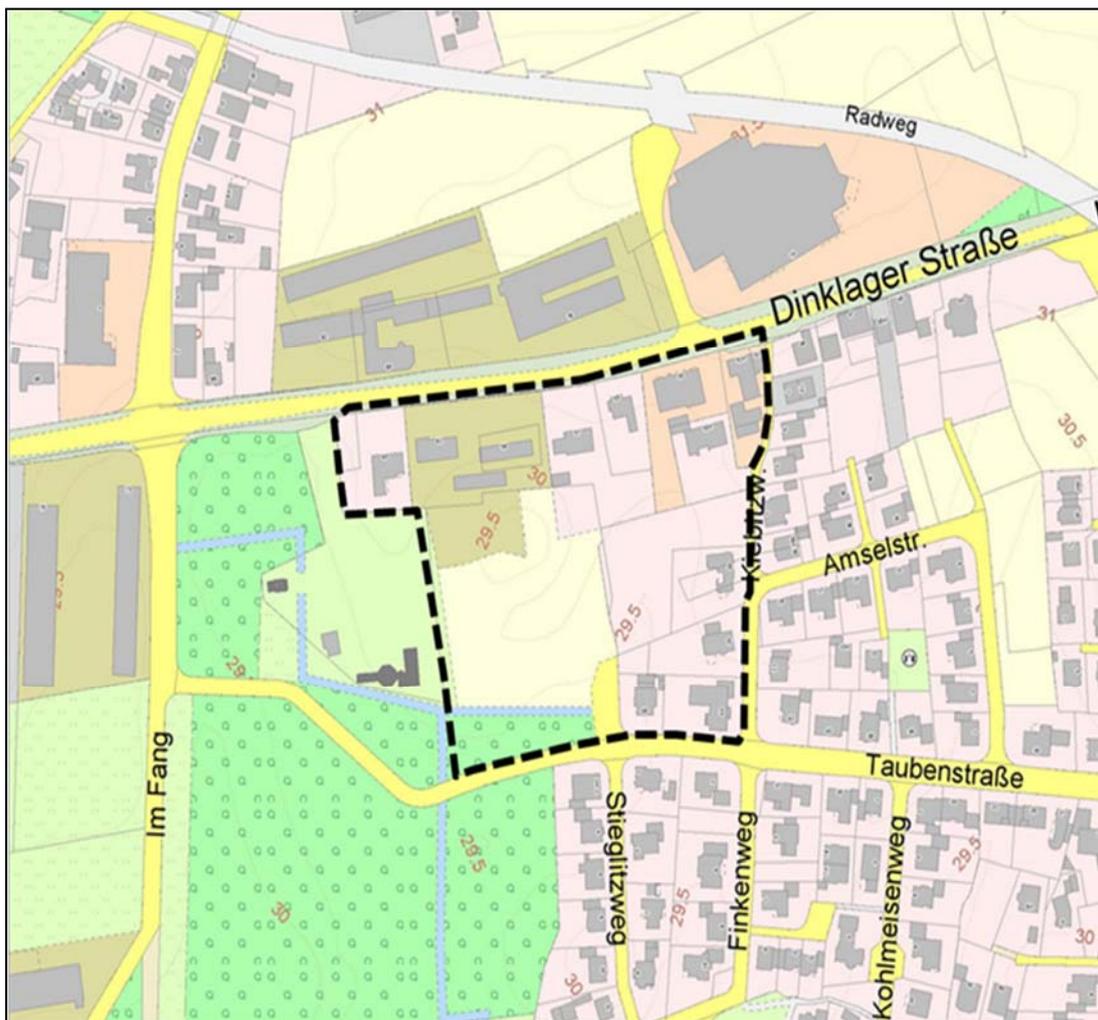


**Bebauungsplan Nr. 54D**  
für den Bereich  
„Dinklager Straße und Taubenstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**





## BEGRÜNDUNG 2

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
3	Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	4
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (6) Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse (§1 (6) Nr. 3 BauGB)	7
3.3	Belange der Erhaltung, Erneuerung Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB).....	7
3.4	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes (§1 (6) Nr. 5 BauGB).....	7
3.5	Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).....	7
3.6	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	16
3.7	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	17
4	Inhalte der Neuaufstellung.....	18
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	19
4.2	Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahme, Hinweise.....	21
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung (§ 84 NBauO) ...	23
6	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	23
7	Durchführung der Planung / Verfahrensvermerke.....	24

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Gebiet zwischen *Dinklager Straße* und der *Taubenstraße* hat aufgrund seiner Lage und infrastrukturellen Anbindung hohes Entwicklungspotential für Wohnnutzungen sowie gemischte Nutzungen. Ein Teil der Flächen, insbesondere entlang der *Dinklager Straße*, weisen bereits eine Bebauung auf. Eine weitergehende Bebauung war bisher aufgrund von landwirtschaftlichen Immissionen nicht möglich. Der emittierende Betrieb hat zum Jahresende 2014 die Tierhaltung im Nahbereich des Plangebiets eingestellt, weshalb einer fortgeführten Wohnbebauung keine Realisierungshemmnisse mehr entgegenstehen.

Ziel

Die Stadt Lohne ist bestrebt der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Mit der Planungsrealisierung können ca. 22 qualitativ hochwertige Wohngrundstücke in städtebaulich hervorragender Lage bereitgestellt werden. Die planungsrechtliche Absicherung der bereits vorhandenen Bebauung ist ebenfalls Ziel der städtischen Planungen.

Planerfordernis

Die Umsetzung des Vorhabens mit allen planungsrechtlichen Festsetzungen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

## 2 Rahmenbedingungen

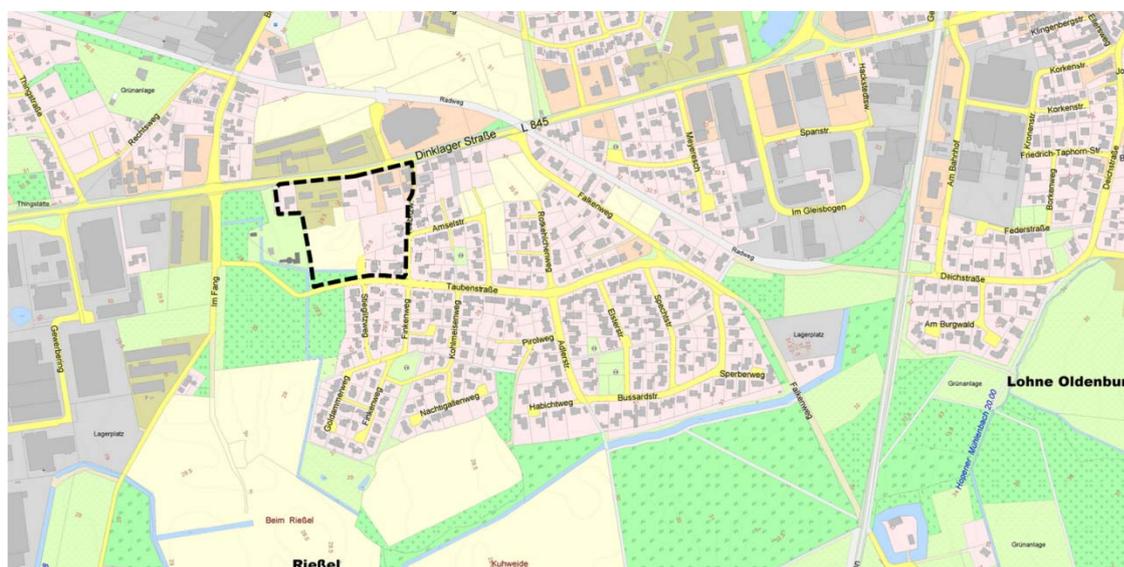
Aufstellungs-  
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ am 23.09.2014 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich westlich der Lohner Kernstadt im Ortsteil Rießel an der *Dinklager Straße* (L 845) und besitzt eine Fläche von rd. 3,2 ha.

Abb 1 Übersicht über die Lage im Stadtgebiet



Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der *Dinklager Straße* (L 845),
- im Osten durch die westliche Grenze des *Kiebitzweg*,
- im Süden durch die nördliche Grenze der *Taubenstraße*,
- im Westen durch das Flurstück 58/12 (Rießeler Dorfplatz)

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Land – LROP

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) bestimmt, dass in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen.<sup>1</sup> Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden solche übergeordneten Ziele der Landesraumordnung vollends berücksichtigt.

Kreis – RROP

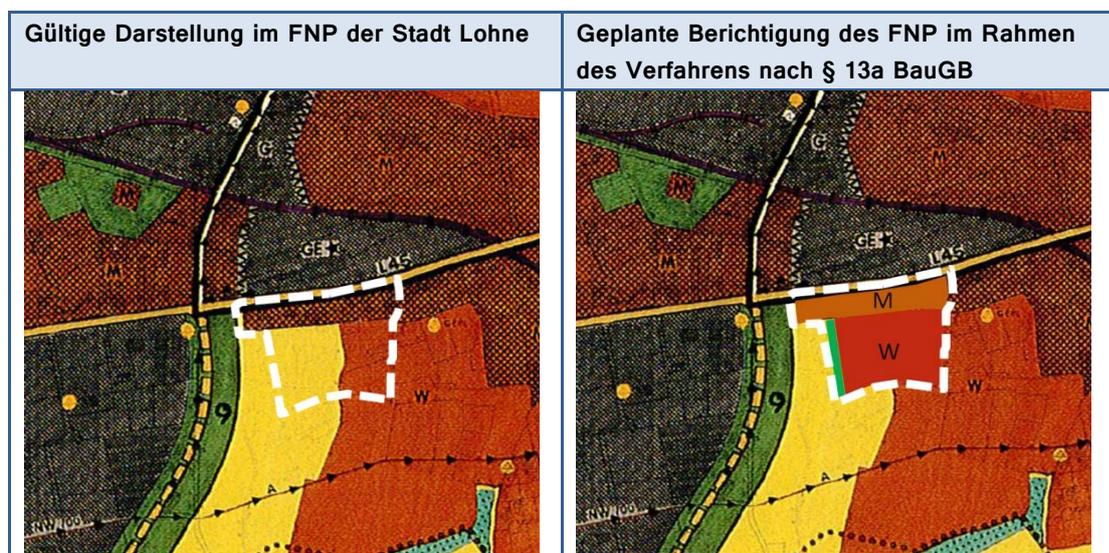
Es existiert derzeit kein rechtskräftiges regionales Raumordnungsprogramm.

Stadt-FNP

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012–Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, 02

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Plangebiets besteht bisher kein gültiger Bebauungsplan.

Abb 2 Flächennutzungsplan der Stadt Lohne



Angrenzende  
Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 54 A grenzt östlich und der Bebauungsplan Nr. 54 B grenzt südlich an das Plangebiet. Die Regelungen der benachbarten Bebauungspläne wurden insbesondere bei der Art der baulichen Nutzung, den Nutzungsziffern und der Bauweise berücksichtigt und weitergeführt.

Verfahren nach  
§ 13 a BauGB

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- Im Bebauungsplan Nr. 54 D „Dinklager Straße, Taubenstraße und Im Fang“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung berührt (§ 13a (1) Satz 3 BauGB);
- Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

### 3 Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Bestand

Das rd. 3,2 ha große Plangebiet an der *Dinklager Straße* weist Freiflächen sowie eine Bebauung mit gemischten Nutzungen auf:

- Im Westen / Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Eine Tuja-Hecke trennt das Plangebiet von den Flächen der Rießeler Dorfgemeinschaft.
- Im Norden, an der *Dinklager Straße*, befinden sich Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten sowie Gewerbeeinheiten.
- Im Osten sind neuere Wohnhäuser vorzufinden.

- Im Süden bilden Grün- / Ruderalflächen den Abschluss des Plangebiets.

Vorhaben

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die bisher nicht entwickelten Flächen im Westen / Südwesten für die Wohnbebauung bereitzustellen.

Die geplanten neuen Baugrundstücke werden von der *Taubenstraße* im Süden des Plangebiets erschlossen. Hierfür ist eine Planstraße (6,5 m Profil) mit Wendehammer (18 m) vorgesehen. Insgesamt können etwa 20 neue Baugrundstücke entwickelt werden.

Die neuen Bauflächen trennt ein neu anzulegender, 10 m breiter Gehölzstreifen / Wallanlage von den Flächen der Rießeler Dorfgemeinschaft.

Im südlichen Bereich des Plangebiets müssen für die Erschließung der neuen Wohngrundstücke Bestandsgehölze entfernt werden. Trockengefallene Entwässerungsgräben im Bereich des neuen Wohngebiets werden verschüttet.

Das Planvorhaben wird als Innenentwicklungsmaßnahme durchgeführt (§ 13a BauGB) und insoweit ist ein formales Ausgleichserfordernis nicht gegeben.

Abb 3 Plangebiet mit Umgebungsbereich (Bildquelle: Bing-Maps 11/2014)



Belange

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

Abb 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Nicht berührt

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Nicht berührt

### 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (6) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet grenzt an die *Dinklager Straße* (L 845), welche in diesem Bereich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.700 Kfz aufweist<sup>2</sup>. Hier sind die Belange des Immissionsschutzes vor Verkehrslärm zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3.5).

Nördlich der *Dinklager Straße* sowie westlich der Straße *Im Fang* sind Gewerbegebiete angesiedelt. Es liegt ein schalltechnisches Gutachten vor.<sup>3</sup>

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich geruchsemittierende Gewerbe- und Tierhaltungsanlagen. Ein Geruchsgutachten<sup>4</sup> bestätigt, dass die belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung für das gesamte Plangebiet unterhalb von 10 Prozent der Jahresstunden der Immissionswerte für Wohngebiete liegt. Damit ist im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht von erheblichen Belästigungen auszugehen. Bezüglich der Geruchsbelastung ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Hindernisse für gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet.

Unter den bereits vorhandenen gemischten Nutzungen im Plangebiet sind keine das Wohnen störende Gewerbenutzungen.

Der an das geplante Wohngebiet angrenzende Rießeler Dorfplatz ist der traditionsreiche Vereinssitz der Rießeler Dorfgemeinschaft. Mit über 400 Mitgliedern und einem Angebot diverser Veranstaltungen im Vereinsheim sowie der Dorfkapelle, gilt der Rießeler Dorfplatz mitsamt seinen kulturellen und sozialen Beiträgen als gern angenommene und alteingesessene Institution im Lohner Vereins- und Sozialleben.

Regelmäßig stattfindende Feierlichkeiten und sonstige Nutzungen verbunden mit der Erzeugung von Freizeitlärm sind vorherzusehen und finden in den Planungen Beachtung. Zusammenfassend sind für das Plangebiet keine störenden Geruchsimmissionen vorzufinden, wohl jedoch relevante Geräuschimmissionen. Diese beschränken sich auf den Verkehrslärm der *Dinklager Straße*, mögliche Gewerbelärmimmissionen westlich des Plangebiets sowie die Geräuschkulisse des

2 Verkehrsentwicklungsplan Lohne, Anlage 5, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 2013

3 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 54 D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ der Stadt Lohne, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 19.06.2015

4 Gutachten zu Geruchsimmissionen B-Plan 54D Lohne – Variante 3, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 06.2014



Rießeler Dorfplatzes. Die Störquellen wirken sich insgesamt nicht realisierungshemmend auf das Planvorhaben aus und es können Lösungen berücksichtigt werden (siehe Kapitel 3.5).

### 3.2 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse (§1 (6) Nr. 3 BauGB)

Der Rießeler Dorfplatz mit Dorfgemeinschaftshaus und eigener Kapelle erfreut sich großer Beliebtheit bei Privatpersonen, Vereinen und zahlreichen weiteren Gesellschaften. Die Rießeler Dorfgemeinschaft verfügt über ein reges Vereinsleben an dessen sozialen und kulturellen Angeboten zukünftige Anwohner teilhaben und zur Dorfgemeinschaft beitragen können.

### 3.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)

Aufgrund seiner Zentrums- und Arbeitsstättennähe, seiner direkten Nachbarschaft zu neueren Siedlungslagen und seiner Einbettung in bewaldete Grünflächen, zeigt sich das Plangebiet hervorragend geeignet für die Entwicklung von attraktiven Wohnbaugrundstücken.

Das rd. 3,2 ha große Plangebiet ist entlang der *Dinklager Straße* von verschiedenen baulichen Nutzungen geprägt, für die mit der Planung Bestandsschutz erreicht wird. Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche (Acker) im Plangebiet zu Wohngrundstücken ist als städtebaulich sinnvolle Siedlungsarrondierung zu werten.

Der Bedarf an neuen Baugrundstücken in Lohne ist weiterhin gegeben. Im Laufe des letzten Jahrzehnts ist die Einwohnerzahl der Stadt um 5,5 % gestiegen<sup>5</sup>. Eine entsprechende Nachfrage für geeignete Baugrundstücke ist weiterhin vorhanden. Das neue Wohngebiet knüpft an neuere Siedlungslagen der Stadt an und ist für Wohnzwecke infrastrukturell optimal angebunden. Durch die Orientierung an den Nutzungsziffern der umgebenden Wohnbebauung können die neu entwickelten Flächen städtebaulich gut in den Ortsteil eingebunden werden.

### 3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)

Ortsbild /  
Baukultur

Die Planung berührt keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Mit der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsrahmen vorgegeben werden.

Archäologischer  
Denkmalschutz

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

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

Immissionen-  
Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der *Dinklager Straße* (L 845), die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.700 Kfz aufweist<sup>6</sup>. In Hinblick auf die Einwirkung des Verkehrslärms wurde eine Prüfung und Berechnung vorgenommen.

5 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab K1000121, 11.2104

6 Verkehrsentwicklungsplan Lohne, Anlage 5, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 2013

Unter Berücksichtigung eines prognostizierten Anstiegs sowohl des DTV als auch des LKW-Anteils sind die zu erwartenden Lärmpegel der *Dinklager Straße* berechnet worden. Die Berechnungen erfolgen auf Annahme freier Schallausbreitung. Lärmabschirmende Baukörper, vorhandene sowie geplante, fanden keine Berücksichtigung, allerdings wurden die Ampelanlagen im Kreuzungsbereich der Straße *Im Fang* mit in die Berechnungen als besondere Störquelle eingestellt.

Parameter für die Berechnung und Emissionspegel

Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen der L 845 / Jahr 2012 - DTV Kfz / 24 h	12.700
Davon Lkw-Schwerlastanteil (absolut 1.920 / 24h) p)	15,1 %
DTV der L 845 mit normaler Steigerungsprognose bis 2030 <sup>7</sup> (rd. 10 %)	<b>13.970</b>
Davon Lkw Schwerlastanteil bis 2030 <sup>8</sup> Steigerung um 39 % auf absolut 2.600	<b>18,7 %</b>
Zulässige Höchstgeschwindigkeit (v) -Pkw / Lkw -	50 km/h / 50 km/h
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt
Gelände	eben
Zuschläge z.B. für erhöhte Störwirkung durch Kreuzungen, Einmündungen, Lichtzeichen	Kreuzungsbereich - Im Fang, 4 Lichtsignalanlagen
Regelquerschnitt	1-spurige Landesstraße, RQ-9,5
Gemäß RLS-90 ergeben sich folgende <b>Emissionspegel</b> <sup>9</sup> durch die L 845	$L_{m, E} = 67,0 \text{ dB (A)}$ tags $L_{m, E} = 56,2 \text{ dB (A)}$ nachts

- Für Mischgebiet gelten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.
- Für allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die folgende Grafik zeigt das Plangebiet mit farbiger Darstellung der berechneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Die Berechnungen zeigen, dass sich bis zu einer Tiefe von rd. 85 m ab nördlicher Plangebietsgrenze die Lärmpegelbereiche III und IV ergeben. Der Lärmpegelbereich IV beschränkt sich dabei auf das Mischgebiet entlang der *Dinklager Straße*. Die zulässigen Orientierungswerte (tags / nachts) für Mischgebiete (MI) oder weiter südlich für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) werden ohne weitere Schutzmaßnahmen überschritten.

7 Verkehrsprognose 2030, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, 11.06.2014, danach wird der Lkw-Verkehr um 39 % zunehmen, der Pkw-Verkehr trotz abnehmender Einwohnerzahl und Überalterung dennoch um 10 %.

8 ebenda

9 Der Emissionspegel  $L_{m, E}$  ist der Mittelungspegel, der sich in 25 m Abstand von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau bei ungehinderter Schallausbreitung ergibt.

Eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der *Dinklager Straße* etwa durch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls ist aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend und aufgrund der vorhandenen Bebauung mit zahlreichen Zufahrten auch praktisch nicht möglich. Auch aktive Lärminderungsmaßnahmen z.B. durch eine deutliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h sind aufgrund der Klassifizierung als Landesstraße nicht zulässig.

Insoweit werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst in zwei Lärmpegelzonen erforderlich.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (+ 3 dB(A) Zuschlag für diffuse Lärmquellen) im Plangebiet

Tiefe (ab Parzellengrenze Dinklager Straße)	Tags (6h – 22h)	
	Maximalpegel in dB(A)	Zuordnung zu Lärmpegelbereich
< 36 m	< 66 - 70	IV
> 37 m bis 85 m	< 61 - 65	III
> 85 m	< 56 - 60	II



Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mittels textlicher Festsetzung (siehe textliche Festsetzung § 6) werden diesen Lärmpegelbereichen III und IV passive Schallschutzmaßnahmen (Bauteildämmung, Lüfterdämmung) zugeordnet, so dass ein städtebaulich angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann.

Das Gebiet, das weiter südlich im berechneten Lärmpegelbereich II liegt, übersteigt die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bei Annahme freier Schallausbreitung nur leicht. Auf eine explizite Festsetzung von besonderen Schutzmaßnahmen kann hier verzichtet werden. Zum einen erfüllen moderne Fenster oder Bauteile, von der Energieeinsparverordnung 2014 gefordert, standardmäßig die Anforderungen für den Schallschutz im Lärmpegelbereich II (VDI 2719). Zum anderen werden sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der nördlichen, vorhandenen und geplanten Baukörper keine besonderen Festsetzungserfordernisse ergeben.

Immissionen-  
Gewerbelärm

Ein durch das Institut für technische und angewandte Physik (itap) erstelltes schalltechnisches Gutachten<sup>10</sup> kommt zu der Beurteilung, dass durch die umliegenden Gewerbeflächen die Orientierungswerte der DIN 18005-1, „Schallschutz im Städtebau“, im geplanten, allgemeinen Wohngebiet nicht eingehalten werden können und Überschreitungen bis zu 4,3 dB(A) möglich sind. Diese Überschreitung wird von der Stadt Lohne als zumutbar eingestuft, da in Mischgebieten bei Einhaltung der zugehörigen Orientierungswerte (die um 5 dB(A) höher liegen als bei allgemeinen Wohngebieten) ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Zwar ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch keine verbindlichen Grenzwerte. Sie sollen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets dienen<sup>11</sup>.

Zudem wird aufgrund zukünftig möglicher Gewerbeentwicklungen westlich der Straße *Im Fang* wird präventiv im Westen des Plangebiets der Lärmpegelbereich III für die Tiefe einer Bauzeile festgesetzt. Zusätzlich ist in der westlich festgesetzten Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft die Errichtung eines bepflanzten Walls sowie ggf. einer zusätzlichen darauf aufbauenden Lärmschutzwand zulässig.

Immissionen-  
Freizeitlärm

Der Rießeler Dorfplatz ist bei stattfindenden Feierlichkeiten eine mögliche störende Lärmquelle für die geplanten, angrenzenden Wohnhäuser. Die präventiven Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen wirken auch einer möglichen Freizeitlärmbelastung in ausreichender Form entgegen, sofern die Anzahl von Veranstaltungen auf die im Lärmschutzgutachten<sup>12</sup> vorgegebene Häufigkeit von 18 Ereignissen im Jahr begrenzt wird und die weiteren Vorgaben (u. a. geschlossene Fenster bei Veranstaltungen im Clubhaus) eingehalten werden.

Immissionen-  
Gerüche

Die westlich des Plangebiets an der Ecke *Dinklager Straße/ Im Fang* betriebenen Tierhaltungsanlagen (Kükenaufzucht) wurden Ende des Jahres 2014 außer Betrieb genommen. Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung sind somit für das Plangebiet nicht relevant. Sonstige störende olfaktorische Emissionen konnten im Bereich des Plangebiets nicht festgestellt werden. Ein Geruchsgutachten<sup>13</sup> bestätigt, dass die belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung für das gesamte Plangebiet unterhalb von 10 Prozent der Jahresstunden der Immissionswerte für Wohngebiete liegt. Damit ist im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht von erheblichen Belästigungen auszugehen. Bezüglich der Geruchsbelastung ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Hindernisse für gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet.

Schutzgüter  
Flora und  
Fauna/  
Biotoptypen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 (3) BauGB). Darüber hinaus gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt. Dennoch sind die Auswirkungen der Planung offenzulegen und einer Abwägung zu unterziehen.

Im Bereich der Bestandsbebauung entlang der *Dinklager Straße* werden sich durch die baurechtliche Neuordnung keine Eingriffe ergeben. Veränderungen ergeben sich für einen rd.

10 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 54 D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ der Stadt Lohne, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 19.06.2015

11 aaO. S. 6, S. 12

12 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 54 D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ der Stadt Lohne, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 19.06.2015

13 Gutachten zu Geruchsimmissionen B-Plan 54D Lohne – Variante 3, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 06.2014

1,7 ha großen Bereich, der als bisherige landwirtschaftliche Fläche (Acker) nunmehr für ein Wohngebiet vorgesehen wird. In diesem Bereich werden Versiegelungen, die Verschüttung eines Kleingewässers, eines Grabens sowie ggf. Gehölzfällungen vorgenommen. Im Gegenzug sind zur gebotenen Minimierung der Eingriffe die Pflanzung standortgerechter Gehölze und das Anlegen von heterogenen Hausgärten geplant.

Im Folgenden werden eine Übersicht über den Biototypenbestand im Plangebiet sowie eine tabellarisch aufgeführte Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Osnabrücker Modell) aufgeführt.

Abb 5 Biototypenkartierung Bestand

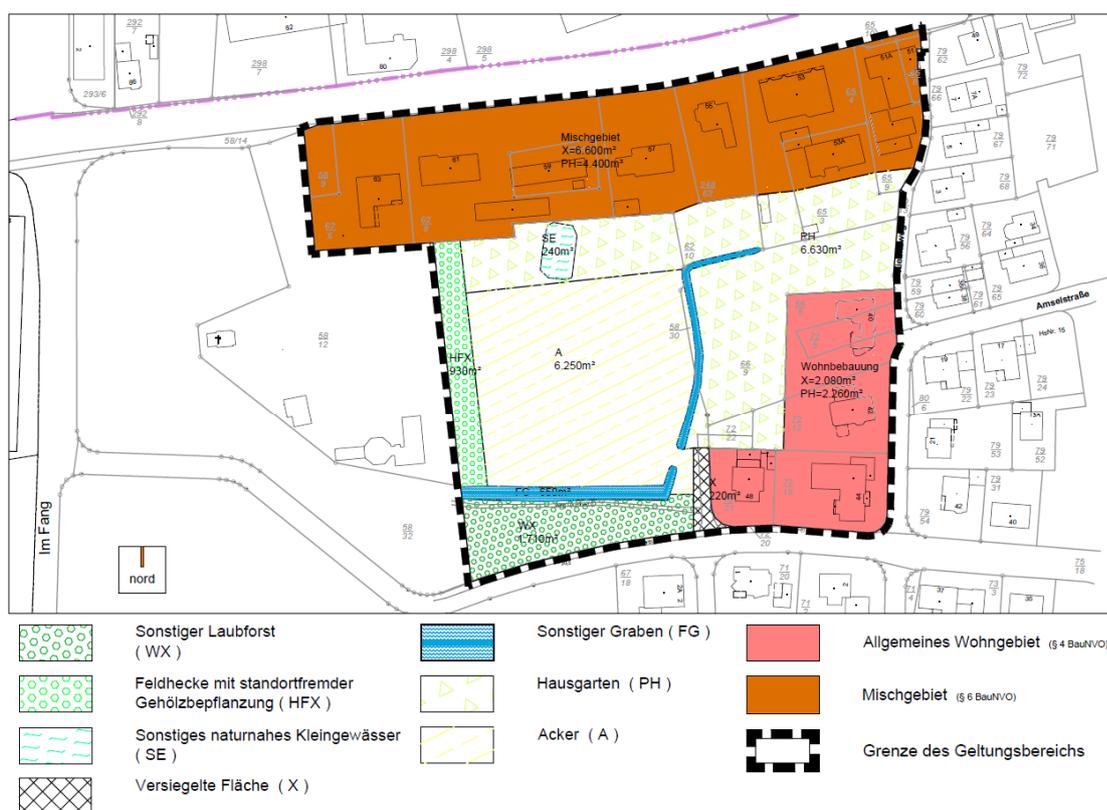


Abb 6 Bewertung der Flächen vor Eingriff (Osnabrücker Modell)

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Wohngebiet (Bestand)	X : 48%	2.080	0	0
	PH : 52%	2.260	1,5	3.390
Mischgebiet (Bestand)	X : 60%	6.600	0	0
	PH : 40%	4.400	1,5	6.600
Hausgärten	PH	6.630	1,5	9.940
Acker	A	6.250	1	6.250
Graben	FG	650	2,0	1.300
Kleingewässer / Teich	SE	240	3	720
Feldhecke m. standortfremden Gehölzen	HFX	930	2	1.860
Waldfläche	WX	1.700	3	5.100
Versiegelte Flächen / Straße	X	220	0	0
<b>Summen</b>		<b>31.960</b>		<b>35.160</b>

Die folgende Tabelle stellt die ökologischen Wertigkeiten der Eingriffsfläche nach Umsetzung der Planung fest.

Abb 7 Bewertung der Eingriffsfläche nach Umsetzung der Planung

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA):				
- versiegelt 60 % (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)	X	11.060	0	0
- unversiegelt 40 %	PH	7.380	1,5	11.070
Mischgebiet	X : 80%	8.800	0	0
- versiegelt 80 % (GRZ 0,6 + 33 % Überschreitung)	PH : 20%	2.200	1,5	3.300
- unversiegelt 20 %				
Standortgerechte Gehölzpflanzung	HPG	1.280	3	3.840
Versiegelte Flächen / Straße	X	1.240	0	0
Summen		31.960		18.210

Abb 8 Saldo

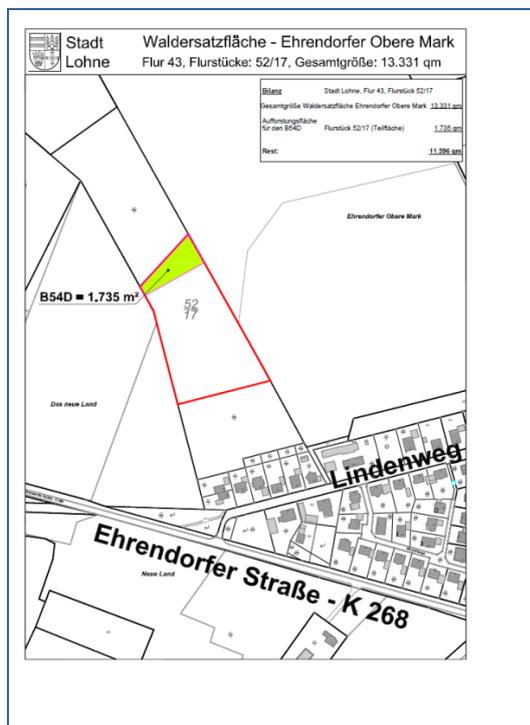
	Wertpunkte
Vor Eingriff	35.160
Nach Eingriff	18.210
Saldo	-16.950

Bei Realisierung des Planvorhabens kann ein Defizit von bis zu 16.950 Werteinheiten entstehen. Infolge der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt formal ein Ausgleichserfordernis.

Ersatzflächen

Im Geltungsbereich des Plans befinden sich eine Waldfläche sowie ein Stillgewässer, deren Überplanung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich wird. Auch wenn im Verfahren nach § 13a BauGB das generelle Ausgleichserfordernis entfällt, sind diese beiden Biototypen durch ihren besonderen Schutzstatus zu ersetzen.

Abb 9 Lage der Wald-Ersatzfläche



Die Stadt Lohne stellt daher Flächen bereit, auf denen gleichwertige Ersatzmaßnahmen innerhalb eines ökologischen Zusammenhangs durchgeführt werden können.

Die Waldersatzfläche für den im Plangebiet befindlichen Gehölzbestand in einer Größe von 1.735 m<sup>2</sup> befindet sich in Ehrendorf, Flur 43, Flurstück 52/17, Gemarkung Lohne. Diese Fläche hat eine Gesamtgröße von 13.331 m<sup>2</sup>, auf der eine Teilfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> als Waldersatzfläche zur Verfügung steht.

Abb 10 Lage der Ersatzfläche für das Stillgewässer



Die Ersatzfläche für das Stillgewässer befindet sich auf dem Flurstück 69/1, Flur 33, Gemarkung Lohne. Hier wird ein ca. 250–300 m<sup>2</sup> großes neues Stillgewässer als Ersatz für die Zerstörung des Stillgewässers im Plangebiet entstehen. Im Frühjahr 2016 wird ggf. vorhandener Amphibienlaich aus dem alten Stillgewässer in dieses neue Gewässer umgesetzt.

Damit werden auch zukünftig die Bestände der bisher ggf. hier lebenden Amphibienpopulationen gesichert. Aufgrund der Lage des Flurstücks am Waldrand, innerhalb einer extensiven Grünland- und angrenzenden Ackerfläche im Außenbereich wird dem neuen Amphibiengewässer ein hohes Entwicklungspotential eingeräumt. Eine auf Grundlage einer Ortsbegehung erstellte



Fachstellungnahme<sup>14</sup> zeigt zudem auf, dass das bestehende Gewässer zeitweise trocken fällt und nur von Herbst bis Frühjahr Wasser führt. Demzufolge ist festzuhalten, dass der Teich für eine Besiedelung durch Amphibien mit einem ganzjährigen Wasseraufenthalt nicht in Frage kommt.

#### Artenschutz

Im Plangebiet sowie in näherer Umgebung sind keine Schutzgebiete (Bundesnaturschutzgesetz, Natura-2000-Gebiete) vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird das Plangebiet als Fläche mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz (tlw. im Siedlungsbereich) gewertet.<sup>15</sup> Im Bewertungsverfahren des Landkreises gilt dies als niedrigste Einstufung hinsichtlich der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Flora: Besonders geschützte Pflanzenarten sind nach bisheriger Kenntnis nicht festgestellt worden.

Fauna: Im Rahmen des Planvorhabens ist ein faunistischer Fachbeitrag<sup>16</sup> erarbeitet worden. Das Plangebiet ist im Rahmen der faunistischen Untersuchung einmal begangen worden. Dabei sind keine Fledermäuse und insgesamt 14 Brutvogelarten gesichtet worden.

Drei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügel- und Zwergfledermaus) werden aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraums als potenzielle Kolonisten eingestuft. Das Plangebiet wird als potenzielles Nahrungshabitat dieser drei Arten eingeschätzt. Für einen bekannten Fledermaus-Quartierbaum-Standort nordwestlich des Plangebiets wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Weitere 22 Brutvogelarten werden als potenzielle Kolonisten eingestuft. Somit sind vermutlich 36 Brutvogelarten im Untersuchungsraum bodenständig. Es kann davon ausgegangen werden, dass sämtliche im Untersuchungsraum vorkommenden Vogelarten auch zu den im Kreis Vechta bodenständigen und dort regelmäßig brütenden Spezies gehören.

Im Plangebiet liegt ein als naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer anzusprechender Teich, der jedoch nur in den Sommermonaten Wasser führt und sonst trocken fällt, der im August 2015 im Rahmen einer Ortsbegehung in Bezug auf eine mögliche Bedeutung als Habitat für Amphibien untersucht wurde. In Anbetracht der kompletten Austrocknung des Gewässers zum Zeitpunkt der Ortsbegehung ließen sich keine Amphibien nachweisen. Das Fehlen eines dauerhaften Wasserkörpers ist zudem ein deutlicher Hinweis darauf, dass der Teich keinen potenziellen Lebensraum für Amphibien mit einem ganzjährigen Wasseraufenthalt, zu denen u. a. Vertreter der Wasserfrösche, wie z. B. der Teichfrosch, sowie der Kammolch unter den Schwanzlurchen gehören, darstellt. Ungeachtet dieser Einschränkung kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Teich von sog. Frühlaichern unter den Amphibien als angestammtes Laichhabitat aufgesucht wird. Da diese ausschließlich im zeitigen Frühjahr (ca. März/April) zur Laichablage in einem Gewässer erscheinen, ist in der übrigen Jahreszeit – von Zufallsfunden abgesehen – eine systematische Erfassung aus fachlich-methodischen Gründen nicht möglich.

Neben dem bisher nicht bekannten Arteninventar für die Beurteilung des Teiches als Amphibienlebensraum von Bedeutung sind raumbezogene Parameter wie die Habitatqualität und der Biotopverbund, die im Bereich des Gewässers optimal ausgebildet sind. Der Teich befindet sich auf einem nicht versiegelten, zurzeit als Ziergarten genutzten Hintergrundstück. Darüber

14 Fachstellungnahme zu der Bedeutung eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 D „Dinklager Straße – Taubenstraße“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) gelegenen Stillgewässers für die Amphibienfauna, erstellt durch Dipl.-Biol. J. Fittje u. Dipl.-Biol. F. Plaisier, 10.08.2015, Oldenburg

15 Landschaftsrahmenplan Vechta, Biotoptypen, 2001

16 Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 54D Stadt Lohne, erstellt durch Dipl.-Biol. J. Fittje u. Dipl.-Biol. F. Plaisier, 10.03.2015, Oldenburg

hinaus sind populationsbiologische Rahmenbedingungen wie die Vernetzung der einzelnen Teilhabitate und die Fragmentierung von Lebensräumen und damit weitere raumbezogene Parameter zu berücksichtigen. Im Untersuchungsraum liegen der Teich, Sommerlebensräume und Winterquartiere für Frühläicher in einem kleinräumigen Verbund dicht beieinander; sie sind nicht durch Barrieren voneinander getrennt, so dass sehr gute Möglichkeiten des Austausches von Populationen bzw. von deren Teilen bestehen.<sup>17</sup>

In Bezug auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in dieser Jahreszeit vorzunehmen.
- Zur Ermittlung der Bedeutung des Teichs sollte für die Amphibienfauna im Frühjahr 2016 eine quantitative Bestandsaufnahme in dem vom Landkreis Vechta empfohlenen Untersuchungsrahmen durchgeführt werden und eventuell vorgefundener Amphibienlaich in das neu zu schaffende Ersatzgewässer überführt werden.
- Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen sowie der nicht versiegelten Flächen der Wohngrundstücke ist zu verzichten.

Insgesamt betrachtet wird bei Durchführung des Planvorhabens nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel und deren günstigen Erhaltungszustand gerechnet. Dem Schutz einer möglichen Amphibienpopulation wird durch Ersatzmaßnahmen für die Überplanung des Stillgewässers entsprochen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig<sup>18</sup>.

Boden

Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist Gley mit Erd-Niedermoorauflage<sup>19</sup>. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.<sup>20</sup> Der Untergrund (Baugrund) im Plangebiet besteht aus gemischtkörnigem, bindigem Lockergestein<sup>21</sup>. Es gibt keine Hinweise auf bestehende Altlasten<sup>22</sup>. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist gering<sup>23</sup>.

Im Plangebiet befindet sich eine rd. 6.000 m<sup>2</sup> große landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Im Rahmen des Planvorhabens werden vorrangig in diesem Bereich durch die Erstellung von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen.

Die Planung von Wohngrundstücken mit Gartenarealen und festgesetzten maximalen Grundflächen wirkt einer übermäßigen Versiegelung entgegen. Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung können darüber hinaus offene Belege sowie Dachbegrünungen leisten.

Wasser

17 Fachstellungnahme zu der Bedeutung eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 D „Dinklager Straße – Taubenstraße“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) gelegenen Stillgewässers für die Amphibienfauna, erstellt durch Dipl.-Biol. J. Fittje u. Dipl.-Biol. F. Plaisier, 10.08.2015, Oldenburg

18 ebenda

19 LBEG, NIBIS Bodenübersichtskarte 1:50.000, 2013

20 LBEG, NIBIS, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, 2008

21 LBEG, NIBIS, Ingenieurgeologie, 2001

22 LBEG, NIBIS, Altlasten, 2011

23 Entwässerungskonzept Lohne B-Plan 54D, OOWV, 10.2014



**Grundwasser:** Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zwischen 0,5 m und 2,5 m unter der Geländeoberfläche<sup>24</sup>. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt bis zu 350 mm/a. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung (Lockergestein) ist gering. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser werden mit der Realisierung der Planung nicht gesehen.

**Oberflächenwasser:** Im Plangebiet verlaufen Entwässerungsgräben. Diese sind augenscheinlich trockengefallen. Die bereits entwickelten Grundstücke im Plangebiet entwässern anteilig in das städtische Kanalsystem.

Nach Aussage des OOWV<sup>25</sup> werden wegen der verhältnismäßig hohen Grundwasserstände und der geringen Sickerleistung des anstehenden Untergrundes im Plangebiet RW-Kanäle erforderlich. Die Regenwasserkanalisation schließt an die bestehende Freigefällekanalisation in der Taubenstraße an. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist nach Einschätzung des OOWV eine Aufschüttung des Geländes auf ca. 30,0 m +NN erforderlich.

Der westlich angrenzende Rießeler Dorfplatz soll unverändert über den vorhandenen Regenrückhaltegraben in südlicher Richtung (gedrosselt) zur bestehenden Gewässervorflut entwässern. Da die Fortführung des Regenrückhaltegrabens im Plangebiet verläuft und diese im Rahmen des Planvorhabens verschüttet wird, ist eine Grabenverlegung in südlicher Richtung auf den Flächen des Rießeler Dorfplatzes vorgesehen. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wird beim Landkreis beantragt.

Klima

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird das Klima des Plangebiets größtenteils als Siedlungsklima (verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete) gekennzeichnet<sup>26</sup>. Dies geht mit der Einstufung als klimatischer und lufthygienischer Belastungsbereich einher. Ein kleinerer Bereich im Südwesten des Plangebiets ist als Ackerklimatop mit wenigen Gehölzen und als windoffenes Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet. Dieser Bereich weist jedoch aktuell insbesondere westlich und südlich Gehölzstrukturen vor, sodass von einer Einschränkung der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet auszugehen ist.

Die geplante Bebauung trägt aufgrund der einhergehenden Versiegelung zu einer höheren klimatischen Belastung bei. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf den neuen Grundstücken mit Wohnnutzung Hausgärten angelegt werden. Die Hausgartenflächen können ebenso wie der vorgesehene 10 m breite Gehölzstreifen für einen positiven Ausgleich der kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets sorgen.

### 3.6 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft

**Gewerbliche Wirtschaft:** Die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der *Dinklager Straße* sichert planungsrechtlich den Bestand an nicht störenden Gewerbeeinheiten im Plangebiet. Das geplante Mischgebiet bietet Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere Gewerbe- und für die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich hervorragender Lage an der *Dinklager Straße*. Die Planungsrealisierung verspricht zahlreichen lokalen Unternehmen, insbesondere der Bauwirtschaft, attraktive Angebote.

24 LBEG, NIBIS Hydrogeologische Karte 1:50.000, 2008

25 Entwässerungskonzept Lohne B-Plan 54D, OOWV, 10.2014

26 Landschaftsrahmenplan Vechta, Klima, 2001

Landwirtschaft: Das Planvorhaben ist mit den Zielvorstellungen der Landwirtschaft zu vereinbaren. Ein wirtschaftliches Betreiben von Tierhaltungsanlagen in der Nachbarschaft ist bereits mit der vorhandenen Bebauung schwer möglich. Die überplante Ackerfläche im Plangebiet ist eine isolierte Fläche im Arrondierungsraum des Siedlungsgefüges. Für die verhältnismäßig kleine Fläche besteht bei Bedarf ausreichend Ersatz im Außenbereich der Stadt.

Technische Ver-  
und Entsorgung

Wesentliche Auswirkungen auf die vorhandene technische Ver- und Entsorgung der Flächen ergeben sich durch die Planänderung nicht:

- Die Versorgung des neuen Wohngebiets mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die notwendige Löschwasserversorgung kann voraussichtlich weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
- Eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich. Die vorhandene Bebauung ist größtenteils an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept des OOWV ist in Bearbeitung. Verbindliche Aussagen zur Oberflächenentwässerung können erst bei Vorlage des Konzepts getroffen werden.
- Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Kläranlage befindet sich rd. 1000 m (Luftlinie) südwestlich des Plangebiets.
- Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden. Der Wendehammer im neu geplanten Wohngebiet ist so bemessen, dass er auch von Müllabfuhrwagen genutzt werden kann.

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

Fernwasserleitung

Nördlich des Plangebiets, entlang der *Dinklager Straße*, verläuft eine Fernwasserleitung.

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

Überörtliche  
Straßen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die *Dinklager Straße* (L 845). Die bisher genehmigten Zufahrten von der L 845 bleiben bestehen. Zusätzliche Zufahrten sind bisher nicht geplant.

Interne  
Erschließung

Das neue Wohngebiet wird im Süden über die *Taubenstraße* erschlossen. Vorgesehen ist hierfür eine 6,5 m breite Verkehrsstraße mit Wendeanlage (18 m Ø). Die an der *Taubenstraße* liegenden Grundstücke werden über jene direkt erschlossen.

ÖPNV

Mit Bushaltestellen in der *Taubenstraße* und an der *Dinklager Straße* sowie der unmittelbaren Nähe zum Lohner Bahnhof, ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.

Lohnes Bahntrasse verläuft östlich des Plangebiets in rd. 1000 m Entfernung. Nutzungskonflikte sind bei dieser Entfernung nicht gegeben.



## 4 Inhalte der Neuaufstellung

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

Art der baulichen Nutzung	<p>Das Plangebiet wird in einer rd. 45 m tiefen Zeile entlang der <i>Dinklager Straße</i> als Mischgebiet (MI) sowie südlich davon als allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) festgesetzt.</p> <p>In Anpassung an die Umgebungsbebauung ist die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in allen Baugebieten begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Diese Beschränkung orientiert sich an der bereits vorhandenen und angrenzenden Wohnbebauung. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig. Im Mischgebiet (MI) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig (siehe textliche Festsetzung § 1).</p>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Die Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den gemäß der Art der baulichen üblichen Werten (0,4 in den Wohngebieten und 0,6 im Mischgebiet). Zur Vermeidung einer allzu verdichteten Bauweise sind maximale Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,6 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,7 im Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>In Bezug auf die umgebende Bebauung sowie die festgesetzten Höhen sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.</p> <p>In Anpassung an das Ortsbild werden Mindestmaße für Baugrundstücke vorgegeben. Ein Grundstück für ein Einzelhaus hat die Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup>. Ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte hat das Mindestmaß von 300 m<sup>2</sup> (siehe textliche Festsetzung 2).</p> <p>In Anpassung an die örtliche Bebauung werden maximale Traufhöhen und Gebäudeoberkanten festgesetzt. Bezugspunkt für alle Höhenbegrenzungen ist die Fahrhahnoberkante in der Fahrhahnmittle der nächstgelegenen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung 4).</p>
Bauweise	<p>Die Bauweise wird als offen (o) festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig.</p>
Baugrenzen	<p>Die Baugrenzen im Plangebiet verlaufen überwiegend in einem Abstand von 3 m parallel zu den Umgrenzungen für die allgemeinen Wohngebiete, das Mischgebiet sowie der Verkehrsfläche. Damit wird eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.</p> <p>Entlang der <i>Dinklager Straße</i> verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 10 m zur Plangebietsgrenze. Somit kann ein gut einsehbarer Straßenraum im Bereich der Landesstraße gewährleistet werden.</p> <p>Zwischen der Baugrenze und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist neben Bebauung auch jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Das Freihalten der hier vorgesehenen drei Meter breiten Fläche dient dem Schutz der vorgesehenen Gehölzanzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung 3).</p>
Verkehrsflächen	<p>Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebiets ist eine 6,5 m breite Verkehrsfläche mit Wendeanlage geplant. Die Erschließung erfolgt im Süden des Plangebiets über die <i>Taubenstraße</i>.</p>
Nebenanlagen / Stellplätze /	<p>Garagen und Nebenanlagen sind auf den Flächen zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche (3 m Streifen) nicht zulässig. Die Einsehbarkeit des Straßenraums kann somit gewährleistet werden. Grund für die Freihaltung ist auch die Anlage von Gärten in diesem Bereich. Ebenfalls unzulässig sind Garagen und Nebenanlagen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,</p>



was zum Schutz der dort vorgesehenen Gehölzanpflanzungen vor einem zu dichten Heranrücken baulicher Anlagen beiträgt (siehe textliche Festsetzung 3).

Natur und  
Landschaft

Zur Abgrenzung zwischen dem Rießeler Dorfplatz und dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich werden standortgerechte Gehölze auf einem bis zu 3 m hohen Wall gepflanzt. Die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand auf dem Wallkamm ist zulässig (siehe textliche Festsetzung 6).

Immissionen

Im Plangebiet sind zwei Lärmpegelbereiche (IV und III) gekennzeichnet. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auszuführen (Bauteildämmung, Lüfterdämmung), um einen hinreichenden Schallschutz zu gewähren (siehe textliche Festsetzung 5).

#### 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

##### 1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind je Einzelhaus und Doppelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

##### 2. Grundstücksgröße

Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO) nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.

##### 4. Höhenbegrenzungen

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich 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. Dachgauben sowie zwei Frontspieße je Wohngebäude sind



von der Traufhöhenfestsetzung ausgenommen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von Höhenbegrenzungen ausgenommen. (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

## 5. Immissionsschutz

5.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) III + IV gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen.

Die zur Dinklager Straße (L845) und zur westlichen Plangebietsgrenze (Maßnahmenfläche) gewandten Fassaden- und Dachflächen sowie Fassaden- und Dachflächen in einer Ausrichtung von bis zu 90° (L845) zur Dinklager Straße und zur westlichen Plangebietsgrenze müssen nach DIN 4109 (Tab. 8) geforderte resultierende Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  aufweisen.

Im LPB IV beträgt das  $R'_{w,res} = 40$  dB. Im LPB III beträgt das  $R'_{w,res} = 35$  dB. Diese Werte gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Für Büroräume etc. sind die ebenfalls nach DIN 4109 geforderten Werte entsprechend zu erfüllen.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.2 Bei den im LPB III + IV liegenden Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster oder sonstige Einrichtungen (Klimaanlage) besteht. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

## 6. Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Anpflanzen von Gehölzen vorgegeben. Die Anlage eines maximal 10 m breiten und 3,0 m hohen bepflanzten Walls sowie die Errichtung einer maximal 2,0 m hohen Lärmschutzwand sind zulässig.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind ausschließlich nachfolgende Bäume und Sträucher zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Laubbäume

Stieleiche	(Quercus robur)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	Sandbirke	(Betula pendula)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Salweide	(Salix caprea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)		

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume als Hochstamm, 3 x v m. B. STU 14/16 cm

Sträucher/Büsche

Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus frangula</i> )	Hülse	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )	Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )	Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Haselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )	Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )	Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher 2 x v o. B. 80/100 cm

#### 4.2 Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Rechts-  
grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 954);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434);

Nachrichtliche  
Übernahme

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover.

2. Nördlich des Plangebiets (außerhalb) entlang der *Dinklager Straße*, verläuft eine Fernwasserleitung. Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

Hinweise

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

2. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten 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 durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sollten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial überprüft werden. Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Im Eichenbestand nordwestlich des Plangebiets wurden Fledermaus-Quartierbäume festgestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

3. Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

5. Während der Bauarbeiten sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen / Pflanzbeständen / Vegetationsflächen) anzuwenden.

6. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Lohne (Stadtplanung und Umwelt) eingesehen werden.

7. Der vom Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ erfasste Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54-A „Südlich der Dinklager Straße“ wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ überplanten Teilbereich aufgehoben und tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ gemäß § 10 BauGB außer Kraft.



## 5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung (§ 84 NBauO)

Örtliche  
Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54D „Dinklager Straße, Taubenstraße und Im Fang“.

Zu widerhandlungen gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

1. Dächer mit einer Dachneigung geringer als 10 Grad sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile.
2. Als Dachmaterial für Dächer mit einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Breite von bis zu 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. Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

Begründung

Zu 1: Die Regelung zur Begrünung flach geneigter Dächer dient ökologischen Belangen und einer Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Niederschlag kann mit begrünten Dächern teilweise zurückgehalten werden und kann so über eine Verdunstung positiv zum örtlichen Kleinklima beitragen.

Zu 2.: Diese Bauvorschrift dient der Bildung eines einheitlichen Siedlungscharakters sowie der harmonischen Integration in den gewachsenen Ortsteil.

Zu 3.: Diese Bauvorschrift dient der Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie in dessen näherer Umgebung. Es wird auf die bauästhetische Einbindung der neuen Siedlung in den gewachsenen Ortsteil geachtet.

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)</b>	<b>31.940 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>18.460 m<sup>2</sup></b>
<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>10.960 m<sup>2</sup></b>
<b>Maßnahmenfläche Natur</b>	<b>1.280 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche</b>	6.240

## 7 Durchführung der Planung / Verfahrensvermerke

### Durchführung

Ein Großteil der Entwicklungsflächen ist in städtischem Besitz. Die Entwicklung der Flächen zur Schaffung von neuem Wohnraum sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes sind ein vorrangiges stadtpolitisches Ziel. Auch die weiteren Flächeneigentümer haben starkes Interesse an der Realisierung des Planvorhabens. Realisierungshemmnisse für das Planvorhaben sind nicht erkennbar. Von einer zügigen Durchführung der Planung ist auszugehen.

### Verfahren

Abb 11 Verfahrensschritte im zeitlichen Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.09.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
21.03.2015– 04.05.2015	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
03–05 2015	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
14.10.2015	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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



<b>Im Auftrag ausgearbeitet von:</b>		
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 11.11.2015	gez. U. Schneider Planverfasser	
STADT LOHNE Der Bürgermeister  Lohne, den 14.10.2015  gez. Gerdesmeyer ..... Bürgermeister		L.S.  ( Siegel )

### Anlagenverzeichnis

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ der Stadt Lohne, itap 19.06.2015
- Faunistischer Fachbeitrag, Fittje, Plaisier, 18.03.2015
- Fachstellungnahme zu der Bedeutung eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54D „Dinklager Straße – Taubenstraße“ gelegenen Stillgewässers für die Amphibienfauna

-