

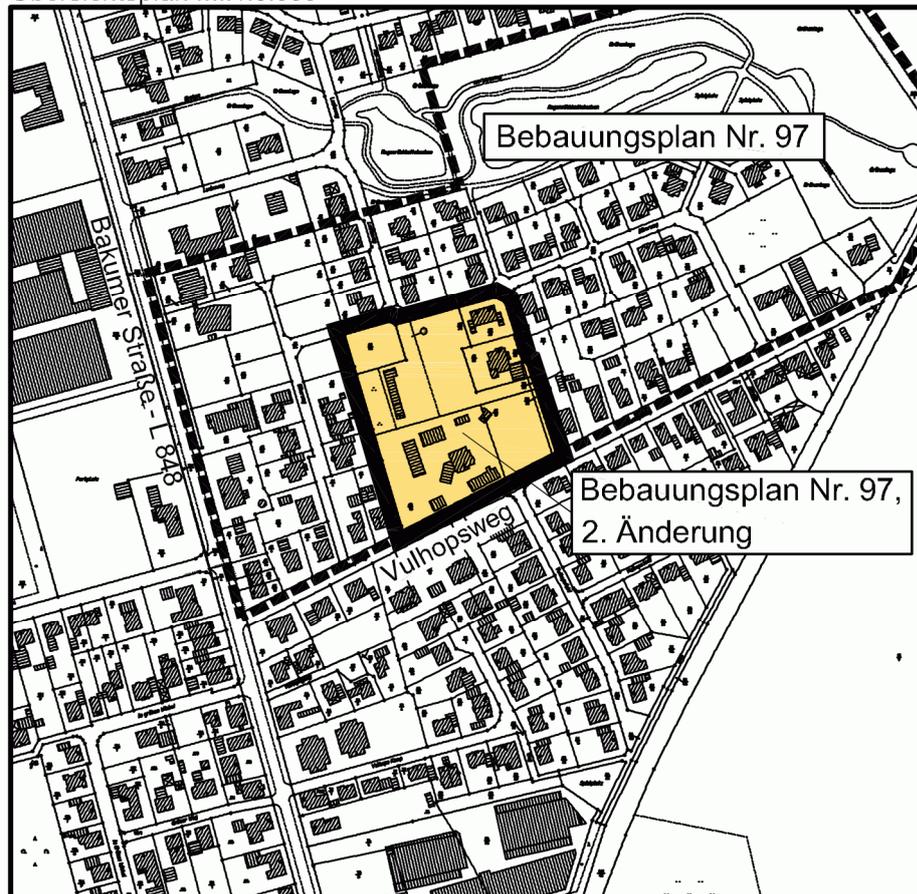


# **Bebauungsplan Nr. 97 - 2. Änderung „Bakumer Straße (L 848) / nördlich Vulhopsweg“**

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

## **Begründung**

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

## 1. ALLGEMEINES

Mit dieser Planung sollen in einem Teil der ausgewiesenen Wohngebiete nördlich des Vulhopsweges im Norden von Lohne die Baugrenzen und eine den Anliegern dienende Erschließungstrasse neu beordnet werden, damit im Bereich Biberweg rückwärtig zur ehemaligen Hofstelle Vulhopsweg 11 eine andere den Wünschen der Grundeigentümer entsprechende Parzellierung und verbesserte Bebaubarkeit eines Teiles der noch unbebauten Grundflächen erreicht werden kann. Gegenstand der Planung ist somit die Innenentwicklung der Stadt Lohne. Die Bebauungsplanänderung wird daher gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat daher beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / nördlich Vulhopsweg“ aufzustellen. Der Beschluss gründet sich auf § 1 Abs. 3 und 8 BauGB, § 13a BauGB sowie § 58 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / nördlich Vulhopsweg“ ist am 20.12.2003 in Kraft getreten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 2. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES SOWIE BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Änderungsbereich umfasst die bislang im Bebauungsplan Nr. 97 als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Flurstücke 60/18, 60/19, 59/20, 59/28, 59/27, 60/31, 60/35, 60/34 und 60/33 in der Flur 26 in der Gemarkung Lohne nördlich des Vulhopsweges und südlich des Biberweges gelegen. Die Lage ist dem Übersichtsplan (1:5.000) auf dem Deckblatt zu entnehmen. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Planzeichnung wurde auf einem Ausschnitt der ALK (Stand vom 03.08.2011, © LGLN, Katasteramt Vechta) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weitgehend realisierten allgemeinen Wohngebiete im Bereich Vulhopsweg. Das Quartier im Änderungsbereich selbst weist aber noch größere Baulücken auf. Vom Vulhopsweg erstreckt sich zunächst das locker bebaute Areal einer ehemaligen Hofstelle nach Norden in Richtung Biberweg. Neben diesen einzelnen, der Landwirtschaft entstammenden Gebäuden sind im Nordosten des Änderungsbereiches am Biberweg bereits einzelne Wohnhäuser errichtet worden.

### 3. REGIONAL- UND LANDESPLANUNG / BISHERIGE BAULEITPLANUNG

In Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 bleiben die Flächendispositionen der allgemeinen Wohngebiete (WA) praktisch unverändert. Lediglich die Bauteypiche und eine Erschließungstrasse für die Anlieger werden innerhalb eines klar begrenzten Quartiers verschoben. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, soweit sie die allgemeinen Wohngebiete (WA) im Änderungsbereich betreffen, werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Dies steht den Belangen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegen. Vielmehr ist die Planung mit den durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Lohne vereinbar.

Die von dieser Planänderung betroffenen allgemeinen Wohngebiete (WA) sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Damit ist auch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

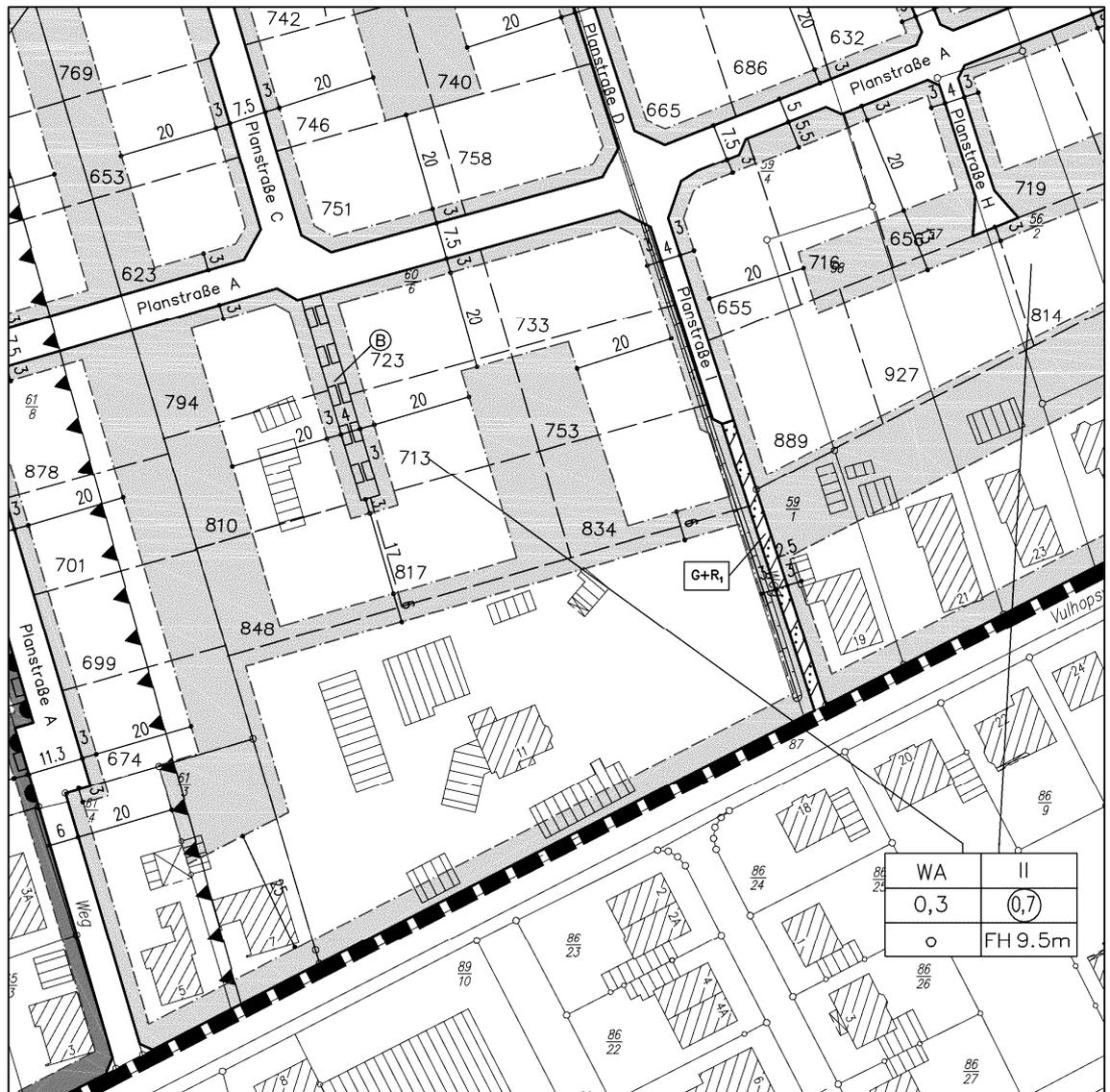
Der Bebauungsplan Nr. 97 aus dem Jahre 2003 setzt im Änderungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) fest, die im Süden an die erschließenden Straßen Vulhopsweg sowie im Osten und Norden an den Biberweg (ehem. Planstraße A und I) angrenzen. Nach Westen schließt das Quartier mit einem breiteren Bauwuch zu einer weiteren Wohngebietszeile am Biberweg ab (s. nachfolgender Planausschnitt). Das Maß der Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt. Im gesamten Baugebiet gilt außerdem eine offene Bauweise (o). Gebäude dürfen mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden, wobei die Höhenentwicklung der Bebauung durch eine höchstzulässige Firsthöhe (FH) von 9,5 m begrenzt wird.

Für die Baugebiete weiter westlich in Richtung Bakumer Straße setzt der Ursprungsplan auf Grund des Verkehrslärmes Lärmpegelbereiche fest, deren Ostgrenze in Form einer Dreieckslinie im nachfolgenden Planausschnitt (Abb. 1) noch zu sehen ist. Für den Änderungsbereich sind auf Grund der ausreichenden Entfernung zur Bakumer Straße solche Festsetzungen nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 betraf die Mischgebiete an der Bakumer Straße und ist für diese 2. Änderung ohne Belang.

Im Umfeld bestehen weitere Bebauungspläne, die einen zusammenhängenden Siedlungsbereich im Umfeld der Bakumer Straße und des Vulhopsweges im Norden der Stadt Lohne bilden (s. Abb. 2). Im näheren Umfeld ist dies insbesondere der Bebauungsplan Nr. 87 südlich des Vulhopsweges.

Abb.1.: Ausschnittskopie des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / nördlich Vulhopsweg“ (Stand: 20.12.2003). Maßstab 1:1.500.





#### 4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dieser Planung sollen in einem Teil der ausgewiesenen Wohngebiete nördlich des Vulhopsweges im Norden von Lohne die Baugrenzen und eine den Anliegern dienende Erschließungstrasse neu beordnet werden, damit im Bereich Biberweg rückwärtig zur ehemaligen Hofstelle Vulhopsweg 11 eine andere den Wünschen der Grundeigentümer entsprechende Parzellierung und verbesserte Bebaubarkeit eines Teiles der noch unbebauten Grundflächen erreicht werden kann.

Dazu werden lediglich die Bauteppiche und eine Erschließungstrasse für die Anlieger innerhalb des klar begrenzten Quartiers verschoben.

Für die Stadt liegt ein öffentliches Interesse an dieser Planung vor, da für die inzwischen recht unterschiedlichen Grundstücksgrößenbedürfnisse der potentiell Bauwilligen auch entsprechend zugeschnittene Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen. Dies wird mit der Verschiebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ermöglicht.

Es erfolgen im Übrigen keine Änderungen zu den Aspekten der Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung gegenüber der bisherigen Planung.

Die Flächen sind bereits über die angrenzenden Straßen erschlossen. Damit wird ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

## 5. DIE ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die Änderungen betreffen lediglich einen Teil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 bleiben die Flächendispositionen der allgemeinen Wohngebiete (WA) praktisch unverändert. Lediglich die Bauteppiche und eine Erschließungstrasse für die Anlieger werden innerhalb eines klar begrenzten Quartiers verschoben.

Um im Nordwestteil des Änderungsbereiches einen breiteren Bauteppich zu erhalten, wird die Erschließungstrasse, die in 4 m Breite vom Biberweg im Norden in die Tiefe des Quartiers hineinführt, um 5 m nach Osten verschoben und um 2 m nach Süden verlängert. Diese geringe Verschiebung der künftigen Anliegerstraße nach Osten ist aus Sicht der Verkehrsführung vertretbar. Im Ergebnis bleibt es bei einer Breite des Baufeldes von 20 m, wobei sich der Abstand der Baugrenze zu den westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken um 5 m erhöht.

Im Süden hat der Bauteppich am Kopfende der Erschließungstrasse künftig eine Tiefe von 15 m und ist damit 2 m schmaler als bisher. Der Abstand zum Bauteppich im Bereich der südlich gelegenen Hofstelle bleibt mit 6 m unverändert. Am Bauteppich im Bereich der Hofstelle selbst erfolgen ebenfalls keine Änderungen.

Im Nordosten des Quartiers ergibt sich wiederum ein hufeisenförmiges Baufeld von einheitlich 20 m Tiefe, wobei sich für die bereits bebauten Grundstücke keine nachteiligen Veränderungen der Baugrenzen ergeben. Der innen liegende Bauwuch ist künftig im Mittel ca. 18 m tief.

Weitere Änderungen der Festsetzungen erfolgen im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / nördlich Vulhopsweg“ nicht.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen - soweit sie die allgemeinen Wohngebiete im Änderungsbereich betreffen - werden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 97 (in Kraft seit dem 20.12.2003) übernommen und gelten damit innerhalb des Änderungsbereiches fort (s. Plandokument der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97).

Es wird wie folgt nachrichtlich auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde 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 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.

Außerdem wird wie folgt auf die Belange des Artenschutzes hingewiesen:

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten (hier: Gehölzbrüter) im Plangebiet ist anzunehmen. Das Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermausarten ist nicht mit Sicherheit auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (d.h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September) durchzuführen. Sind dennoch Maßnahmen wie die oben genannten innerhalb der Brutphase der Vögel bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse 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.

## **6. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG, ARTENSCHUTZ UND UMWELTPRÜFUNG**

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch die verbindliche Bauleitplanung festgesetzten und auch weitgehend bebauten Siedlungsbereiches im Bereich Bakumer Straße und Vulhopsweg im Norden der Stadt Lohne. An Art und Maß der zulässigen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ändert sich durch diese Planung nichts. Insbesondere der zulässige Versiegelungsgrad der Grundflächen wird – wie bisher – durch die Festsetzung der GRZ mit 0,3 bestimmt. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 13.265 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff), die – wie bisher – als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Von daher liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Flächendispositionen bleiben im Wesentlichen unverändert, lediglich die Bauteypiche und eine Erschließungsstrasse für die Anlieger werden innerhalb eines klar begrenzten Quartiers verschoben. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden, soweit sie die allgemeinen Wohngebiete im Änderungsbereich betreffen, unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

In der Bauleitplanung sind auch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Die im vorliegenden Fall relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Regelungen der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Nach Lage und Struktur vor Ort sind hier lediglich die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse zu betrachten. Erhebungen zu diesen Artengruppen fanden nicht statt. Es erfolgt hier lediglich eine Prognose potenzieller Betroffenheiten und Auswirkungen. Strukturell gliedert sich der Änderungsbereich in einen nördlichen Teil am Biberweg gelegen und einen südlichen Teil mit der ehemaligen Hofstelle am Vulhopsweg. Der Nordteil wird von einer kleinen bislang noch als Acker genutzten Fläche eingenommen, die von Wohnbaugrundstücken flankiert wird, auf denen in den letzten Jahren neue Wohngebäude errichtet wurden. Die ehemalige Hofstelle weist insbesondere im Osten noch einen größeren Gehölzbestand und im Übrigen größere Gartenflächen auf.

Für den Änderungsbereich besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 97 aus dem Jahre 2003, der bereits eine Bebauung des Geländes zulässt. Insbesondere der Bereich der ehemaligen Hofstelle wird von einem zusammenhängenden Baufenster eingenommen. Der bestehende Gehölzbestand wurde in diesem Zusammenhang überplant. Für die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe wurde bereits durch entsprechende Regelungen Rechnung getragen.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Planungsgebiet nach Lage und Struktur nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und seltenen oder gefährdeten Brutvögeln handelt. Das Gebiet grenzt allseits an die z.T. jüngeren Siedlungsgebiete an, von denen üblicherweise Störungspotenziale auf die Tierwelt ausgehen. Die Lage innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches und der Umstand, dass durch die benachbarten Nutzungen, Bautätigkeiten und Erschließungsarbeiten – insbesondere während der jüngsten Zeit regelmäßig Störungen auftreten, lässt den Schluss zu, dass hier nur weit verbreitete Arten des Siedlungsbereiches anzutreffen sind. Seltene, gefährdete oder störungsempfindliche Arten sind nicht zu erwarten. Dies trifft sowohl für die Gruppe der Vögel als auch die der Fledermäuse zu.

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten (hier: Gehölzbrüter) im Plangebiet ist jedoch anzunehmen. Auf Grund des Baumbestandes ist das Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermausarten nicht mit Sicherheit auszuschließen. Winterquartiere von Fledermäusen im Gebiet sind entsprechend der Nutzung und des Zustandes der Gebäude jedoch unwahrscheinlich.

Die Verletzung oder Tötung von Individuen wie auch die Zerstörung von Niststätten kann dadurch vermieden werden, dass Bau- und Rodungsarbeiten nur in der Zeit durchgeführt werden, in der keine Nester in den betroffenen Gehölzbereichen (Gehölzbrüter) besetzt sind; entsprechendes gilt für eventuell vorhandene Sommerquartiere von Fledermäusen in den noch vorhandenen stärkeren Gehölzen. Unter diesen Voraussetzungen muss ein Töten oder Verletzen von Vögeln und Fledermäusen bei Realisierung der Planung nicht befürchtet werden. Auch nach Realisierung der Wohnbebauung werden im Bereich der entstehenden Hausgartenareale (wie auch im Umfeld vorhanden) vergleichbar geeignete Lebensräume für Arten des Siedlungsbereiches zur Verfügung stehen. Negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen von Vogelarten und Fledermausarten sind nach Auffassung der Stadt somit nicht zu erwarten.

Im Ergebnis stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Realisierung der Planungen ist allein durch Einhaltung zeitlicher Einschränkung (Arbeiten außerhalb der Brutphase der Vögel bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse) so möglich, dass keine Verbotstatbestände (Verletzung oder Tötung von Individuen, Störungen, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) eintreten, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich machen würden. Dazu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 12.12.2013

.....  
Gerdesmeyer

(Siegel)