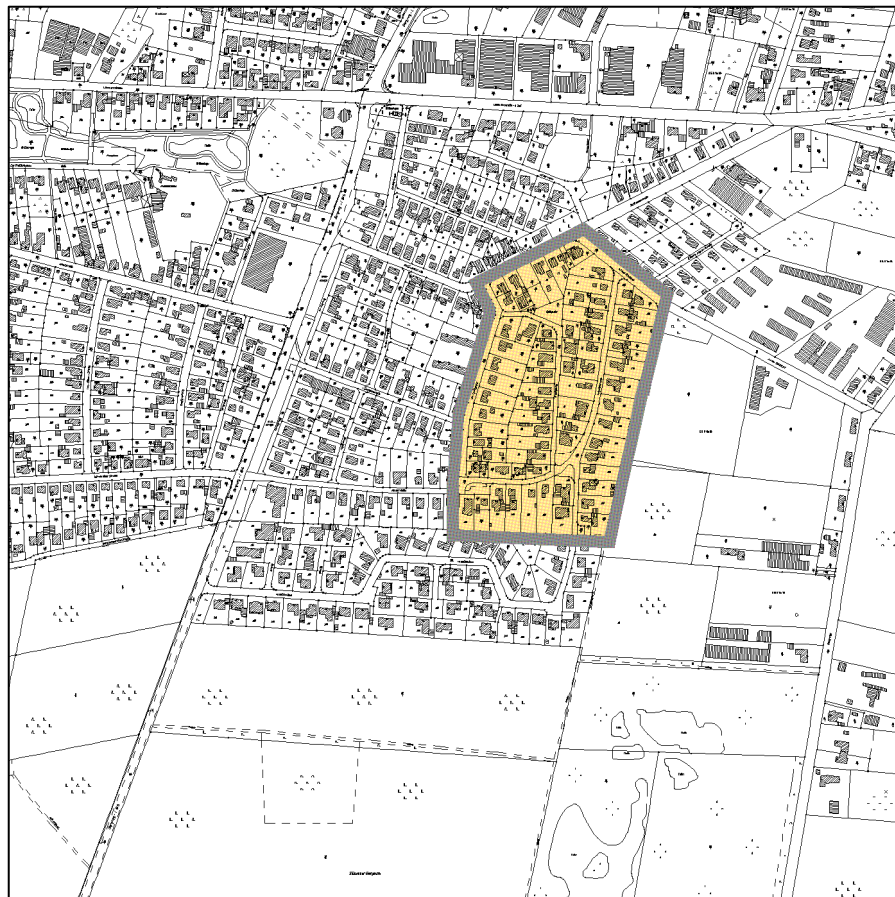




Bebauungsplan Nr. 59
für das Gebiet „Drostenweg“
- Neufassung -

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften
und
Umweltbericht



1 ALLGEMEINES

Aus städtebaulichen Gründen sollen in diesem seit mehr als 50 Jahren bestehenden Siedlungsbereich geordnete Verdichtungsstrukturen bestimmt werden. Eine nennenswerte Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 59 aus dem Jahre 1977 wegen der nur 15 m bis 25 m tiefen Baufelder nicht erfolgen. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 59 neu zu fassen; dies erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Mit Rechtskraft dieser Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 59 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 außer Kraft.

2 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Planungsbiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Süden, Westen und Norden grenzen weitere bereits verbindlich geplante und bebaute Wohngebiete an. Nach Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Nordosten und Südosten auch an Waldflächen an.

Für das Plangebiet setzt der bisherige Bebauungsplan Nr. 59 aus dem Jahre 1977 bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne bzw. befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung, deren Nummer und Begrenzung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist.

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

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 59 mit den übergeordneten oder vorhandenen Planungen vereinbar.

3 BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird bereits jetzt als ein allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Am Nordrand verlaufen die Straßen „Schürmannstraße“ und „An den Schanzen“, letztere innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen bildet die Straße „Am Tennisplatz“ die Geltungsbereichsgrenze. Im Plangebiet verlaufen außerdem noch die Straßen „Drostenweg“ und „Friedrichstraße“.

Die Besiedlung des Gebietes erfolgte überwiegend nach dem Krieg bis Mitte der 50er Jahre auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer durchgehenden Blockrandbebauung und in offener Bauweise. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige

Gartenflächen im Blockinnenbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten, zum Teil als freistehende Familienhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser im Blockinneren und tief greifende Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster. An den Blockecken ist in einigen Fällen eine erhebliche Dichte entstanden, die kaum Gartenflächen übrig lässt. Daher steht die geringe Dichte der ursprünglichen Besiedlung den sporadischen Verdichtungen im Blockinneren und an den Blockecken gegenüber.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigen Ziergärten.

5 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Durch dieses Bauleitplanverfahren wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 59 „Drostenweg“ vollständig überplant und damit neu gefasst.

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

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

Es ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

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

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

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

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

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

Gegenüber der bisherigen Planung erfolgen kleinere Änderungen in den Festsetzungen der Verkehrsflächen. Im Bereich des bestehenden Spielplatzes wird die rückwärtige Erschließung von einer Straße mit Wendehammer zugunsten einer Lösung, die auf einer kurzen Stichstraße basiert, aufgegeben; damit geht die Verwaltung auf die von den dortigen Anliegern vorgebrachten Vorstellungen der Grundstückerschließung ein. Insgesamt sind diese Änderungen kleinflächig, so dass das grundsätzliche Erschließungskonzept damit nicht wesentlich geändert wird. Auch die Spielplatzfläche ändert sich nur geringfügig, da der Ausweisung einer Stichstraße am Ostrand des Spielplatzes die Aufgabe der Wendeanlage am Nordrand bzw. der Verzicht auf eine bislang festgesetzte Parkfläche am Südrand entgegensteht.

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

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

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

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans kleiner als 500 m² waren, ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig; das gilt nicht gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche).
4. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ist die mittlere Höhe der jeweiligen zu überbauenden Geländeoberfläche; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand. Pultdächer, deren Firstlinie gleichzeitig die Gebäudehöhe bestimmt, dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Höhere Traufen sind nur zulässig, soweit die zugehörigen Außenwände zu den Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die mindestens der vollen Höhe dieser Außenwände entsprechen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
5. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm gemessen über dem höchsten Punkt der zu überbauenden Geländeoberfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59.

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

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

6 DENKMALPFLEGE

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind in der Summe bereits voll erschlossen. Lediglich im Nordteil des Plangebietes östlich des Spielplatzes wird eine neue Stichstraße festgesetzt, um hier die anschließenden Grundstücksflächen besser erschließen zu können. Sonst sind neue öffentliche Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Soweit im Übrigen eine Hinterbebauung stattfindet, wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu hinten liegenden Wohneinheiten bzw. hinten liegenden Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsverorgung.

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

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

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher durch den bestehenden Spielplatz an der Straße „Drostenweg“. Die Stadt ist sich bewusst, dass auch andere Baugebiete der Umgebung diesen Spielplatz mitnutzen.

9 EINGRIFFSREGELUNG

Da für das Gebiet bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 aus dem Jahre 1977 gelten, gilt bislang der Nutzungsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Grundstücken; eine Bebauung mit Wohngebäuden ist jedoch nur in einem Streifen zwischen 15 bis 25 m Tiefe gemessen von der Straßengrenze zulässig. Die zulässige GRZ ist im Bebauungsplan Nr. 59 mit 0,4 angegeben. Da für diesen Plan derzeit noch die BauNVO von 1977 anzuwenden ist, kann neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die GRZ von 0,4 anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden.

Nach der heute geltenden BauNVO 1990 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da der neu gefasste Bebauungsplan Nr. 59 nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA 1) und in den Blockinnenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) festsetzt, hierfür nach BauNVO 1990 die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen jedoch auf höchstens 50% begrenzt ist, werden keine Versiegelungen zugelassen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr wird in Zukunft die Versiegelungsmöglichkeit in diesem Baugebiet begrenzt. Damit ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich, denn es entsteht kein Kompensationserfordernis für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Feldermäuse aufweisen. Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 24.11.2011, s. Anlage zu dieser Begründung). In diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft (s.a. Umweltbericht Kap. 11.2.1.2.).

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

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

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

vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Planung

allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)	43.129 m ²
allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)	22.506 m ²
öffentliche Verkehrsflächen: Straßenflächen	10.623 m ²
öffentliche Grünfläche: Spielplatz	650 m ²
Gesamtfläche	76.908 m²

11 UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Aus städtebaulichen Gründen soll in den über 50 Jahre alten Siedlungsbereichen, in denen eine bauliche Verdichtung bisher auf der Basis des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 59 erfolgte, eine darüber hinaus gehende geordnete Verdichtung, hauptsächlich im Blockinnenbereich, erfolgen.

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

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, ist in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung zu beachten.

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

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1. SCHUTZGUT MENSCH

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

Planungsrelevante Immissionsquellen sind im Umfeld nicht vorhanden. Wesentliche negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind daher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 59 nicht zu erwarten.

11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Da für das Gebiet bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 aus dem Jahre 1977 gelten, gilt bislang der Nutzungsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Grundstücken. Da für diesen Plan derzeit noch die BauNVO von 1977 anzuwenden ist, kann neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die GRZ von 0,4 anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden. Damit ist eine Eingriffsbilanzierung für die Neufassung des Planes nicht er-

forderlich, denn es entsteht kein Kompensationserfordernis für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Kap. 9).

Biotopausstattung / Pflanzenwelt

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Siedlungsbereiches von Lohne. Die vom Eingriff durch künftig zulässige Bauvorhaben betroffenen Flächen stellen sich als mehr oder minder intensiv genutzte Hausgartenareale des Siedlungsbereiches (PH) dar; z.T. sind bauliche Nebenanlagen errichtet worden.

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

Tierwelt und artenschutzrechtliche Aspekte

Wie in vergleichbaren Planungsfällen, die eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches zum Gegenstand hatten, sollen in der Begründung zum Bebauungsplan die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse dargelegt werden. Seit 01.03.2010 ist das novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen finden sich nunmehr in § 44 BNatSchG. Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 24.11.2011, s. Anlage zu dieser Begründung). Im diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft. Es wurde ermittelt, welchen Stellenwert die im Osten der Stadt Lohne gelegenen Siedlungsbiotope als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel aufweisen. Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse dieser Potenzialanalyse werden die Erheblichkeit des Eingriffs für Fledermäuse und Brutvögel in Hinsicht auf die vorgesehene Nachverdichtung prognostiziert sowie Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Einzelheiten sind dem Faunistischen Fachbeitrag in der Anlage zu entnehmen.

Mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse

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

Im Weiteren ist durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Beseitigung von Laubgehölzen unterschiedlicher Strukturierung im Bereich bestehender Haugärten grundsätzlich zulässig, jedoch stellen diese aufgrund ihres geringen Bestandesalters keine potenziellen Quartierplätze dar. Infolge dessen ist der vorgesehene Eingriff in Hinsicht auf das Schutzgut Fledermäuse nicht als erheblich einzustufen. Da für Fledermäuse vermutlich keine potenziell geeigneten Quartierstätten vorhanden sind, ist eine Kompensation für die punktuelle Beseitigung von Siedlungsgehölzen auch nicht erforderlich.

Sollte durch die Beseitigung von Gehölzen die Überplanung von Flugrouten oder von deren Teilen nicht ausgeschlossen werden können, ist ein derartiger Eingriff als unbedenklich einzustufen, da zwischen den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden dauerhaft gesicherten Gehölzflächen und dem im Planungsraum vorhandenen Siedlungsgehölzen einzelne Verbindungselemente existieren, die für Fledermäuse weiterhin als potenzielle Nahrungshabitate fungieren. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Gehölze innerhalb des Plangebietes erhalten bleibt.

Mögliche Auswirkungen auf Brutvögel

Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen Grünanlagen der Siedlungsbiotope in Form von Scherrasenflächen, Zierbeeten und Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung dauerhaft verloren. Der geplante Eingriff betrifft insbesondere einige Hintergrundstücke; zu einem großen Anteil bleiben die Strukturen des Planungsraumes in wesentlichen Teilen jedoch unverändert erhalten und können damit weiterhin von Brutvögeln als Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden.

Die vom Bauvorhaben in Anspruch genommenen Lebensräume (Scherrasenflächen, Zierbeete und Gehölze) stehen einigen Brutvögeln als Fortpflanzungs- und / oder Nahrungshabitate bzw. als Ruhestätten künftig nicht mehr zur Verfügung. Die hier siedelnden Arten, zu denen in erster Linie zahlreiche eurytope Spezies (Amsel, Buchfink, Zilpzalp und andere) sowie mit der Waldohreule eine stenotope Spezies zählen, werden jedoch auch weiterhin in dem Plangebiet geeignete Habitatstrukturen vorfinden, da nur ein Teil der Flächen tatsächlich überplant wird. Auch wenn eine vorübergehende Abnahme der Siedlungsdichte für einzelne Arten nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist insgesamt betrachtet bei Realisierung des Bauvorhabens nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen.

Artenschutzrechtliches Fazit

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

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

Hinsichtlich des möglichen Verlustes von Hausgartenflächen wird auf die bauplanungsrechtliche bereits zulässige Nutzungs- und Versiegelungsmöglichkeit der Wohnbaugrundstücke verwiesen (s. Kap. 9). Die vorliegende Planung führt hier eher zu einer Begrenzung des zulässigen Eingriffes.

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

Boden

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

Wasser

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

Klima / Luft

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

Landschaft / Landschaftsbild

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

Zusammenfassende Bewertung

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

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

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Hausgartenbereich.

- **Schutzgut Boden**
 - Versiegelung bislang offener Gartenflächen
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung

Durch diese Planung werden keine Versiegelungen zugelassen, die über das bisher (theoretisch) zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr wird in Zukunft die Versiegelungsmöglichkeit in diesem Baugebiet begrenzt. Damit ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich, denn es entsteht kein Kompensationserfordernis für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

11.2.1.3. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

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

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

11.2.1.4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

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

11.2.2. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

11.2.2.1. ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Mit der Umsetzung der Planung sind die unter Ziffer 11.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die sich jedoch in Grenzen halten. Andererseits kann damit ein Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfes in Lohne auf vorhandenen Siedlungsflächen und zentrumsnah befriedigt werden, womit zunächst Bereiche in offener Landschaft geschont werden können. Mit der Umsetzung der Planung kann die Stadt Lohne somit einen eigenen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten.

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

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

- Für die zusätzliche Wohnbebauung, die hier nicht realisiert werden kann, müssen an anderer Stelle mit mehr Verbrauch von Natur und Landschaft realisiert werden u.U. auch weiter vom Stadtzentrum entfernt.
- Eine weitere Nachverdichtung im Planungsgebiet ist auf Grund der planungsrechtlichen Ausgangssituation derzeit nicht zulässig; denkbar ist, dass im Einzelfall im Wege der Befreiung Einzelgenehmigungen für die bauliche Verdichtung erteilt werden könnten, jedoch ist dies nicht im Sinne einer geregelten Entwicklung; auch lässt es eine gleichmäßigere Verteilung zusätzlicher Baumöglichkeiten nicht zu.

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

Derartige Maßnahmen - über die begrenzenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinaus - sind nicht geplant.

11.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung ist standortabhängig; insofern gibt es zu der beabsichtigten Verdichtung keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Denn die Flächen sind für eine Wohnbauverdichtung gut geeignet und sind kurzfristig verfügbar. Die Erschließung über das vorhandene Straßennetz ist bereits vorhanden.

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

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Für die Beurteilung der Betroffenheit ausgewählter Tiergruppen wurde durch die Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, ein Faunistischer Fachbeitrag ausgearbeitet (Stand: 24.11.2011). Die in diesem Zusammenhang verwendeten Erfassungs- und Bewertungsmethoden sind dort im Einzelnen dargelegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

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

Die Stadt wird die Entwicklung der Nachverdichtung kontinuierlich beobachten und durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, dass die in diesem Umweltbericht getroffenen Bewertungen der Umweltauswirkungen von den tatsächlich eingetretenen Verhältnissen so sehr abweichen, dass unvorhergesehene und erheblich

nachteilige Umweltauswirkungen in Folge dieser Planung anzunehmen wären. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

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

11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

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

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

Der Siedlungsraum hat aufgrund seiner Nutzung, Baudichte und natürlichen Ausstattung nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Verluste an Natur halten sich in einem engen Rahmen. Es sind in diesem Fall keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 13.12.2012

L.S.

Gerdesmeyer

(Siegel)

ANLAGEN

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 59 „Drostenweg“ - Neufassung (Stadt Lohne, Landkreis Vechta). Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 24.11.2011.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung (17 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 26.03.2013

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober