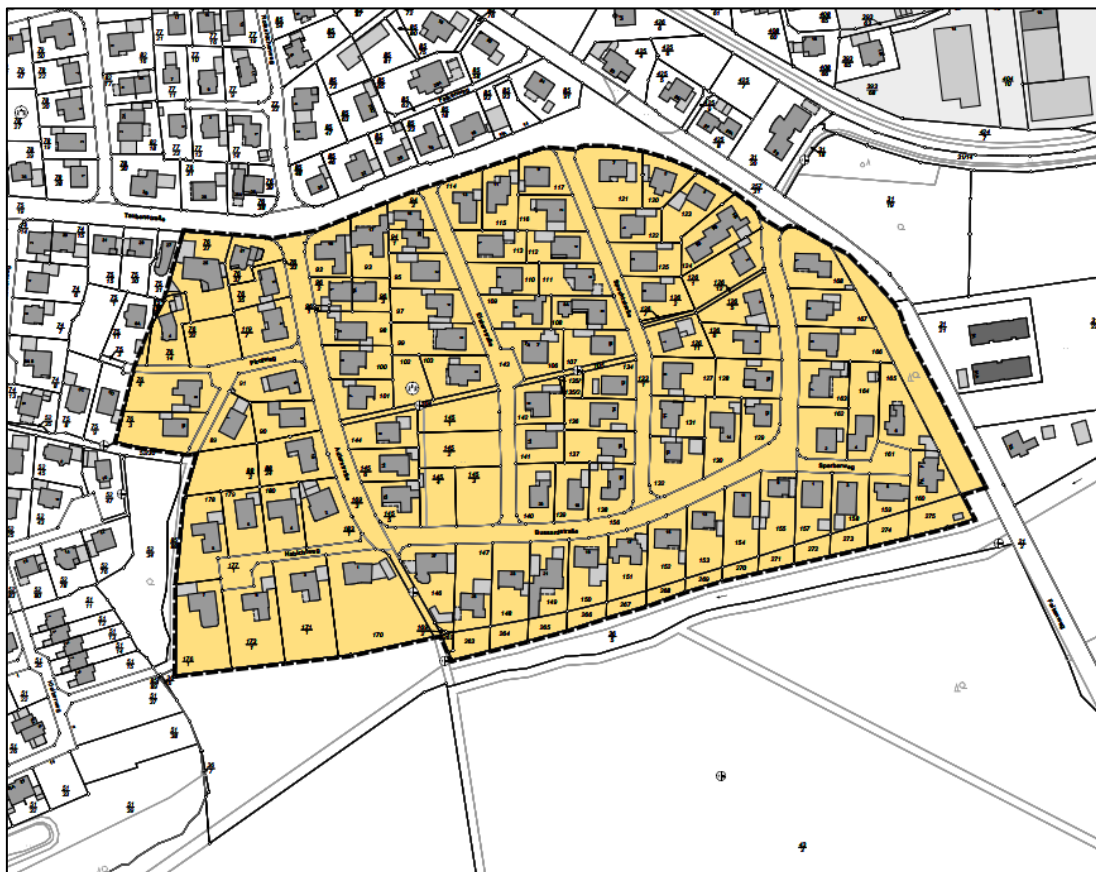




Bebauungsplan Nr. 183
für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich
Hopener Wald“

Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2025

INHALT

Kapitel	Seite
A Begründung	2
1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB.....	3
2.1. Überschlägige Prüfung	3
2.2. Nähere Erläuterung der überschlägigen Prüfung.....	5
2.3. ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS.....	9
3. Rahmenbedingungen.....	9
3.1. Kartenmaterial.....	9
3.2. Geltungsbereich und vorherige Nutzung	10
4. Planerische Vorgaben und Hinweise	10
4.1. Landes- und Regionalplanung.....	10
4.2. Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3. Bauleitplanung	11
5. Fachliche Belange	14
5.1. Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	14
5.2. Denkmalpflege	16
5.3. Immissionsschutz	16
6. Ziele und Zwecke der Planung.....	17
7. Festsetzungen im Einzelnen	18
8. Verkehrserschliessung.....	25
9. Ver- und Entsorgung.....	25
10. Eingriffsregelung.....	26

A BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ein Anwohner des Plangebiets hat die Stadt darauf hingewiesen, dass das derzeit gültige Baurecht nicht mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur in Einklang stehe und bei zukünftigen Bauvorhaben Konflikte verursachen könne.

- Im Großteil des Geltungsbereiches wird eine Eingeschossigkeit ausgewiesen. Im Süden entlang des Hopener Waldes ist dagegen eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt – ein zusätzliches Staffelgeschoss ist möglich. Die Bebauung im Süden hat sich nicht in einer Dreigeschossigkeit entwickelt. Aufgrund der Lage direkt am Waldrand von Hopen wird eine Dreigeschossigkeit aus heutiger Sicht als nicht verträglich angesehen. Dagegen ist die eingeschossige Bebauung aufgrund des aktuellen Wohnungsdrucks und der Bauweise nicht mehr zeitgemäß.
- Das festgesetzte Mischgebiet im Osten hat sich nicht entwickelt und ist aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort auch nicht sinnvoll.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Bereich der festgesetzten Eingeschossigkeit bei zumeist 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5. Im Süden können mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zusammen mit den großen Grundstücken große Flächen versiegelt werden, was die derzeitige Bebauung deutlich übersteigt und auch aufgrund des angrenzenden Hopener Waldes als nicht verträglich angesehen wird.

Auch weitere Festsetzungen sollen mit diesem Bebauungsplan an heutige Gegebenheiten angepasst werden.

Ziel der Stadt Lohne bei der vorliegenden Planung ist die geordnete Anpassung des vorhandenen Baurechts im Bestand, wodurch eine Nachverdichtung in Teilbereichen ermöglicht wird. Dabei sollen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch weiterhin gewahrt werden. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen vermieden/verringert werden. Dies entspricht auch dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 6 ROG, Kap. 3.1.1 (04) LROP). Grundsätzlich wird einer moderaten Nachverdichtung im Siedlungsbereich ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung bestehender Freiflächen. 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.

In den letzten 30 Jahren haben wesentliche soziokulturelle Veränderungen in den Städten und den ländlich strukturierten Regionen dazu geführt, dass sich die Ansprüche und Vorstellungen beim Hausbau sowie bei der Nutzung und Gestaltung von Baugrundstücken verändert haben. Große und pflegeintensive Gartenflächen oder eine eingeschossige Bauweise werden nicht mehr so stark nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt.

Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 02.09.2025 den Bebauungsplan Nr. 183 für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“ aufzustellen. Dies erfolgte auf Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen.

Da die vorliegende Planung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung dient, handelt es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren, die durch die vorliegende Planung alle eingehalten werden, gliedern sich wie folgt:

- Im Bebauungsplan Nr.183 für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt mehr als 20.000 m², aber weniger als 70.000 m² (33.670 m²) festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB);
- es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt;
- aufgrund der Größe des Plangebietes muss für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchgeführt werden und die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

2. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH § 13A BAUGB

2.1. ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG

Schutzgüter	Beschreibung	Empfindlichkeit
Vorkommende Biotoptypen	Im Bereich der Wohnbebauung: Neuzeitliche Ziergärten mit einem hohen Anteil an intensiv gepflegten Scherrasenflächen, Zierbeeten, Ziergehölzen und Zierhecken aus oftmals nicht gebietsheimischen Arten, völlig versiegelte Straßen, gepflasterte Gehwege. Öffentliche Grünfläche: größere Baumbestände, Büsche, Sträucher, Wege. Die Grünfläche wird beibehalten.	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich ☒sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☐nicht empfindlich
Tiere	Durch das Büro für Biologie und Umweltplanung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt¹. Im Plangebiet können die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus sowie die Mückenfledermaus potenziell vorkommen. Zudem sind 16 im Gebiet vorkommende Brutvogelarten festgestellt worden. Mit dem Star und dem Trauerschnäpper wurden zudem zwei gefährdete Vogelarten der Roten Listen (Niedersachsen / Deutschland) im Plangebiet nachgewiesen. Das vorgesehene Bauvorhaben hat in erster Linie die Anpassung der festgesetzten Geschossigkeit und der GRZ an heutige Gegebenheiten als Ziel. Es werden keine	☐sehr empfindlich ☒bedingt empfindlich ☐nicht empfindlich

¹ Büro für Biologie und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung BP 183 „südlich Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“, 2026

	weiteren Flächen für eine Bebauung zugelassen. Diese Beeinträchtigungen sind insgesamt betrachtet als sehr geringfügig einzustufen.	
Pflanzen	Es sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten bekannt. Die Lebensraumeignung wird als gering eingestuft.	☐ sehr empfindlich ☐ bedingt empfindlich ☒ nicht empfindlich
Mensch/ Bevölkerung/ Wohnen	Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Wohngebäude mit deren Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen. Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht berührt.	☐ sehr empfindlich ☐ bedingt empfindlich ☒ nicht empfindlich
Boden und Wasser	Das Plangebiet ist bereits durch Wohnhäuser mit samt der Nebenanlagen, Zufahrten etc. versiegelt. Zum Großteil liegen größere Gartenbereiche vor. Für das Planungsgebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 41 sowie die 1. bis 4. Änderung. Bis auf die 4. Änderung (nur ein einzelnes Grundstück) sind alle Pläne vor 1990 rechtskräftig geworden. Das heißt, dass theoretisch die Grundstückseigentümer das übrige Grundstück mit Nebenanlagen, Zufahrten etc. vollständig versiegeln dürfen.	☐ sehr empfindlich ☐ bedingt empfindlich ☒ nicht empfindlich
Landschaft	Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte Geest und Dümmer-Geestniederung“. Es befindet sich in einer bereits besiedelten, von Bebauung dominierten Ortslage von Lohne. Das Gebiet selbst ist überwiegend anthropogen überprägt. Angrenzend befindet sich jedoch der Hopener Wald, welcher als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und u.a. eine Naherholungsfunktion übernimmt.	☐ sehr empfindlich ☒ bedingt empfindlich ☐ nicht empfindlich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.	☐ sehr empfindlich ☐ bedingt empfindlich ☒ nicht empfindlich
Bauleitplanung	Gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan von Lohne wird das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. in einem kleinen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Damit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich liegt im bereits beplanten Innenbereich. Für den Bereich des Plangebietes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit vier Änderungen, welche für diesen Bereich aufgehoben werden:	☐ sehr empfindlich ☐ bedingt empfindlich ☒ nicht empfindlich

	- Bebauungsplan Nr. 41 „Hopen / West“ - Bebauungsplan Nr. 41 – 1. Änderung „Hopen / West“ - Bebauungsplan Nr. 41 – 2. Änderung für das Gebiet „Hopen West“ - Bebauungsplan Nr. 41 – 3. Änderung für das Gebiet „Hopen-West“ - Bebauungsplan Nr. 41 – 4. Änderung für den Bereich „Spechtstraße“ Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten bzw. schützenswerten Gebäude vorhanden.	
--	--	--

2.2. NÄHERE ERLÄUTERUNG DER ÜBERSCHLÄGIGEN PRÜFUNG

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf [Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:]		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; <i>[Größe des Vorhabens]</i>	Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 98.950 m² und unterliegt den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 41 sowie seiner 1. bis 4. Änderung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 werden folgende Maße und Arten der baulichen Nutzung festgesetzt: - Allgemeines Wohngebiet mit einer Unterteilung von WA 1 (GRZ 0,4) und WA 2 (GRZ 0,3) - Verkehrsflächen - Öffentliche Grünflächen Für das Gebiet gelten bisher die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne aus den Jahren 1974, 1975, 1978, 1983 und 2009. Bei Bebauungsplänen vor 1990 konnten neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die angegebene GRZ anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z.B. Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden. Seit der BauNVO 1990 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da der Bebauungsplan Nr. 183 einerseits nunmehr eine GRZ von 0,4 (WA 1) und im Süden eine GRZ von 0,3 (WA 2) festsetzt, werden in allen Baugebieten 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.

	Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionen sowie Beeinträchtigungen plangegebener / schutzwürdiger Nutzungen entstehen nicht.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne. Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 183 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 sowie seiner vier Änderungen außer Kraft.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Plangebiet sind zum Großteil keine schützenswerten bzw. bedeutenden Strukturen vorhanden. Die im Osten befindliche Wegeverbindung mit Großbäumen wird durch den Bebauungsplan gesichert. Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, daher wird die nachhaltige Entwicklung gefördert.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Altablagerungen & Kampfmittel - Es liegen keine Erkenntnisse zu Altablagerungen und Kampfmittel in dem Plangebiet vor. Ein Hinweis auf Altlast- und Rüstungsalblastflächen wird in dem Bebauungsplan aufgenommen. Oberflächenentwässerung - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom OOWV die erforderlichen Maßnahmen, wie z. B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers, vorzugeben. Lokalklima - Im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 41 sowie seiner vier Änderungen gibt es lediglich minimale baurechtliche Veränderungen im Bereich der privaten Grünflächen. Somit werden keine Änderungen des Klimas erwartet. Luftqualität - Der Bebauungsplan Nr. 183 setzt keine Arten der baulichen Nutzung fest, die eine schädliche Auswirkung auf die Luftqualität haben.

		Lärmemission - Bei einer Durchführung der Planung werden sich in Bezug auf die Lärmemissionen keine Änderungen ergeben.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 183 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Grundstücksausnutzung geschaffen. Auswirkungen betreffen vor allem die Höhenentwicklung der Gebäude. Die Versiegelung wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht gedeckelt. Die Auswirkungen durch Bodenversiegelung sind nur begrenzt reversibel (großflächige Entsiegelung). Es wird jedoch nicht mehr zugelassen als im vorherigen Bau-recht. → nicht betroffen
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Von der Planung ist lediglich das Plangebiet selbst be-troffen und durch die Schaffung der Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten. Ein kumula-tiver und grenzüberschreitender Charakter der Auswir-kungen ist somit nicht erkennbar. → nicht betroffen
2.3	die Risiken für die Um-welt, einschließlich der menschlichen Gesund-heit (z.B. bei Unfällen);	Mit den getroffenen Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete) werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen. → nicht betroffen
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Planung ist lediglich das Plangebiet selbst be-troffen. Die beplanten Bereiche sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant und die gerin-gen Auswirkungen bleiben weitgehend auf das Plange-biet selbst begrenzt. → nicht betroffen
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraus-sichtlich betroffenen Ge-biets auf Grund der be-sonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der	Gegenüber der jetzigen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im Gebiet betroffen, sowie Überschreitungen von Um-weltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten. → nicht betroffen

Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Natura-2000-Gebiet. → nicht betroffen
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet (NSG). → nicht betroffen
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark. → nicht betroffen
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Biosphärenreservat. Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet LSG VEC 108 „Waldgebiet um Gut Hopener“. Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits bebaut ist. Zudem wird die maximale Geschossigkeit im Süden verringert sowie die maximale Versiegelung gedeckelt. Die Wohnbauflächen werden in Richtung Süden um rd. 10 m ausgeweitet. Die Flächen werden bereits heute als Gartenbereiche genutzt und die Planung ermöglicht auch weiterhin keine Bebauung. → nicht betroffen
2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. → nicht betroffen
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, sowie Heilquellenschutzgebieten. Zudem liegt es auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. → nicht betroffen

2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. → nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet weist keine hohe Bevölkerungsdichte auf. → nicht betroffen
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt. Es grenzen auch keine an das Plangebiet. → nicht betroffen

2.3. ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Beurteilung, ob durch das Vorhaben mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Die Stadt Lohne kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41 und seinen vier Änderungen), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist damit nicht erforderlich. Es erfolgt eine Abstimmung des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 183 wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M:1:1.000 erstellt.

3.2. GELTUNGSBEREICH UND VORHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 183 befindet sich zwischen der Taubenstraße im Norden und dem Falkenweg im Osten. Im Westen wird das Plangebiet durch Wohnbebauung und im Süden durch den Hopener Wald begrenzt.

Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes ca. 9,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine bestehende Wohnsiedlung, welche vollständig erschlossen ist. Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte auf z.T. verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen.

4. PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

4.1. LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, Stand 2017) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Schaffung von Wohnraum und Arbeitsstätten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion vereinbar und darüber hinaus sogar erwünscht. Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramm 2021 (RROP) des Landkreises Vechta werden ebenfalls berücksichtigt. Diese stellt den Geltungsbereich als zentralen Siedlungsbereich dar.

4.2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan `80 (FNP) der Stadt Lohne stellt das Plangebiet fast vollständig als Wohnbaufläche dar. Nur ein kleiner Teilbereich im Osten wird als Grünfläche und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt.



Abbildung 1 Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lohne

4.3. BAULEITPLANUNG

Im Geltungsbereich wird das Baurecht derzeit durch die Bebauungspläne Nr. 41 (1974), Nr. 41 – 1. Änderung (1975), Nr. 41 – 2. Änderung (1978), Nr. 41 – 3. Änderung (1983) sowie Nr. 41 – 4. Änderung (2009) bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 41 weist insgesamt drei unterschiedliche allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Mischgebiete aus. Im Westen ist eine offene, eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Das WA im nördlichen und mittleren Bereich sieht eine GRZ von 0,3 und damit kleinere Hauptgebäude vor. Die übrigen Festsetzungen sind identisch. Das WA im Süden ermöglicht mit einer II- bis III-geschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 deutlich größere Gebäude. Im Osten werden Mischgebiete (MI) mit einer zwingenden II-geschossigen Bauweise (GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8) ausgewiesen.

Die Baugrenzen halten zumeist einen Abstand von 5 m oder 6 m zu Straßenverkehrs- und Grünflächen. Von den vormals drei vorgesehenen Spielplätzen wurden durch die 2. und 4. Änderung zwei mit Bauflächen überplant.



Abbildung 2 Bebauungsplan Nr. 41 – Hopener Wald / West

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 überplant das vormals festgesetzte reine Wohngebiet (WR) im Südwesten. Die Geschossigkeit liegt bei maximal II, die GRZ bei 0,4 sowie die GFZ bei 0,8. Sowohl die 2. Änderung als auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 überplanen je einen festgesetzten Spielplatz und passen den Bereich entsprechend der umliegenden WA-Festsetzungen entsprechend an. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird ein Fußweg in einen befahrbaren Wohnweg geändert.



Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 41 – Hopener West – 1. Änderung

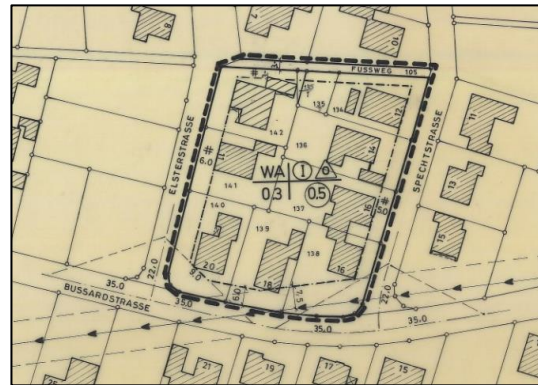
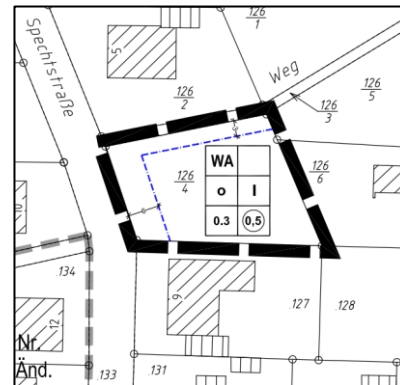


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet „Hopener West“ – 2. Änderung



Abbildung 5 Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet „Hopener-West“ – 3. Änderung



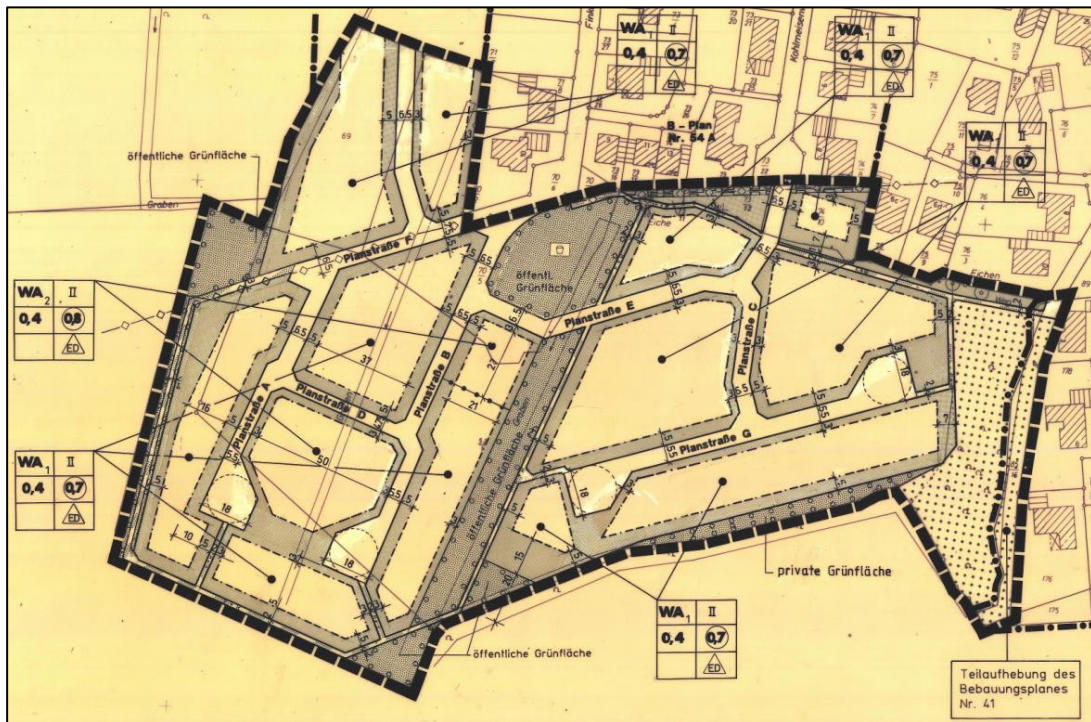


Abbildung 7 Bebauungsplan Nr. 54C „Bereich westlich der Straße Habichtsweg“



Abbildung 8 Bebauungsplan Nr. 54A für das Gebiet „Südlich der Dinklager Strasse“



Abbildung 9 Bebauungsplan Nr. 191 für den Bereich „Östlich Falkenweg“

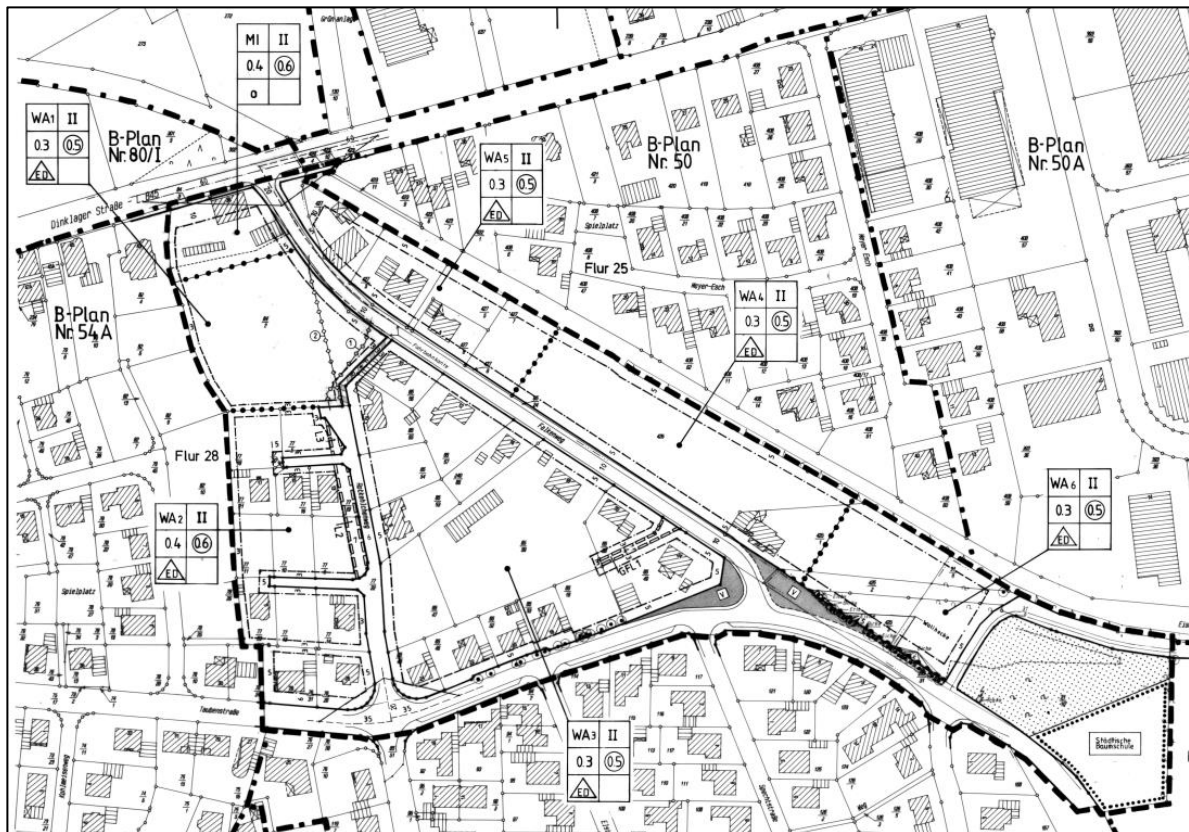


Abbildung 10 Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet Dinklager Straße L845 / Taubenstraße

5. FACHLICHE BELANGE

5.1. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beim Plangebiet handelt es sich um einen dicht bebauten Siedlungsbereich (Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen bis ca. 1.100 m²) am Südrand des Siedlungsgebietes der Stadt Lohne. Die Grünflächen des Geltungsbereiches lassen sich ganz überwiegend als naturferne Ziergärten mit artenarmen Scherrasen und Zierhecken beschreiben. Einen naturnahen Baumbestand gibt es nur am Ostrand des Plangebietes. Das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Süden angrenzend befindet sich der Hopener Wald.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro für Biologie und Umweltplanung erstellt². Es erfolgte eine Begehung am 25.04.2026. Auf vertiefende ökologische Erhebungen wurden verzichtet.

² Büro für Biologie und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung BP 183 „südlich Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“, 2026

Fledermäuse – Da es in dem Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes kaum geeignete Baumhöhlen gibt, sind im Gebiet nur Fledermausarten zu erwarten, die zum einen ihr Jagdhabitat auch in dicht besiedelten Räumen haben und zum anderen bei der Quartiersuche nicht auf Baumhöhlen angewiesen sind (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus). Weitere Fledermausarten wie z.B. die Große Bartfledermaus oder die Fransenfledermaus könnten durchaus das Untersuchungsgebiet als Jagdlebensraum nutzen während ihre Quartiere im angrenzenden Hopener Wald zu erwarten wären.

Brutvögel – Hinsichtlich der europäischen Vögel sind alle im Planungsraum lebenden Vogelarten zu betrachten. Aufgrund der aktuell im Planungsraum vorhandenen Strukturen beschränkt sich das Artenspektrum überwiegend auf weit verbreitete Brutvogelarten des Siedlungsbereiches. Mit dem Star und dem Trauerschnäpper wurden zudem zwei gefährdete Vogelarten der Roten Listen (Niedersachsen / Deutschland) im Plangebiet nachgewiesen. Die Brutplätze dieser beiden Arten liegen in einem älteren Baumbestand am Ostrand des Geltungsbereiches.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit der Erhöhung der zulässigen GRZ in Teilbereichen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Pflanzen und Tiere zu erwarten. Mit der Festsetzung der GRZ wird zudem im Gegensatz zur GRZ nach der BauNVO von 1968 bzw. 1977 die Versiegelung der Grundstücke gedeckelt und damit sichergestellt, dass noch ein möglichst großer Flächenanteil der Grundstücke langfristig als unbebaute Grünfläche (z.B. Gartenanlage mit Freiraumgestaltung) erhalten bleibt. Im Bereich der südlich gelegenen Grundstücke wird dagegen die GRZ verringert, wodurch im Übergang zum Hopener Wald die Bebauung lockerer ausgeführt werden soll. Die Gehölze im Osten werden weiterhin erhalten.

Solange mögliche Gehölzbeseitigungen in den Monaten Oktober bis einschließlich Februar erfolgen und Dachstühle vor ihrem Abriss / Umbau auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Vogelbruten hin überprüft werden, kommt es bei den von der Planung betroffenen Vogel- und Fledermausarten nicht zu einem Eintritt oder einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Schutzgut Boden

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird der Boden im Plangebiet eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit bzw. eine sehr geringe Bedeutung beigemessen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 183 wird die Bebaubarkeit des Grundstückes in Teilbereichen von 0,3 auf 0,4 erhöht sowie im Süden von 0,4 auf 0,3 verringert. Da bisher die BauNVO von 1968 oder 1977 gelten (ausgenommen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41), kommt die Erhöhung der GRZ im Wesentlichen der Nutzbarkeit der Flächen durch Hauptbaukörper zugute. Auch im bestehenden Baurecht waren bei einer verminderten GRZ von 0,3 nach BauNVO umfängliche Versiegelungen durch Zufahrten oder sonstige Nebenanlagen (Garagen) möglich. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden durch die Planänderung somit nur in einem geringen Umfang zusätzlich durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet mit seinen üblichen Versiegelungen, d.h. es bestehen zum Großteil große Gartenbereiche, in denen auch jetzt schon Regenwasser versickert. Die Planung sieht vor, dass das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf den privaten Grundstücken versickert werden soll. Sollte das nicht möglich sein, ist das Wasser zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Damit wird die Grundwasserneubildung gestärkt.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine nicht näher klassifizierte Grabenstruktur. Diese wird durch das neue Planungsrecht nicht beeinflusst.

Luft und Klima

Infolge der Planänderung ist keine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten.

Landschaftsbild

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird das Plangebiet der Kategorie ‚geringe Voraussetzungen der Landschaftsbildeinheiten für das Landschaftserleben‘ zugeordnet (eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben). Der südlich angrenzende Hopenener Wald hat dagegen eine hohe Bedeutung (wichtiger Bereich für das Landschaftserleben). Im Übergang zu diesem wird die zulässige Geschossigkeit von drei auf zwei Geschosse – entsprechend der vorhandenen Bebauung – verringert. Damit wird eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

5.2. DENKMALPFLEGE

Wichtige Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher 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) getätigt 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. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeit nicht vorher gestattet.

5.3. IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 ist im Hinblick auf Immissionen nicht durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (L845) ist ausreichend weit entfernt, sodass von dort mit keinen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

Bahnlärm

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie RB 58 Bremen – Osnabrück der Nordwestbahn. Aktuell beträgt die Taktfrequenz der Bahnstrecke lediglich zwei Züge pro Stunde tagsüber bzw. max. zwei Züge pro Stunde nachts. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 191 wird herausgestellt, dass aufgrund der Entfernung keine erheblichen Lärmbelastungen im Plangebiet ankommen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt mit einem Abstand von mindestens 160 m weiter entfernt als der Bebauungsplan Nr. 191 (Abstand von rd. 90 m). Aus diesem Grund ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Schallimmissionen des Schienenverkehrs zu rechnen.

Gewerbelärm

Nördlich liegt ein Gewerbegebiet in ca. 100 m Entfernung. Bei den vorhandenen, nicht lärminintensiven gewerblichen Nutzungen (u.a. ein Kälte-Klima-Fachbetrieb) ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten aufgrund von Schallimmissionen mit der geplanten Wohnnutzung kommt.

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 183 wird aufgestellt, um das aus heutiger Sicht veraltete Planungsrecht zu überarbeiten. Zum Teil werden die Baumöglichkeiten erhöht. Hierfür wird in einem Großteil des Geltungsbereichs die maximale Geschossigkeit von ein- auf zwei-geschossig gesetzt. Hier ist ebenfalls eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 geplant.

Damit kann in diesen Bereichen eine Nachverdichtung erreicht und die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen reduziert werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 6 ROG, Kap. 3.1.1 (04) LROP). 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 Generationen auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen, ggfs. durch eine Aufstockung.
- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach zentrumnahe Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freifächensituation. 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 gewünschten verdichteten Bauweise im Siedlungsbereich einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freifächensituation. 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. In die Gewichtung wurde auch eingestellt, dass in den umgebenden Gebieten sowie 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.

Daneben ist im südlichen Bereich derzeit durch die festgesetzte III-Geschossigkeit, einer GRZ von 0,4 i.V.m sehr großen Grundstücken eine erhebliche Verdichtung möglich, die sich bisher nicht entwickelt hat. Aufgrund der Lage angrenzend an den Hopener Wald, wird eine solche Verdichtung hier als nicht verträglich angesehen. Mit der Überplanung soll auf die naturschutzfachlichen Belange im Übergang zu einer wertvollen Waldfläche Rücksicht genommen werden.

7. FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Wie schon im derzeit gültigen Bebauungsplan und seinen vier Änderungen werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Dabei wird in das allgemeine Wohngebiet WA 2 angrenzend an den Hopener Wald im Süden und in das allgemeine Wohngebiet WA 1 im übrigen Gebiet unterteilt. Mit dieser Unterscheidung wird auf die Belange des Naturschutzes bzgl. des Waldes Rücksicht genommen.

Die ausnahmsweise zulässigen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen**. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Flächenansprüche und Kundenverkehre (z.T. auch in den Nachtstunden) für eine Lage in diesem großflächigen Wohngebiet nicht geeignet. Es könnten Störungen für Wohnnutzungen entstehen.

Die Festsetzung von **Mindestgrundstückgrößen** sowie von maximalen **Zahlen der Wohneinheiten** soll trotz der geplanten Nachverdichtung einer zu hohen Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil vorbeugen. Vorgesehen sind minimale Grundstücksgößen von 400 m², für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten können geringere Größen (minimal 250 m²) zugelassen werden. Damit werden vor dem Hintergrund der Flächenknappheit kleinere Grundstücke zugelassen. Einerseits ist eine gewisse Verdichtung im Stadtgebiet von Lohne notwendig, andererseits kann eine zu beengte Bebauung zu Problemen führen, weshalb die Festsetzung von Untergrenzen für erforderlich gehalten wird.

Die Zahl der Wohneinheiten wird in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe gesetzt.

Mit der festgesetzten **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 wird im WA 1 der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete entsprechend der BauNVO erreicht. Damit können 40 % des Grundstückes durch das Hauptgebäude und zusätzlich bis zu einem Wert von 60 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelt werden. Dementsprechend wird noch ein relativ großer Freiflächenanteil von 40 % erhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die GRZ auf 0,3 verringert. In diesem Bereich bestehen sehr lange und große Grundstücke. Mit einer höheren GRZ können sehr große Gebäude entstehen, die sich in die Bestandsstruktur nicht einfügen würden. Zudem soll entlang des Hopener Waldes, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, eine aufgelockerte Struktur erhalten bleiben.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird einheitlich auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Im Großteil des Geltungsbereichs wird derzeit eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Dies ist aufgrund der Wohnungsknappheit und dem derzeitigen Baustil nicht mehr zeitgemäß. Ebenfalls in den umliegenden Baugebieten besteht eine zweigeschossige Bebauung, weshalb hier nun eine höhere Bebauung ermöglicht wird.

Dagegen wurde entlang des Hopener Waldes bisher eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Im Bestand finden sich zweigeschossige Gebäude, eine Dreigeschossigkeit hat sich jedoch nicht entwickelt. Aufgrund der Lage angrenzend an einen Waldbestand, der zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, wird eine dreigeschossige Bebauung als nicht verträglich erachtet.

Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte **Gebäudeoberkante (OK)** und die **Traufhöhe (TH)** bestimmt. Dabei wird in die Höhe entsprechend der Dachform gestaffelt, da Flachdächer bzw. Pultdächer bei gleicher Höhe wie sonstige geneigte Dächer massiver wirken. Dies soll verhindert werden.

Um eine Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, sind in einem Abstand von 25 m zur Straßenverkehrsfläche geringere Gebäudehöhen zulässig als im vorderen Grundstücksbereich. Zudem wurde aus diesem Grund im hinteren Grundstücksbereich eine geringere Traufhöhenbegrenzung festgesetzt. Damit ist baurechtlich eine zweigeschossige Bauweise möglich, jedoch in der städtebaulichen Erscheinung vom Bautyp eines Einfamilienhauses.

Tabelle 1 maximale Gebäudeoberkante

	< 25 m* ²	≥ 25 m* ²
TH	6,5 m	4,5 m
OK*	9,5 m	8,0 m
OK Flachdach	6,7 m	4,5 m
OK Pultdach	7,5 m	6,5 m

* Dachneigung über 10 Grad

*² Abstand zur Straßenverkehrsfläche

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine **offene Bauweise (o)** ausgewiesen. Damit fügen sich diese Gebiete in den Baubestand ein.

Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Sie halten zu den Straßenverkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen einen Abstand von 5 m ein. Damit wird die bestehende Struktur aufgenommen und die Offenheit der Straße beibehalten. Entlang der Geh- und Radwege wird der Abstand auf 3 m verringert, da es der Bestandsstruktur entspricht und ein größerer Abstand aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist. Im Süden entlang des angrenzenden Hopenener Waldes ist ein Abstand von 15 m vorgesehen. Dieser wird aufgrund des Brandschutzes gewählt und soll die Funktionen des Waldes möglichst wenig beeinträchtigen.

In den **nicht überbaubaren Bereichen** entlang der Verkehrsflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Diese sollen für die Einsehbarkeit der Straßen und der Verhinderung einer bedrängenden Wirkung freigehalten werden.

Die Adler-, Bussard-, Elster-, und Spechtstraße sowie der Pirol-, Habichts- und Sperberweg werden weiterhin als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Ebenfalls die Fuß- und Radwege werden wie im bestehenden Planungsrecht als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg** ausgewiesen, um kurze Wege beizubehalten.

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 400 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer **Baum zu pflanzen**. Diese Maßnahme verbessert das Kleinklima und schafft einen Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die Pflanzliste enthält dabei vorwiegend heimische Arten, aber zusätzlich auch Baum- und Straucharten, die sich als besonders klimaresilient erwiesen haben. Das sind vor allem Baumarten, die hitze- und trockenheitsverträglich sind und daher auch bei zunehmenden heißeren Trockenperioden vital bleiben. Hierzu gehören z.B. Baumhasel und Mehlsbeere.

Der zwischen der Adler- und der Elsterstraße vorhandene Spielplatz wird durch die Festsetzung als **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Spielplatz** und der Baumbestand im Osten mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Abschirmgrün** sowie einer **Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gesichert. Die Laubgehölze sind als dichte Bepflanzung zu erhalten und sind bei Abgang oder widerrechtlichen Beseitigung gleichartig und -wertig zu ersetzen.

Zusätzlich wird die Pflicht zur **Nutzung der solaren Strahlungsenergie** zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. D.h., dass im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei Neubau und bei Umbauarbeiten, die einem Neubau gleichkommen, Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllen (Solarmindest-

fläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen. Nutzbar ist derjenige Teil, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind ungünstig ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmanlagen (Kollektoranlagen) installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektor eingehalten werden kann. Da Solarwärmanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollte bei Interesse an einer Solarwärmanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmanlage ermittelt und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage geprüft werden.

Die Stadt Lohne hat im Jahr 2021 ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt, welches als Ziel u.a. die Reduktion der CO₂-Emissionen anbringt. Zudem sehen die ausgearbeiteten Maßnahmen insbesondere den Ausbau erneuerbaren Energien und den Klimaschutz in der Bauleitplanung vor. Dementsprechend dient die Festsetzung einer Solarmindestfläche den beschlossenen Klimaschutzzielen der Stadt Lohne.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, hat die Gemeinde in den Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB aufgenommen, wonach in allen allgemeinen Wohngebieten bei Neubauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die **Nutzung von fossilen Energieträgern** für die Wärme- und Warmwasserversorgung **ausgeschlossen** wird. Dementsprechend sind ausschließlich regenerative bzw. erneuerbare Energieträger / -systeme zu nutzen.

Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, der mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl von einem Ausschluss abgesehen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit eingelagert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Diese Festsetzung bringt die Stadt Lohne – wie auch die zuvor genannte Festsetzung – näher an die im integrierten Klimaschutzkonzept aufgestellten Ziele. Nach dem Stand der heutigen Technik gibt es ausreichend Alternativen, um den Wärme- und Warmwasserbedarf zu decken.

Örtliche Bauvorschriften

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beziehen sich auf die Dachgestaltung, die Einfriedungen, die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und die Oberflächenentwässerung.

Flachdächer sind **extensiv zu begrünen**, dies gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m² sind, sowie Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie. Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, da sie eine Aufheizung vermindern. Zudem wird das anfallende Regenwasser zurückgehalten und verlangsamt wieder abgegeben.

Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist auch 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. Klimatische und naturschutzfachliche Aspekte sowie das Ortsbild 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 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 grundstücksnennenseitig gelegene und begrünte Maschendraht oder Stabgitterzäune als Sicherung zulässig.

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. Kies- oder Schottererschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig. 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 werden.

Zudem ist eine weitere Vorschrift zum Umgang mit dem Oberflächenwasser aufgestellt worden. Grundsätzlich soll das anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** durch eine ortsnahe **Versickerung** wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Zisterne, RRB etc. auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

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

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (2021)

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

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

Nr. 3 Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Nr. 4 Gebäudehöhen

(1) Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird abweichend eine maximale Höhe von 6,7 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,5 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

(2) Für Gebäude, die in einem Abstand von mindestens 25 m zur Straßenverkehrsfläche gebaut werden, gilt abweichend eine Traufhöhe (TH) von 4,5 m und eine Gebäudeoberkante von 8,0 m. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird eine maximale Höhe von 4,5 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 6,5 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

(2) Als unterer Bezugspunkt für alle Oberkanten gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen 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. 6 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 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 (*Quercus petraea*)
Wildbirne (*pyrus pyraeaster*)
Winterlinde (*tilia cordata*)

Wolliger Schneeball (*viburnum lantana*)
Apfeldorn (*crataegus lavellei*)

Nr. 7 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“, die zudem als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft als dichte Bepflanzung zu erhalten. Bei natürlichem Abgang oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

Nr. 8 Erneuerbare Energien

(1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, 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 ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

(2) In den allgemeinen Wohngebieten dürfen bei Neubauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2021)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183.

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

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.

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 (Regiosaatgutmischung) 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.

Nr. 4 Oberflächenentwässerung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

III. HINWEISE

1. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit 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 von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person 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 richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. 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. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
5. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
6. Durch den Bebauungsplan Nr. 183 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 – Hopen-West sowie dessen 1., 2., 3., und 4. Änderung für den vorliegenden Geltungsbe- reich aufgehoben.
7. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen bereits voll erschlossen. Somit sind neue öffentliche Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Soweit im Übrigen eine rückwärtige Bebauung stattfindet, wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu rückwärtigen Wohneinheiten bzw. rückwärtigen Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsversorgung.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Falkenweg sowie die Taubenstraße / Im Fang.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen der Baugebiete sind bereits vollständig erschlossen. Durch die Begrenzung auf eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 soll gewährleistet werden, dass die bestehenden Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überlastet werden.

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die anfallenden Abwässer werden über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt. Dort sind noch ausreichende Kapazitäten vorhanden.
- Der Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt durch die im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle. Bei Neubauten ist, wenn möglich, eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen.
- Abfall wird ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt.

Soweit künftig erforderlich werden Zufahrten und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher über den im Plangebiet vorhandenen Spielplatz. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten gewährleistet.

10. EINGRIFFSREGELUNG

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Ausgleich erforderlich.

Bestand

Allgemeine Wohngebiete	94.360 m ²
Verkehrsfläche	19.430 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	410 m ²
Öffentliche Grünfläche (Schutzpflanzung)	4.860 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.960 m ²
Gesamtfläche	121.020 m ²

Planung

Allgemeine Wohngebiete	94.360 m ²
Verkehrsfläche	19.430 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	410 m ²
Öffentliche Grünfläche (Abschirmgrün)	4.860 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.960 m ²
Gesamtfläche	121.020 m ²

STADT LOHNE

Die Bürgermeisterin

Lohne, den

Bürgermeisterin

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61, Planung und Umwelt.

Lohne, den