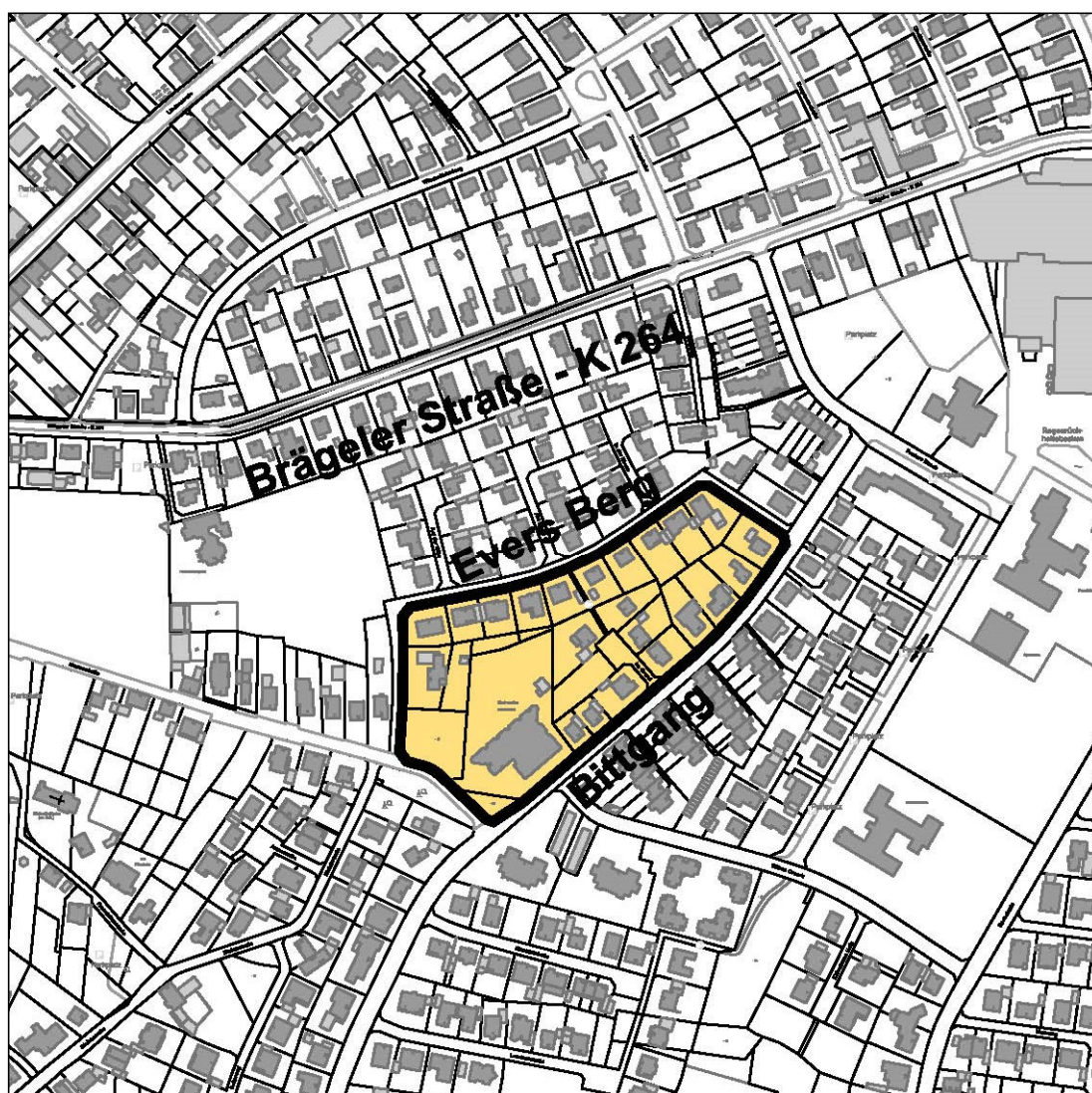




Bebauungsplan Nr. 163
für den Bereich „Evers Berg / Bittgang“
mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



Stadt Lohne – Bauamt

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
-	-	23.02.2017			07.06.2017

INHALT

Kap		Seite
1	Allgemeines	3
2	Lage und bisherige Nutzung	3
3	Planerische Vorgaben	4
4	Fachliche Belange	4
4.1	Denkmalpflege	4
4.2	Immissionsschutz	5
5	Ziele und Zwecke der Planung	5
6	Festsetzungen im Einzelnen	6
7	Verkehrerschliessung	8
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz	8
9	Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange	8
10	Flächenbilanz	10

1 ALLGEMEINES

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich im Osten der Stadt Lohne mit dem Ziel, eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, überplant werden. Dies entspricht den Vorgaben der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden, indem u.a. die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert wird. Ziel dieser Politik, die auch Eingang bei der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 fand, ist die nationale Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren.

Der hier vorliegende Planungsraum zwischen den Straßen Bittgang und Evers Berg wurde ab dem Jahre 1971 bebaut. Aus städtebaulichen Gründen soll in diesem seit ca. 46 Jahren bestehenden Siedlungsbereich eine über den bisherigen Planungsstand hinausgehende geordnete Verdichtung stattfinden. Eine solche Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis des alten Bebauungsplans 7A nicht erfolgen. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 05.12.2016, den Bebauungsplan Nr. 163 für den Bereich „zwischen Evers Berg und Bittgang“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 wird nördlich und westlich von der Straße Evers Berg und im Osten von der Straße Bittgang begrenzt. Im Südwesten grenzt die Marienstraße an den erschlossenen Planungsraum.

Für den Bereich des Plangebietes liegen zwei aktuelle Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan 7A (1975) macht den flächenmäßig größten Teil des oben beschriebenen Geltungsbereiches aus und setzt als derzeitige Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Gelände des Kindergartens St. Gertrud im südlichen Abschnitt des Plangebiets, an der Kreuzung Marienstraße/Bittgang, befindet sich hingegen in einem kleinen Teilbereich des Bebauungsplans 7D (1966).

An das Plangebiet grenzen unmittelbar Wohnbauflächen und nordwestlich der katholische Friedhof an. In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus schulische sowie medizinische bzw. Pflegeeinrichtungen, die im Osten und Südwesten angesiedelt sind.

Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend seit 1971 auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich.

3 PLANERISCHE VORGABEN

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne weiteres vereinbar und darüber hinaus sogar erwünscht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Nordosten und Osten befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf sowie das große Gewerbeareal einer Kunststofffabrik. Direkt an das Plangebiet grenzen allerdings nur Wohnbauflächen sowie der als Grünfläche gekennzeichnete Friedhof im Westen an.

Der Bebauungsplan 7A umfasst den größten Teil des Plangebietes und setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise fest. Die GRZ und GFZ haben einen Wert von jeweils 0,3 und 0,5.

In dem Bebauungsplan 7D ist der untere Bereich des Plangebietes, indem der Kindergarten St. Gertrud lokalisiert ist, als Gewerbefläche (GE) gekennzeichnet. Für diesen Bereich ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Werte für GRZ und GFZ betragen jeweils 0,8 und 1,2.

Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne deren Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

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

Damit ist der Bebauungsplan Nr. 163 mit den übergeordneten und örtlichen Planungen vereinbar.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- Im Bebauungsplan Nr. 163 für den Bereich „Evers Berg / Bittgang“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² 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 Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt;

Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

4 FACHLICHE BELANGE

4.1 DENKMALPFLEGE

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

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Zu den innerörtlichen Hauptstraßen Brägeler Straße und Landwehrstraße besteht jeweils ein Abstand von 150 bzw. 350 m. Auf diesen Straßen gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, da sie innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegen. Auf Grund der zwischen diesen Straßen und dem Plangebiet vorhandenen Bebauung (Abschirmung) und der relativ großen Entfernung sind im Plangebiet unzulässige Verkehrsemissionen nicht zu erwarten. Besondere Schutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Auch von dem nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet sind unzulässige Lärmemissionen aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet außerhalb planungsrelevanter Einwirkungszonen von Immissionen aus Tierhaltungsanlagen liegt, kann eine unzulässige Geruchsbelastung ausgeschlossen werden.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind verhältnismäßig groß. Es besteht in Lohne eine erhebliche Nachfrage nach Baugenehmigungen für die hinteren Grundstücksbereiche, um vorwiegend freistehende Einzelhäuser errichten zu können.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB).

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

- Wunsch nach Errichtung zusätzlichen Wohnraumes für die Familienentwicklung der dort lebenden Grundstückseigentümer. Dieses Interesse richtet sich hauptsächlich darauf, der nachfolgenden Generation auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freiflächensituation. 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 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. Dem gegenüber wird den Interessen derjenigen Bewohner, welche die Gartenbereiche von Bebauung frei halten möchten, geringeres Gewicht beigemessen. Allerdings nur, insofern gewährleistet wird, dass das Maß der Nachverdichtung den Charakter des Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Wohngebäuden nicht grundsätzlich verändert.

In die Gewichtung wurde auch eingestellt, dass bei neueren Wohnbaugebieten am Ortsrand Lohnes in den letzten Jahren regelmäßig eine höhere Verdichtung gewählt wurde, als in diesem Baugebiet z.Zt. vorhanden ist.

In den letzten 30 Jahren haben 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 auch Nutzgärten wurden 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.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Für die Grundstücke, die unmittelbar an die Straßen im Plangebiet grenzen (WA 1), wird mit 0,4 eine höhere GRZ festgesetzt. Die Traufhöhenbegrenzung liegt in diesem Bereich bei 6,5 m und die Gebäudeobergrenze bei 9 m. Diese Rahmenmaße der baulichen Nutzungen sichern für den Ausbau der bestehenden Gebäude Aufstockungen oder Anbauten bzw. öffnen für Ersatzbauten, die in Zukunft zunehmen werden, eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke als bisher.

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Innenbereiche (WA2) eine Traufhöhenbegrenzung von 4,5 m und eine Gebäudehöhenbegrenzung von 8 m gewählt. Damit ist baurechtlich eine zweigeschossige Bauweise möglich, jedoch in der städtebaulichen Erscheinung vom Bautyp eines Einfamilienhauses. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen muss und je Grundstück im hinteren Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass in den Innenbereichen nur eine verhältnismäßig niedrige und aufgelockerte Bebauung mit einzelstehenden Wohnhäusern möglich ist.

Es ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) längs der Straßen volle zwei Geschosse mit einer GRZ von 0,4 sowie einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Gebäudeoberkante von 9 m (WA1).
- b) Innenbereiche mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und einer verringerten GRZ von 0,3 sowie einer Begrenzung der Traufhöhe auf 4,5 m und der Gebäudeoberkante auf 8 m (WA2).

Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Kreuzung Marienstraße / Bittgang wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um den Kindergarten St. Gertrud planerisch zu sichern. Dieses Gebiet wird mit einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Traufhöhenbegrenzung liegt bei 6,5 m und die Gebäudeobergrenze bei 10 m.

Die Straßenrandzone (WA1) und die Innenbereichszone (WA2) gehen in der Regel ineinander über, so dass Gebäude möglich sind, die zum Teil der einen wie der anderen Zone angehören. Diese Gebäude haben mit ihren Teilen die Regelungen der jeweiligen Zonen einzuhalten. Bei Grundstücken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhaltende Zone.

Als Alternative zu dem gewählten städtebaulichen Verdichtungskonzept ist im Grundsatz denkbar, für die einzelnen Grundstücke je nach Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Nachbarschaft ein mehr individuelles Maß der Verdichtung festzulegen. Diese alternative Vorgehensweise kann zu Ergebnissen führen, die aus rein städtebaulich-architektonischer Sicht eine befriedigendere Lösung darstellen. Diese Alternative der Verdichtung wurde jedoch verworfen, da die dadurch entstehenden Verdichtungsmaße unterschiedlich ausfallen würden und es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke zu erheblichen Konflikten kommen könnte. Das gewählte Verdichtungskonzept versucht jedem Grundstück möglichst gleiche Rechte zuzubilligen, die lediglich durch die individuelle Größe und Form der Grundstücke unterschiedliche

Resultate ergeben hinsichtlich dessen, was noch zusätzlich gebaut werden kann. Die nunmehr gewählten Maße der Nutzung gelten für die benachbarten Grundstücksbesitzer in gleicher Weise.

Neben den o.a. Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m festgesetzt, um die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhen sowie der Oberkanten der Gebäude klar. Nebenanlagen wie Schornsteine, Antennen etc. sind von dieser Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

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

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden.

Die Baugrenze entlang der Straße Bittgang wird in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Straßen Evers Berg und Marienstraße wird ein Abstand von 4 m für ausreichend gehalten. Von der im Plangebiet liegenden Straße ‚Im Grund‘ muss ein Abstand von 4 m eingehalten werden. Der Abstand von dem angrenzenden Fuß- und Radweg zur Baugrenze beträgt 3 m. Zwischen den Baugrenzen der Wohnbebauung und des Kindergartens muss ein Mindestabstand von 6 m gegeben sein. Hierbei handelt es sich um die Mindestabstände für Hochbauten, die ausreichen, um eine gegenseitige Rücksichtnahme und Ruhebedürfnisse zu wahren. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen Baugrenzen und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und die neu entstehenden Bauten in das Ortsbild einzugliedern. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden.

7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

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

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haupteerschließungsstraße Bittgang in südliche Richtung auf die Landwehrstraße sowie in nördliche Richtung auf die Brägeler Straße.

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

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

Der Abfluss des Niederschlagswassers kann durch die im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle erfolgen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden und nicht verunreinigten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken.

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.

Östlich vom Planungsraum, entlang der Hilge Beuken Straße, befinden sich Spielmöglichkeiten für Kinder in den öffentlichen Grünflächen der Marienschule und der Franziskus-Schule. Nordöstlich der Franziskus-Schule grenzt zudem ein kleiner Spielplatz an. Ein weiterer Spielplatz befindet sich ca. 150 m von den beiden Schulen entfernt in der Straße Roggenkamp. Darüber hinaus bietet der Stadtpark in weniger als 350 m Entfernung vom Plangebiet vielfältige Spiel- und Naturerfahrungsmöglichkeiten. Insgesamt wird eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im näheren Umfeld des Plangebiets gewährleistet.

9 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 26.332 m² (CAD-Abgriff). Abzüglich der Straßenverkehrsfläche, des Fuß- und Radweges sowie der Fläche für den Gemeinbedarf liegt die zulässige Grundfläche bei 6.914 m² und damit klar unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht begründet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

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

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Fledermäuse darstellen. Um zu ermitteln, welchen Stellenwert das Plangebiet als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel aufweist, wurde der faunistische Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 124 „Windmühlenberg“ herangezogen (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg vom 07.09.2010, s. Anlage zu dieser Begründung). Der Planungsraum des Bebauungsplans Nr. 124 befindet sich ca. 150 m in nördlicher Richtung vom Plangebiet. Aufgrund dieser unmittelbaren räumlichen Nähe kann der Fachbeitrag für eine Einschätzung dienen. In diesem Sinne wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel mit dieser Potenzialansprache überprüft.

Im Rahmen der durchgeführten Potenzialansprache wurden mit der Breitflügel- und der Zwergfledermaus zwei Spezies als potenzielle Kolonisten eingestuft, die auch in der näheren Umgebung der Bebauungspläne Nr. 124 und 163 vorkommen. Jedoch bestehen aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden monotonen Habitats ohne vielfältige Strukturen und Gehölzschichten für Fledermäuse weder in den vorderen Häuserreihen noch in den Hinterlandgrundstücken günstige Lebensbedingungen. Beide Fledermausarten, die in Siedlungsgebieten allgemein häufig und verbreitet sind, dürften Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Darüber hinaus können sie die unmittelbare Umgebung, wie z.B. den nordwestlich angrenzenden Friedhof, als Ausweichlebensraum nutzen.

In dem Bereich des Bebauungsplans 124 sind insgesamt ca. 35 Brutvogelarten zu erwarten, was auf eine ähnlich große Population im aktuellen Plangebiet schließen lässt. Die Vogelarten entstammen den verschiedensten Vogelfamilien, wie z.B. Finken, Meisen und Grasmücken. Die Brutplätze dieser Arten liegen teilweise in Bereichen, die nach dem vorliegenden Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen sind. Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust von Biotopen (Scherrasenflächen, Zierbeete, Gehölze) im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren. Die hier siedelnden Arten werden jedoch auch weiterhin in dem Plangebiet geeignete Habitatstrukturen vorfinden, da nur ein geringer Teil der Flächen tatsächlich überplant wird. Somit finden die Brutvögel Ausweichlebensräume innerhalb des Plangebietes selbst sowie auch in dessen unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Vogelarten hauptsächlich um ungefährdete Gehölz- und Bodenbrüter.

Auch wenn eine Abnahme der Siedlungsdichte für einzelne Arten vorübergehend nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist insgesamt betrachtet bei Realisierung des Bauvorhabens nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen, Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

10 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Allgemeines Wohngebiet	18.136 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	7.651 m ²
Verkehrsfläche	457 m ²
F+R	88 m ²
Gesamtfläche	26.332 m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	14.730 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	3.406 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	7.651 m ²
Verkehrsfläche	457 m ²
F+R	88 m ²
Gesamtfläche	26.332 m²

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken die kleiner / gleich 500 m² sind, ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163.

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde 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. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
7. Der Bebauungsplan Nr. 163 überlagert Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 7A und Nr. 7D, so dass deren Festsetzungen in dem hier vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr rechtswirksam sind.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 07.06.2017

Gerdesmeyer (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 für den Bereich „Evers Berg / Bittgang“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 06.06.2017

C. Dubois