

Stadt Lohne

Landkreis Vechta

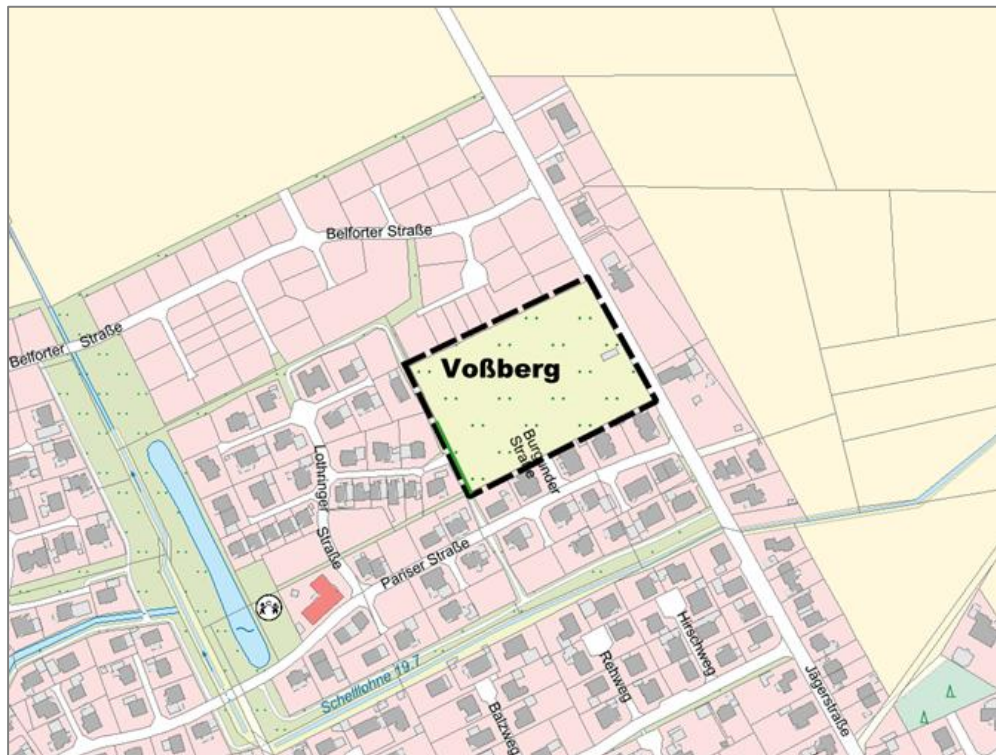


Bebauungsplan Nr. 146E

Für den Bereich
„nördlich der Pariser Straße / östlich der Lothringer Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

§ 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 Abs. 1 BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 Abs. 2 BauGB Veröffentlichung	§ 4a Abs. 3 BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a Abs. 3 BauGB Erneute Veröffentlichung	§ 10 BauGB Satzung
--------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	--	--	--------------------



Begründung	3
1 Anlass / Ziel / Planerfordernis	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele / Prüfung der Belange / Abwägung	6
3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen	9
3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport / Erholung / Freizeit	10
3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	10
3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	11
3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	11
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	11
3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	13
3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft.....	14
3.10 Belange des Verkehrs	15
3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	16
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	17
3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	17
3.14 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden	19
3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	19
4 Inhalte des Bebauungsplans Planänderung.....	20
4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen	20
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick	22
4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung	24
4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	26
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	27

Begründung

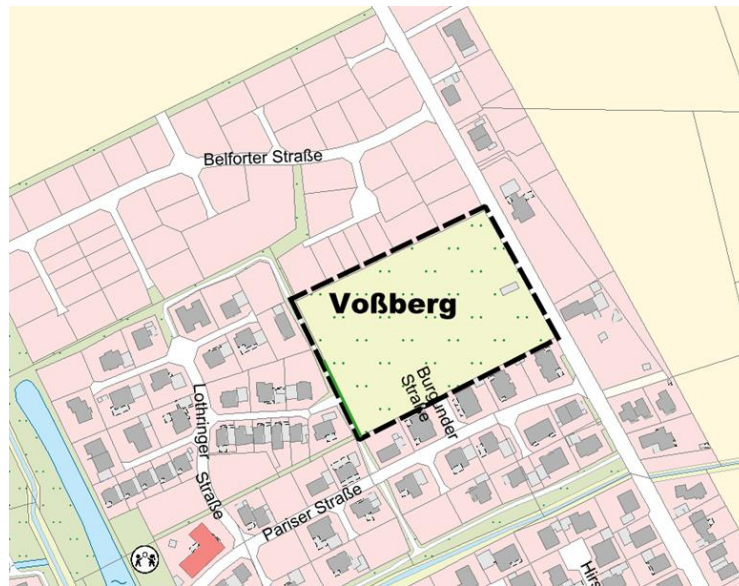
1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass	<p>Die Stadt Lohne beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146E für den Bereich „nördlich der Pariser Straße / östlich der Lothringer Straße“.</p> <p>Die Stadt möchte der hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für Familien, gerecht werden. Im Bereich der Lohnerwiesen wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohngebiete im Zuge der Umsetzung eines Rahmenkonzepts neu ausgewiesen mit verschiedenen Grünflächen, Spielplätzen und Kindertagesstätten. Nun soll durch das Plangebiet eine Lücke geschlossen und das Rahmenkonzept vollendet werden.</p>
Ziel	<p>Die Planung soll eine Bebauung ermöglichen, die sich in die vorhandene Gebäudestruktur rund um das Plangebiet einfügt.</p> <p>Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wobei sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungs- und Bestandsbebauung orientieren. Durch die Festsetzung von zwei Verkehrsflächen, ausgehend von der Jägerstraße sowie von der Burgunder Straße, wird die Erschließung gesichert. Durch die Sicherung einer Grünverbindung wird das Gebiet zusätzlich in Richtung der Lothringer Straße für nicht-motorisierten Verkehr zugänglich gemacht.</p>
Planerfordernis	<p>Das Plangebiet wurde durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 40.2 bereits 2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen, ein Bebauungsplan besteht bisher aber nicht. Zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.</p>

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss	<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146E für den Bereich „nördlich der Pariser Straße / östlich der Lothringer Straße“ am 13.05.2025 beschlossen.</p>
Lage und Größe	<p>Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Lohne. Es ist insgesamt rd. 13.580 m² groß. Im Süden, Westen und Norden ist es von Wohngebieten umgeben. Im Osten wird es durch die Jägerstraße begrenzt, an dieser befinden sich weitere Wohnhäuser.</p> <p>Der Geltungsbereich begrenzt sich wie folgt (wenn nicht anders angegeben Flur 13, Gemarkung Lohne):</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 143;• Im Osten entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 132/2 (Jägerstraße);• Im Süden entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 680/1, 679, 659/1, 658 (Burgunder Straße), 657, 656;• Im Westen entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 602.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

Im Einzelnen ist das Flurstück 143 der Flur 13 der Gemarkung Lohne umfasst.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

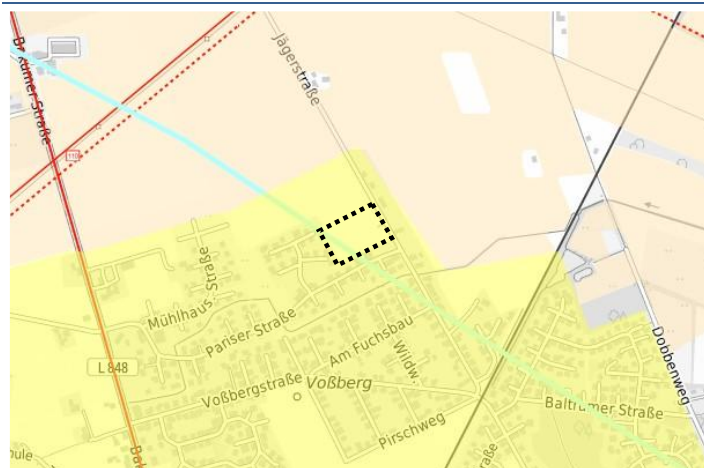
Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LRÖP)**¹ werden berücksichtigt bzw. stehen der vorgesehenen kleinteiligen Planung nicht entgegen.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Vechta**² weist die Stadt Lohne als Mittelzentrum aus.

Abb. 2 Auszug aus dem RRÖP Landkreis Vechta (2021)



Kartengrundlage: RRÖP Landkreis Vechta 2021, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des zentralen Siedlungsgebiets (gelb). Weiter nördlich und östlich angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (beige).

Überwiegend liegt das Plangebiet außerdem in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung (hellblaue Linie).

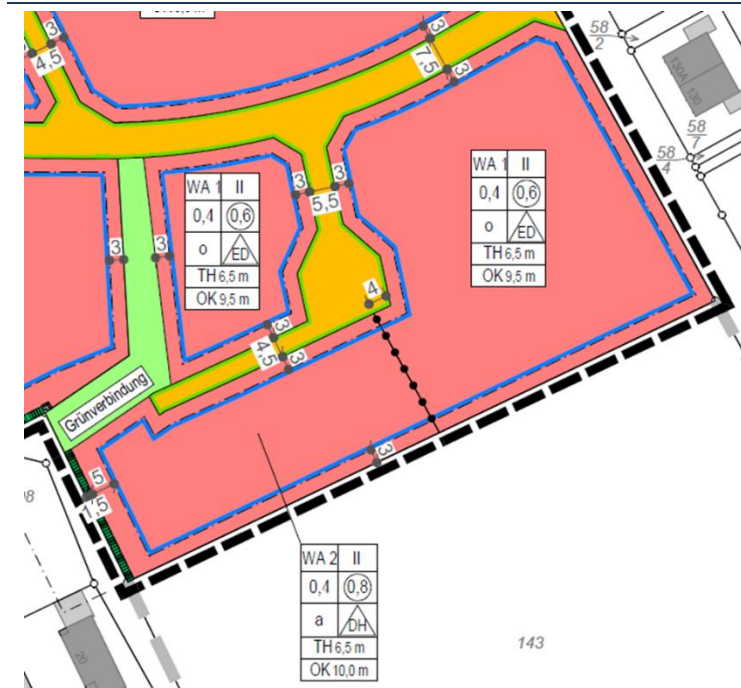
Weiter im Nordosten verlaufen die Bakumer Straße als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung und ein Vorranggebiet ELT Leitungstrasse.

Eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den übergeordneten Planungen ist gegeben. Mit der Entwicklung von Bauflächen innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsbereichs wird dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Anlage 1, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

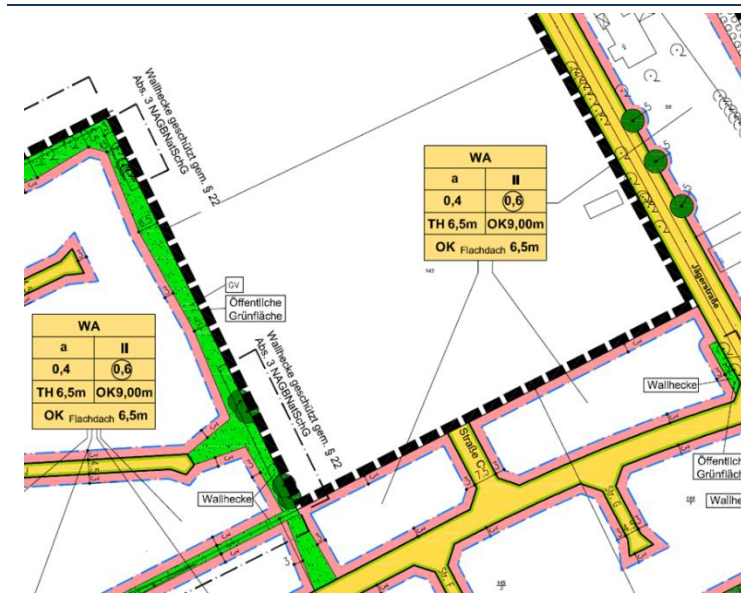
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta 2021

Abb. 5 BP 146C angrenzend am Plangebiet



Entlang des Plangebiets werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In beiden Gebieten werden maximal zwei-geschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,4 und einer Traufhöhe von 6,5m festgesetzt. Im westlichen Gebiet wird außerdem eine GFZ von 0,8 bei einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Es sollen Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 10m Höhe errichtet werden. Im Osten wird die GFZ mit 0,6 etwas geringer festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Höhe von 9,5m vorgesehen.

Abb. 6 BP 146B angrenzend am Plangebiet



Der BP 146B setzt an drei Seiten des Plangebiets allgemeine Wohngebiete fest. Es ist eine abweichende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen möglich. Festgesetzt sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6. Die Traufhöhe darf max. 6,5m betragen und die Oberkante 9m.

Für Flachdächer wird eine gesonderte Höhe der Oberkante von 6,5m festgesetzt.

Im Westen an das Plangebiet angrenzend verlaufen eine öffentliche Grünfläche und eine Wallhecke.

Für das vorliegende Plangebiet werden überwiegend die Festsetzungen des Bebauungsplanes 146B übernommen. Es werden bei einer abweichenden Bauweise allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6 festgesetzt. Erlaubt sind bis zu zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von bis zu 6,5m und einer Höhe der Oberkante von 9,5m. Die im Westen verlaufende Wallhecke wird weiterhin geschützt und es wird eine Grünverbindung zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen.

3 Planziele / Prüfung der Belange / Abwägung

Bestand

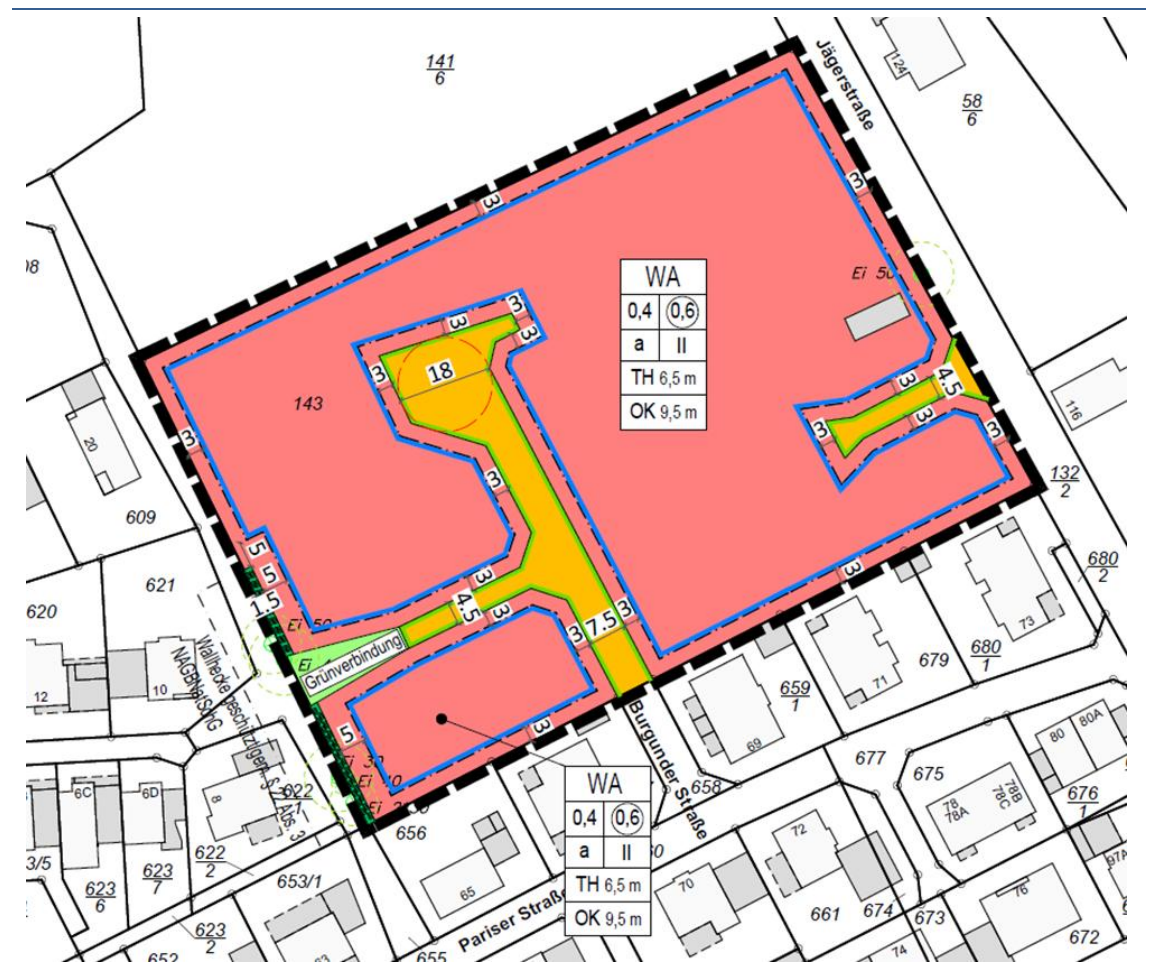
Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Lohner Stadtgebiets und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. An der Jägerstraße steht eine abgängige Holzütte, die abgerissen

werden soll. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Wallhecke, die durch Festsetzung im Plan geschützt werden soll.

Planung

Die Stadt plant die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA), um die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zu schließen. Das Plangebiet soll von der Jägerstraße kommend durch eine Stichstraße erschlossen werden sowie von der Burgunder Straße im Süden durch eine Straße mit Wendemöglichkeit am Ende. Außerdem soll eine Grünverbindung zum westlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden, um kürzere Wege für Radfahrende und Fußgänger zu schaffen. Neben der Grünverbindung wird hier auch die dort verlaufende Wallhecke als zu schützendes Objekt im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt.

Abb. 7 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 146E



Berührte
Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Gewerbe, Verkehr /
Lärm

Das Plangebiet liegt innerhalb von Wohngebieten, es befinden sich keine lärmverursachenden Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung.

Die an das Plangebiet angrenzende Jägerstraße gestaltet sich innerorts als 30er-Zone, aus diesem Grund ist kein besonderer Verkehrslärm zu erwarten, der negativ auf das Plangebiet einwirken könnte.

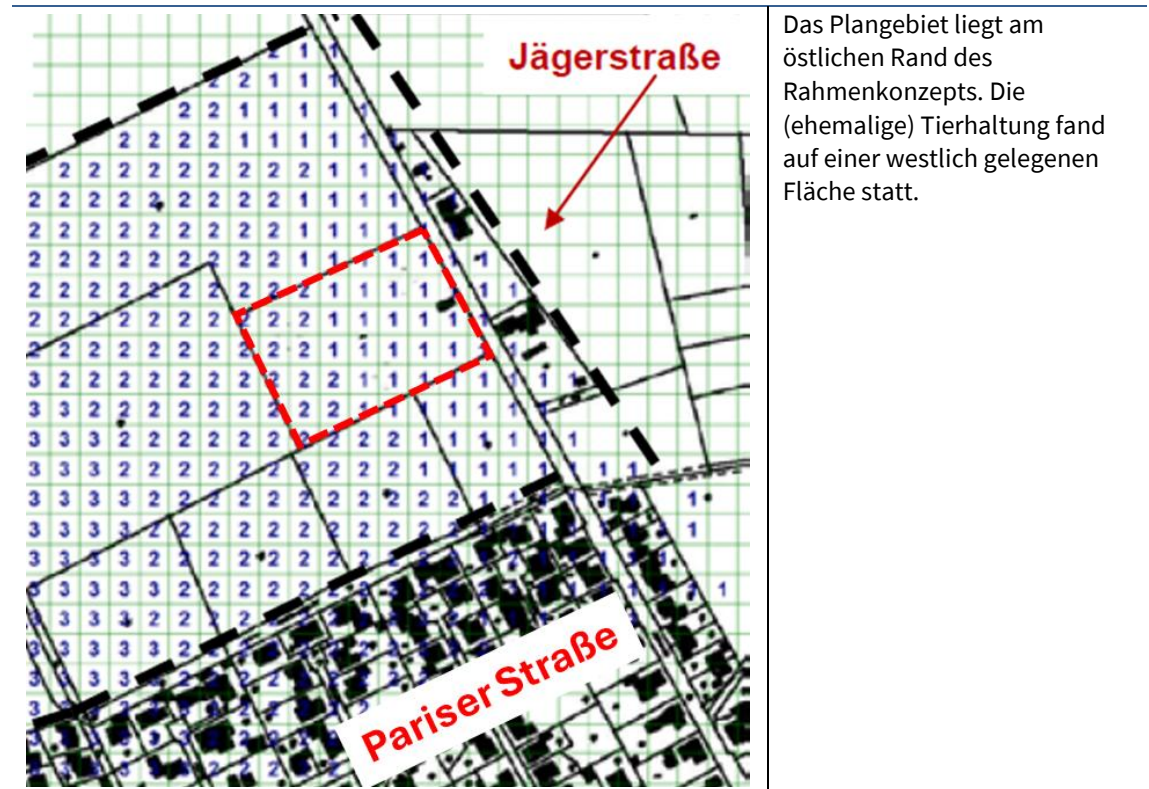
Landwirtschaft /
Gerüche

In der Umgebung des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche Betriebe. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 146A und Nr. 146B ein Geruchsgutachten erstellt. Die Berechnung erfolgte hierbei für den gesamten Bereich des Rahmenkonzeptes und somit für das vorliegende Plangebiet. Das Gutachten wurde bereits im Jahr 2012 erstellt, da jedoch die Tierzahlen nicht zugenommen haben und im Gegenteil der nächstgelegene Hof seine Tierhaltung aufgegeben hat, kann das Gutachten auch für diese Planung herangezogen werden.

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL). Entsprechend der Richtlinie liegt die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmisionen für Wohngebiete bei maximal 10% der Jahresstunden. Die Ausbreitungsberechnung zeigt, dass im gesamten Plangebiet dieser Wert weit unterschritten wird. Es werden lediglich

Geruchsbelastungen von 1% bis 2% der Jahresstunden erreicht. Auch bei der Anwendung der gültigen TA Luft ist bei solch niedrigen Werten einer Überschreitung der zulässigen Immissionswerte nicht zu erwarten.³

Abb. 9 Ausschnitt aus dem Geruchsgutachten



Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine Altablagerungen oder Schlammgrubenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist immer unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht das Entstehen von Wohngebäuden. Das Plangebiet stellt sich als gut erschlossen dar und liegt nah zu zentralen Bereichen mit bestehenden Versorgungsstrukturen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans trägt die Stadt dafür Sorge, dass die Wohnbauentwicklungen an dieser Stelle sich in die bestehende Nachbarschaft einfügen.

Die Belange werden berücksichtigt.

³ Gutachten zu Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für ein Wohngebiet nördlich der Voßbergstraße; TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 04.06.2012

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport / Erholung / Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die zentralen, innerstädtischen Lagen Lohnes liegen in einer Entfernung von rd. 2,5 km und somit verkehrlich günstig zum Plangebiet. Hier bestehen vielfältige soziale und kulturelle Angebote, insbesondere Schulen, medizinische Einrichtungen und Sportvereine sind zu finden. Altenpflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten und weitere kulturelle und soziale Angebote sind in Lohnes ansässig.

Infolge der Ausweisung eines Wohngebiets mit Baumöglichkeiten für voraussichtlich maximal 18 Einfamilienhäuser ist von einem geringfügigen Bevölkerungszuwachs auszugehen. Da in diesem Gebiet bereits größere Bebauungspläne mit mehr Gebäuden Bestand haben, ist nicht von grundsätzlich neuen Anforderungen hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse auszugehen. Bei den in Lohnes vorhandenen Einrichtungen kann von einer ausreichenden Kapazität ausgegangen werden. Die Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen.

Besondere Abwägungserfordernisse bezogen auf soziale und kulturelle Bedürfnisse ergeben sich im Planfall nicht.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines inzwischen etablierten Wohngebiets, die Bebauungspläne wurden jeweils 2015, 2018 und 2024 aufgestellt. Bisher stellt es sich als Freifläche dar und soll nun auch bebaut werden. Die geplanten Häuser fügen sich in das bestehende Ortsbild ein und stellen eine Arrondierung des bisherigen Siedlungsraums dar. Einer übermäßigen Ausdehnung des Siedlungsraums wird damit entgegengewirkt.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung orientieren sich an den umgrenzenden Bestandsgebieten. Im Plangebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise festgesetzt. Durch die abweichende Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 70m zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 angesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6. Damit ist eine Versiegelung von 40% durch Hauptgebäude möglich, durch Nebenanlagen dürfen zusätzlich bis zu 20% versiegelt werden. Durch diese Begrenzung soll genug Raum für Wohnbebauung gegeben werden, ohne dabei zu viel Boden zu versiegeln und so den sparsamen Umgang mit Fläche bzw. Boden zu gewährleisten. Die Traufhöhe ist auf 6,5 m und die Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt. Als Höhenbezugspunkt dient hier die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße. Für Flachdächer gilt außerdem abweichend eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m. Eine dem Bestand angepasste Bebauung ist somit in den Grundzügen sichergestellt.

Die Planung trägt zur Fortentwicklung der Stadt Lohnes bei. Auf einer bereits angebotenen Fläche wird zusätzliches Wohnbauland geschaffen, um die örtliche Nachfrage zu decken. Die Festsetzungen definieren klar, in welcher Form die Bebauung erfolgen kann, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur

Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Das Umfeld ist baulich insbesondere durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Baukulturelle Besonderheiten, prägende Strukturen und Eigenarten bestehen nicht. Eine Inanspruchnahme des Bereichs für wohnbauliche Zwecke wird vom Flächennutzungsplan bereits langfristig vorgesehen. Die Festsetzungen zur Dimensionierung der Gebäude und zur baulichen Ausnutzbarkeit orientieren sich an den Festsetzungen und Ausprägungen in der Umgebung.

Baudenkmal- schutz

Im Umfeld des Plangebiets sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte bekannt.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebiets oder daran angrenzend sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Dennoch kann es zu ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfinden jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) kommen, diese sind immer meldepflichtig. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Ortsbild

Das Plangebiet knüpft an die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnsiedlung entlang der Jägerstraße, der Pariser Straße und der Lothringer Straße an.

Die Maße der baulichen Nutzung und weitere Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung und den dazugehörigen Bebauungsplänen. Insgesamt wird u.a. durch die Bauweise und durch die Höhenfestsetzungen bzw. die Geschossigkeit der wesentliche Charakter des Wohngebiets bewahrt.

Es werden außerdem örtliche Bauvorschriften zur Einhaltung einer einheitlichen Gestaltung im Plangebiet festgesetzt. Diese orientieren sich stark am Bebauungsplan Nr. 146C aus dem Jahr 2024, der sich nördlich an das Plangebiet anschließt. Geregelt werden die Dachgestaltung, die Art der Einfriedungen und die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

■ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis 7 d BauGB)

Die Ergebnisse zu den einzelnen Schutzgütern sowie zu dem zu erwartenden Eingriff werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Wohngebäude, für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2024 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Wird der Bauantrag oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Entsprechend dieser gesetzlichen Vorgabe bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 9, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten sind.

Die festgesetzten Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Gebäudestellung. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta trifft keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Ergebnisse zu Wechselwirkungen zwischen den Belangen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der getroffenen Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens zu minimieren und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht eine Versiegelung des Grundstücks von 40%, durch Überschreitung sind maximal 60% möglich. Die übrigen mindestens 40% sind von Versiegelung frei zu halten. Darüber hinaus bestimmt die örtliche Bauvorschrift Nr. 3, dass die nicht überbaubaren Flächen mit heimischen und standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blühmischung) zu begrünen sind.
- Am westlichen Gebietsrand ist eine Grünverbindung zu bestehenden Grünflächen vorgesehen. In diesem Bereich wird außerdem die bestehende Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt und erhalten. Es kann so eine verbesserte Gebietsdurchgrünung erreicht werden, was positive Effekte auf das lokale Klima erwarten lässt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 6 gibt vor, dass auf jedem Baugrundstück je angefangener 400m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Es wird hierdurch zur Gebietsdurchgrünung beigetragen. Außerdem kommt allen Bäumen eine Bedeutung hinsichtlich ihrer Filterwirkungen für Staubpartikel und der von ihnen ausgehenden Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte zu.
- Auf den nutzbaren Dachflächen innerhalb des Bebauungsplans sind auf mindestens 50% der Fläche Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren anzubringen. Darüber hinaus dürfen fossile Brennstoffe nicht zur Wärme- oder Warmwasserversorgung genutzt werden.

Klimafolgen, Klimaanpassung – Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit erhöhtem Risiko für Überschwemmungen. Es kann jedoch durch Starkregenereignisse zu Überflutungen kommen. Näheres dazu im Kapitel 3.13 zu Belangen des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft. Es empfiehlt sich bei allen Bauvorhaben, ggf. Vorsorgemaßnahmen (z. B. Überflutungsschutz bei der Anlage von unterhalb der Oberfläche gelegenen Gebäudeteilen durch erhöhte Eingänge oder Fensterschächte, keine bodenstehende Installation von technischen Geräten usw.) zu berücksichtigen.

Baustandards – Nutzungsvorgaben für bestimmte Energieträger oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden können in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Diese werden durch Landes- und Bundesrecht reglementiert und wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft. Bei Neubauten ist daher von der Einhaltung hoher Mindeststandards entsprechend der aktuell geltenden Rechtslage auszugehen.

Es sind Maßnahmen zur Minimierung der Klimawirksamkeit des Plangebiets und zur Anpassung an den Klimawandel im Plan berücksichtigt. Aufgrund des verfolgten Planziels können jedoch nur in begrenztem Umfang Maßnahmen vorgesehen werden.

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) wird keine größere gewerbliche Nutzung zugelassen. Der Bebauungsplan schließt Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Zulässig sind dagegen unter anderem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Grundsätzlich dienen allgemeine Wohngebiete (WA) aber vorwiegend dem Wohnen.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Landwirtschaft

Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sowohl durch die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche als auch durch die Bebauung der umliegenden Flächen war eine Umnutzung der Fläche bereits abzusehen. Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird als gering eingestuft. Die Stadt gewichtet in diesem Planfall die Ausweisung eines Wohngebiets höher als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

Forstwirtschaft

Im Plangebiet oder daran angrenzend befinden sich keine wirtschaftlich genutzten Waldflächen.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebiets positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für den Handel ergeben.

■ Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht in besonderer Weise berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Trinkwasser	Die Versorgung des Plangebiets kann voraussichtlich durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden.
Schmutzwasser	Die anfallenden Abwässer können voraussichtlich der Kläranlage zugeführt werden.
Oberflächenwasser	Siehe Kapitel 3.13.
Elektrizität	Die Stromversorgung kann voraussichtlich durch Energieversorgungsunternehmen sichergestellt werden.
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung wird privat von den Bauträgern geregelt, fossile Energieträger sind ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 9)
Telekommunikation	Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann voraussichtlich durch zuständige Versorgungsträger sichergestellt werden.
Abfälle	Die Abfallentsorgung kann voraussichtlich entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises erfolgen.
Allgemeiner Leitungsschutz	Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger (u. a. Versorgungsleitungen, i. d. R. im Straßenraum) sind bei der Umsetzung aller Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Unterbringung von neuen Leitungen innerhalb öffentlicher Straßen ist ggf. frühzeitig abzustimmen.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung kann voraussichtlich über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Münsterland, in diesem finden sich Kohlenwasserstoffe⁴. Der aktuelle Rechtsinhaber ist OEG. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen.

Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung. Ein Hinweis auf die Lage des Gebiets innerhalb des Bergwerksfeldes ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe
Erschließung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebiets Löhne, im Ortsteil Löhnerwiesen. Es wird südlich über die Burgunder Straße, ausgehend von der Pariser Straße erschlossen sowie östlich von der Jägerstraße aus. Die Pariser Straße mündet in die Bakumer Straße / L848, die als Nord-Süd-Verbindung dient. Die Jägerstraße führt südlich zur Vechtaer Straße / L845, die Löhne mit Vechta und Dinklage verbindet. Beide Straßen führen ebenfalls zum Stadtkern Lohnes. Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist zusätzlich im Südwesten der Zugang über die Lothringer Straße zum Plangebiet möglich.

Interne
Erschließung

Von der Jägerstraße wird eine 4,5m schmale Stichstraße in das Plangebiet führen. Die hauptsächliche Erschließung wird von der Burgunder Straße ausgehen, hier ist eine 7,5m breite Straße mit einem Wendehammer am Ende geplant. Von ihr wird auch die Grünverbindung zur Lothringer Straße abgehen.

Abb. 10 Interne Erschließung des Bebauungsplans Nr. 146E



An der Lothringer Straße ist bereits eine Grünverbindung vorhanden, hier wird die geplante Verbindung in das Plangebiet angebunden.

Ruhender
Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum ist derzeit keine Anlage von Stellplätzen geplant, der Bedarf sollte auf den Grundstücken im Plangebiet vorgehalten werden.

Fahrradverkehr

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen, hier insbesondere die Burgunder Straße und die Grünverbindung zur Lothringer Straße gut an das Fahrrad- und Fußwegenetz angeschlossen.

ÖPNV

Aufgrund der Randlage ist das Plangebiet bisher nicht direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt an der Bakumer Straße. Da jedoch in der Umgebung in den letzten Jahren eine umfangreiche Wohnbauentwicklung stattgefunden hat, ist von einem bedarfsgerechten Ausbau der Verbindungen auszugehen.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Rüstungs-
altlasten

Bisher ergaben sich keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige

Gefahrenereferenzen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Einzelhandel	Es handelt sich um die Entwicklung eines Wohngebiets. Die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ⁵ werden nicht berührt.
Integrierte Stadtentwicklung	Die Planungen berücksichtigen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lohne. Insbesondere werden hier die Bereiche Wohnen und Soziale Infrastruktur unterstützt ⁶ .
Klimaschutz	Außerdem berücksichtigen die Planungen das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Lohne, insbesondere die Bereiche Klimabewusste Stadtentwicklung und Planungskonzepte und Klimaschutz in der Bauleitplanung sowie die Maßnahme Nr. 30 – Verbesserung des Mikroklimas durch mehr Stadtgrün ⁷ .
Wärme	Eine Wärmeplanung liegt nicht vor.
Lärm	Ein Lärmaktionsplan liegt mit Entwurf vom 23.11.2023 vor. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasserschutz	Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine Überflutungsgebiete gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) sowie keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG, keine verordneten Überschwemmungsgebiete oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG ⁸ .
Oberflächenentwässerung	Der mittlere Grundwassertiefstand und -hochstand werden als abgesenkt angegeben. Im Plangebiet liegt der Grundwassertiefstand bei ca. 14 dm unter der Geländeoberfläche, der mittlere Grundwasserhochstand ist mit ca. 7 dm unter der Geländeoberfläche angegeben ⁹ . Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers voraussichtlich nicht zu, weshalb flächendeckend eine ausreichend dimensionierte Regenwasserkanalisation zu den geplanten Retentionseinrichtungen vorzusehen ist. Aus diesen Retentionseinrichtungen erfolgt der Abfluss gedrosselt in das naheliegende Gewässer II. Ordnung Nr. 19.7 „Schellohne“. Es verläuft südlich der Pariser Straße und westlich der Lothringer Straße.

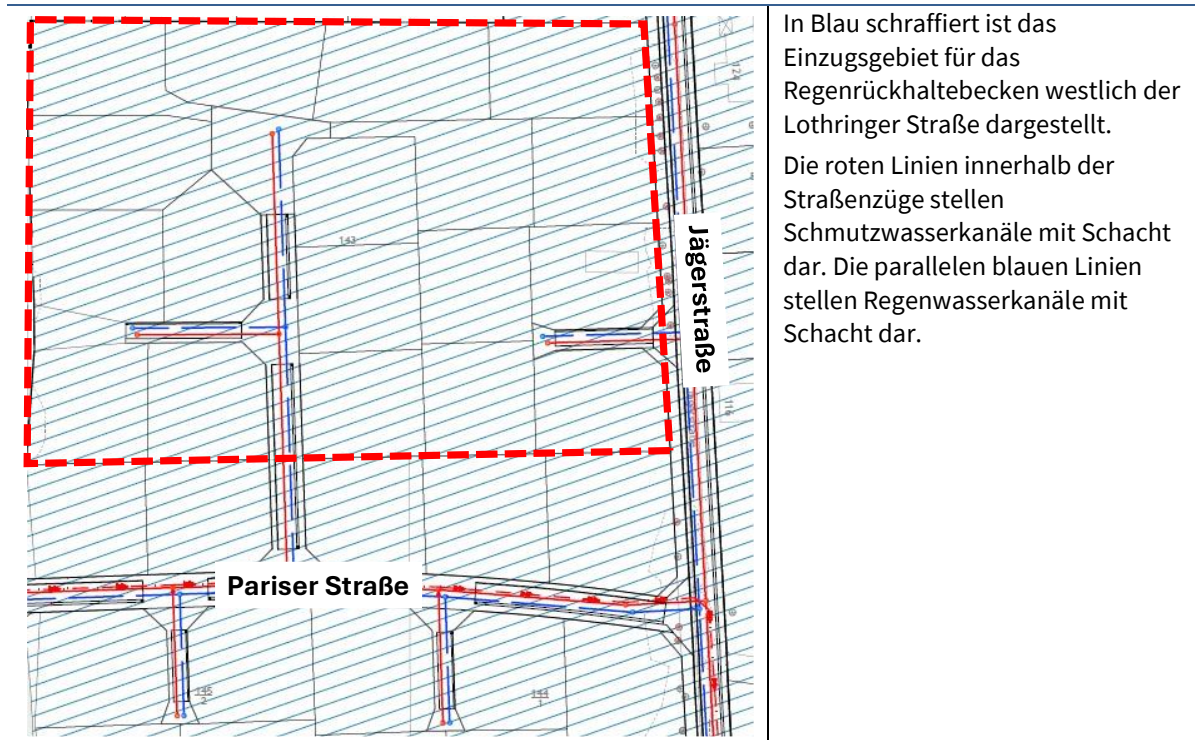
5 BBE Retail Experts: Einzelhandelskonzept Stadt Lohne 2008

6 ISEK Lohne 2030 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Lohne, erstellt durch Grontmij GmbH Bremen, 2013

7 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Lohne, erstellt durch Energie-Klima-Plan gGmbH, Lohne, 26. August 2021, Seite 129, 149

8 Umweltkarten Niedersachsen (2024): Grenzen der Gefahrenggebiete HQ100, HQextrem, HQhäufig; Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten; Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen Niedersachsen; vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete Niedersachsen – Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN).

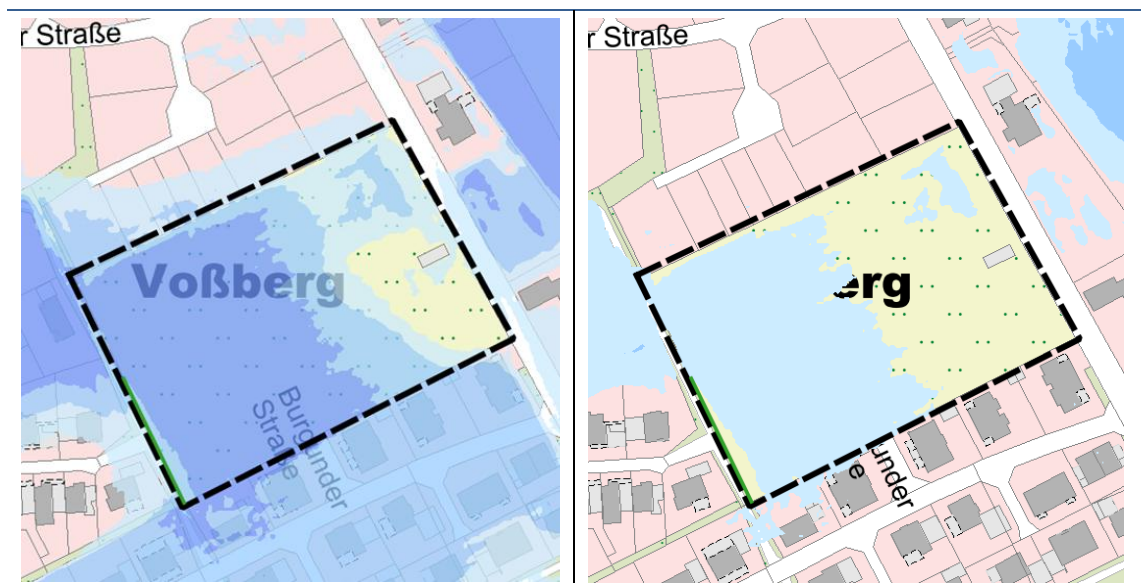
9 NIBIS Kartenserver (2017): Bodenkarte Niedersachsen 1:50.000 – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Abb. 11 Erschließungsplan¹⁰

Starkregen

Die **Hinweiskarte Starkregengefahren**¹¹ zeigt auf, dass im Starkregenfall aufgrund der jetzigen Topographie Teile des Plangebiets von Überschwemmungen betroffen sein können, insbesondere am westlichen Rand. Es ist davon auszugehen, dass bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke Grundstücksauffüllungen vorgenommen werden. Es wird den privaten Bauträgern empfohlen die Hinweise der Starkregenkartierung in diesem Kontext vorhabenbezogen zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets sind nicht versiegelbare Flächen und Flachdächer zu begrünen. Dies kann ebenfalls Überschwemmungen vorbeugen.

Abb. 12 Überflutungstiefe bei extremen (links) und außergewöhnlichen (rechts) Starkregeneignissen



10 Erschl. B-Plan Nr. 146B „Westlich Jägerstraße“, Nordlohne & Bechly, 08.02.2019

11 Umweltkartenserver Niedersachsen, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>, Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Hrsg.), Abruf 03/2026

Im Falle eines extremen Starkregens fallen etwa 100 mm Regen pro Quadratmeter und Stunde. Bei einem solchen Extremereignis kann der westliche Teil des Plangebiets bis zu 55cm tief mit Wasser überflutet werden. Ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis kann im Schnitt 100-jährlich auftreten. In diesem Fall würde der westliche Teil des Plangebiets bis zu 14cm unter Wasser stehen.¹²

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässer (z.B. Gräben, Flüsse, Seen). In der näheren Umgebung südlich und westlich verläuft die Schellohne als Gewässer II. Ordnung.

3.14 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen. Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, wie sie mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet getroffen wird, immer einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke den (Miet-) Wohnungsmarkt der Stadt Lohne, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Festsetzungen stehen der Umsetzung spezifischer Vorhaben zudem nicht entgegen.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die Planung unterstützt durch die maximal mögliche Versiegelung von 60% die Entstehung von Hausgärten im Plangebiet. Die Grünflächen schaffen Abstände zur bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft. Im Südwesten wird eine öffentliche Grünfläche als Grünverbindung festgesetzt sowie eine Wallhecke nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus ist die Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass nur lebende Hecken als Einfriedung zulässig sind und nicht überbaubare Flächen begrünt werden müssen.

Die Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen sind damit berücksichtigt.

¹² Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/wms-hinweiskarte-starkregengefahren-wms-starkregen.html>, Abruf 03/2026



4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

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

Art der
baulichen
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dabei werden die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Hierfür sind die Flächen städtebaulich nicht geeignet, denn infolge der Flächenansprüche sowie des möglicherweise erhöhten Verkehrsaufkommens wären Nutzungskonflikte mit der Umgebungsnutzung sehr wahrscheinlich.

Es wird bestimmt, dass pro Wohngebäude in Form eines Einzelhauses maximal vier Wohneinheiten zulässig sind sowie je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe zwei Wohneinheiten. Diese Regelung lässt verschiedene Haustypen zu, die sich auch in die umgebende Bebauung einfügen.

Maß der
baulichen
Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 festgesetzt, dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung. Damit wird eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht, um eine flächensparsame Wohnbebauung zu schaffen.

Es werden maximal zweigeschossige (II) Gebäude zugelassen. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,5 m oberhalb der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und die maximale Gebäudehöhe bei 9,5 m über der genannten Fahrbahnoberkante festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Maße der baulichen Nutzung sind so gewählt, dass sich die Gebäude gut in die umliegende Bebauung einfügen und gleichzeitig der zur Verfügung stehende Raum optimal ausgenutzt wird.

Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dadurch sind Gebäudelängen bis maximal 70 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Durch höhere Gebäudelängen wird die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht. Zudem wird sichergestellt, dass sich das Gebiet und die Bebauung in die Umgebung einfügt, die ebenfalls teilweise eine abweichende Bauweise vorsieht, bzw. in einer solchen errichtet wurde (siehe Nr. 4 der textlichen Festsetzungen).

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die Abgrenzung erfolgt hierbei möglichst großzügig, sodass eine freie Grundstücksaufteilung gewährleistet wird. Es kann eine flexible und gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt werden.

Zu den geplanten Verkehrsflächen sowie zu den äußeren Grenzen werden 3 m Abstand gehalten. Zu der geschützten Wallhecke werden 5 m Abstand eingehalten, um ein zu dichtes Heranrücken der Bebauung zu verhindern und ihr ausreichend Raum zu geben.

Stellplätze /
Nebenanlagen

Zwischen den Baugrenzen und den Straßenverkehrsflächen, den Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und den öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig (siehe Nr. 5 der textlichen Festsetzungen). Hierdurch soll zum einen die Wallhecke am Rand des Plangebiets geschützt werden, zum anderen wird im Bereich der Straßen eine bedrängende Wirkung vermieden.



Straßen-
verkehrsfläche

Für die Erschließung des Plangebiets werden zwei Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließung erfolgt über die Burgunder Straße durch eine 7,5 m breite Straße. Davon abgehend wird zudem eine Stichstraße mit 4,5 m Breite ausgewiesen. Von der Jägerstraße ausgehend wird eine weitere 4,5 m breite Stichstraße das Gebiet erschließen.

Begrünung

Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen sind. Pro Baugrundstück ist außerdem je angefangener 400 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der (Vor-)Gartenflächen mit Kies, Schotter, Lava- oder Tonkügelchen oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen. Die negativen Auswirkungen dieser Praxis auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität sind erheblich und sollen vermieden werden¹³.

Grünfläche

Im Westen wird ausgehend von der Stichstraße eine öffentliche Grünfläche als Grünverbindung ausgewiesen. Diese soll zum einen der Begrünung dienen, zum anderen wird aber auch eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die das Plangebiet mit dem benachbarten Wohngebiet verbindet. Die Schaffung einer Grünfläche trägt zudem zum Klimaschutz bei.

Wallhecken

Die am westlichen Rand befindliche Wallhecke wird nachrichtlich als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts übernommen. Bei Wallhecken handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Demnach ist unter anderem für Wallhecken ein besonderer Schutz erforderlich zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Erneuerbare
Energien

Insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Dies dient der Klimafolgenanpassung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9).

Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes dürfen fossile Brennstoffe nicht zur Wärme- und Warmwasserversorgung genutzt werden. Zu fossilen Brennstoffen zählen Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Holz oder andere Biomasse sind von der Festsetzung nicht betroffen. Dadurch soll der CO₂-Ausstoß des Gebiets möglichst geringgehalten werden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9).

13 Siehe auch: Niedersächsische Landesregierung (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Nr. 2 Größe der Baugrundstücke

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird das Mindestmaß der Baugrundstücke auf 400 m² festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Doppelhäuser und Hausgruppen eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe zugelassen werden. Das Höchstmaß der Baugrundstücke wird auf 1.200 m² festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Nr. 3 Wohneinheiten

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 4 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind höchstens 2 Wohnungen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

Nr. 4 Abweichende Bauweise

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis maximal 70 m zulässig, im Übrigen gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

Nr. 5 Gebäudehöhen

Es gelten die im Plan festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen. Für Flachdächer gilt abweichend eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad.

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Dachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 6 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen, Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und öffentlichen Grünflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 7 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als standortgerechte, einheimische Bäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria magnifica</i>)
Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Erle (<i>Alnus x spaethi</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Säulen-Hainbuche (<i>Carpinus betulus lucas</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)	Apfeldorn (<i>Crataegus lavellei</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Nr. 8 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ sind Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie Fuß- und Radwege in einer maximalen Breite von 2,50 m mit wassergebundener Decke zulässig. Die Flächen sind im Übrigen als standortgerechte Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

Nr. 9 Erneuerbare Energien

- (1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen sind: ungünstig ausgerichtete und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
- (2) Fossile Brennstoffe dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung

Nr. 1 Dachgestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- (1) Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie und für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen, z.B. wegen statischer Mehrlast aufgrund der gewählten Bauweise und überspannten Flächen, nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.
- (2) Als Dachmaterial für Dächer einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.
- (4) Ausgenommen von den Regelungen nach Ziffer 2 und 3 sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze und Bauteile, soweit sie untergeordnet sind, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Nr. 2 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)) hergestellt werden. In Verbindung mit den Hecken dürfen auf der Gartenseite Zäune hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen an Verkehrsflächen darf nur bis zu 1,50 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Nr. 3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blütmischung) festgesetzt. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z.B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

■ Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gestalterische Absichten – Als Freifläche, die zwischen bzw. nah an vorhandener Bebauung liegt, stellt die Stadt hohe Anforderungen an die zukünftige Bebauung. Ziel ist, einen gestalteten Bereich zu entwickeln, der sich in die Umgebung einfügt.

Die Stadt erlässt Gestaltungsprinzipien, um die Mindestanforderungen zu definieren und zugleich Spielräume bei der Umsetzung zu belassen.

Ökologische Absichten – Mit den örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt wesentlich auch ökologische Absichten. Es sind Hecken als Einfriedungen zu verwenden und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen.

Dachgestaltung

Um die kleinklimatisch wirksamen Grünstrukturen zu unterstützen, wird eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen. Dies dient außerdem dem Zurückhalten von Niederschlagswasser. Für steilere Dächer werden nicht glänzende bzw. matte Dachziegel in bestimmten Farbtönen vorgegeben. Darüber hinaus wird die Gestaltung der Dachform eingeschränkt (örtliche Bauvorschrift Nr. 1). Hierdurch wird insgesamt eine gewisse Einheitlichkeit des Gebiets gewährleistet, auch in Verbindung mit den angrenzenden Wohngebieten.

Einfriedungen

Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von hoher Bedeutung. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Die zentrale Lage des Gebiets innerhalb weiterer Wohnbaunutzungen erfordert eine besondere Berücksichtigung dieses Belangs. Auch klimatische und naturschutzfachliche Aspekte sind dabei von Bedeutung.

Zur Wahrung eines einheitlichen Stils und zur Stützung von kleinklimatisch wirksamen Grünstrukturen werden daher gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Hecken zugelassen. Das neu entstehende Wohngebiet soll einen offenen Charakter erhalten. Zäune mit massiven Sockeln oder sog. Steinheckenzäune / Steingabionen als mauerförmige Elemente sind damit ausgeschlossen. Mit der Festsetzung von Hecken wird ein von Grünstrukturen geprägtes Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes befördert. Positive Effekte sind auch für den Klimaschutz zu erwarten. Für die Bauherren bestehen auch mit Hecken hinreichende Möglichkeiten, ihr Grundstück gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen und die Privatsphäre auf den Grundstücken zu schützen. Beispielweise sind auch grundstücksinnenseitig gelegene und begrünte Maschendraht oder Stabgitterzäune als Sicherung zulässig (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Nicht überbau- bare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind durch eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen zu gestalten. Dies dient in erster Linie dem Klimaschutz sowie der Entwässerung des Gebiets.

Fazit

Die örtlichen Bauvorschriften tragen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsbildes bei und sichern nachhaltige Grundsätze. Für die Bauwilligen / bzw. Vorhabenträger stehen trotz der zu berücksichtigenden Einschränkungen ausreichende Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Münsterland (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 071). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

1. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

2. 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.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Lohne oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.



5. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
6. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
7. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Löhne, Vogtstraße 26, 49393 Löhne während der Dienststunden eingesehen werden.

Rechts-
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	13.580 m²
Wohngebiete (WA)	12.215 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.135 m ²
Öffentliche Grünfläche: Grünverbindung	165 m ²
Wallhecken	65 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
13.05.2025	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Durchführung

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebiets, um u. a. neue Wohnbebauung vorwiegend in Form von Einfamilienhäusern zu schaffen. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung nach dem Satzungsbeschluss auszugehen.

Anmerkung

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

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den

Planverfasser

Stadt Lohne, den

Bürgermeisterin
