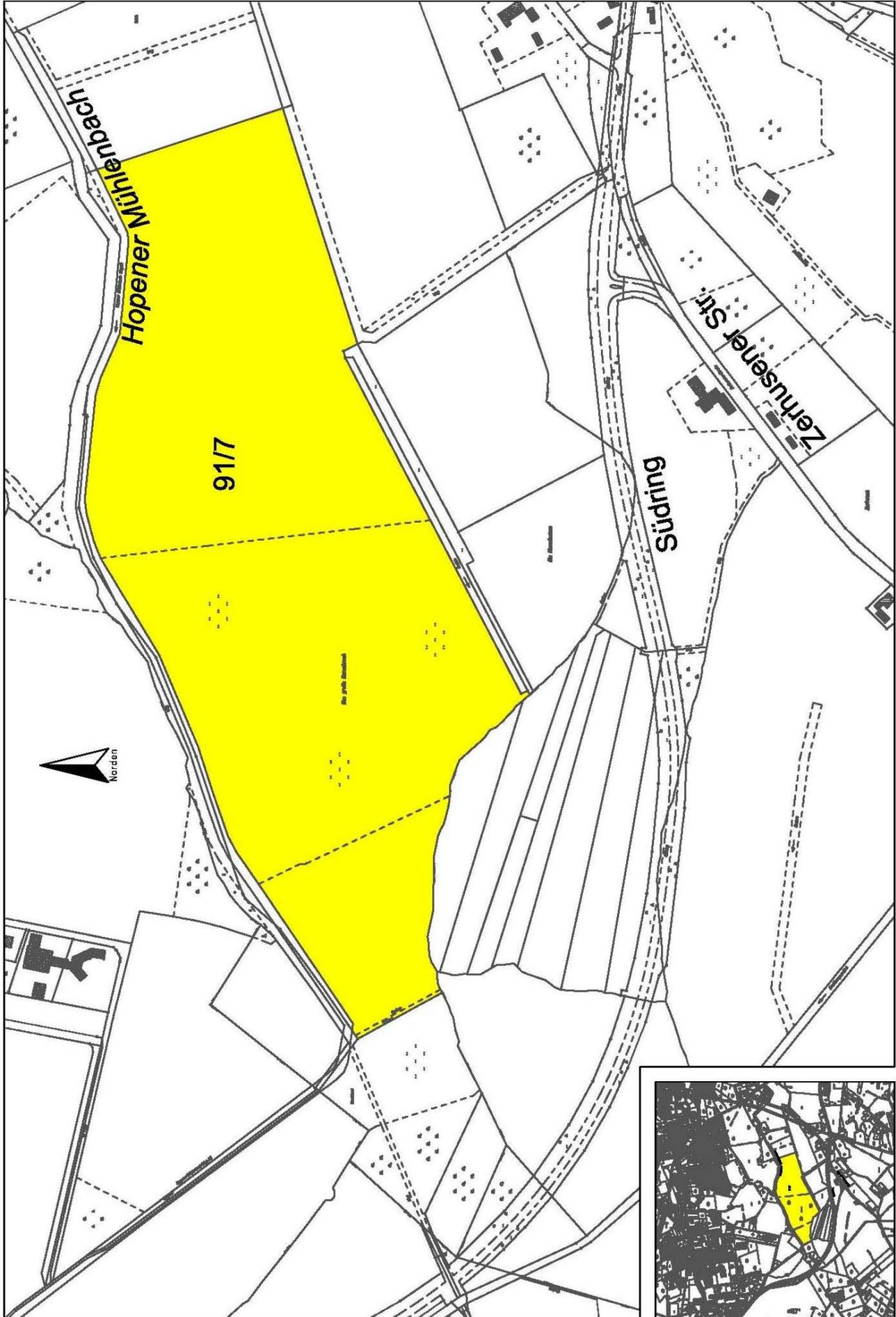
.....
Gerdesmeyer

D ANLAGEN

Die nachfolgenden Anlagen liegen aufgrund ihres Umfanges nicht allen Exemplaren bei, können jedoch bei Bedarf von der Stadt angefordert werden.

- 1 **Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung in Brockdorf zur Frage der Geruchsmissionen hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Betriebe Beverborg, Sperveslage, Fortmann und Heseding erstellt durch TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Oktober 2006 und Januar 2008, sowie 5. Mai 2008 (liegt aufgrund des Umfanges nicht allen Exemplaren bei)**
- 2 **Brutvögel und Feldermäuse: Ergebnisse der Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2007, Biol. Biologe Volker Moritz, Oldenburg**
- 3 **Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 D der Stadt Lohne, erstellt durch TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 4.4.2008**
- 4 **Ermittlung der Verkehrsgeräuschmissionen der K 269 auf das Plangebiet Nr. 26 D der Stadt Lohne, erstellt durch TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg , 9.9.2008**
- 5 **Übersicht zur Lage des Kompensationsflächenpools Runenbrook der Stadt Lohne**

Kompensationsflächenpool "Runenbrook" - Flur 29; Flurstück 91/7; Gemarkung Lohne; Größe: 21,49962 ha



M. 1:5000 / 50000

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 06.10.2008

Stadt Lohne - Bauamt - Nuxoll 27.10.2008