

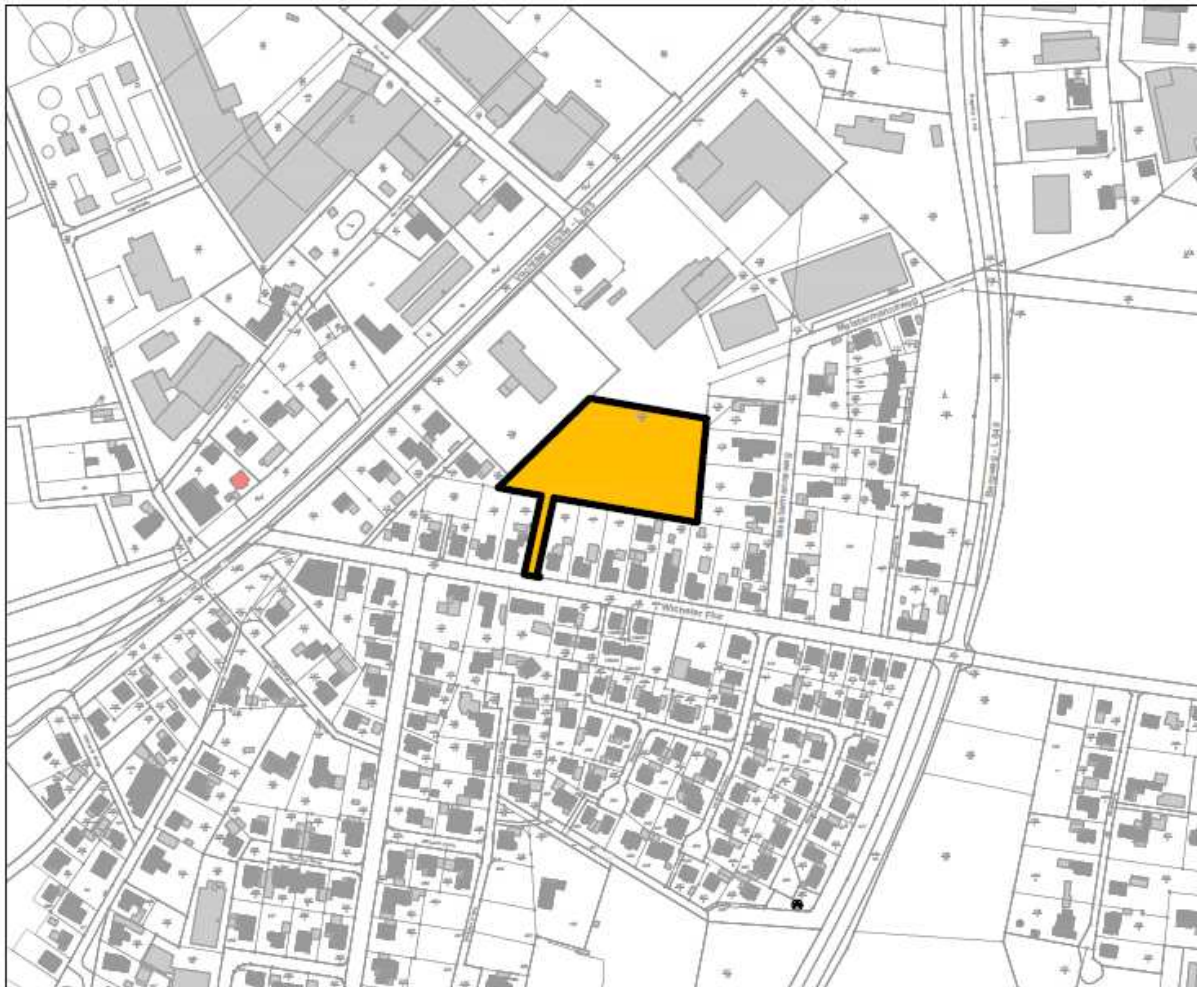


Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung

für den Bereich
Vechtaer Straße / Wicheler Flur

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung	
				24.02.2016	31.01.2018	21.06.2018

INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	BETROFFENE ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Denkmalschutz	8
4.5	Altablagerungen	9
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Grünflächen	10
5.6	Leitungsrecht	10
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (AUFHEBUNG)	11
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11

ANLAGEN

Schalltechnische Berechnungen zum Verkehrslärm: Vechtaer Straße und Wicheler Flur im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 76 – 7. Änderung, 29.11.2011

Bodenluftuntersuchungen Geplantes Wohngebiet „Wicheler Flur“, Flur 18, Flurstück 172/28, Projekt-Nr.: 1083-15-1, Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Vechta 13. Mai 2015

Bodengutachten, Geplantes Wohngebiet „Wicheler Flur“, Flur 18, Flurstück 172/28; „Altablagerung am Meistermannsweg“; Projekt-Nr.: 1083-15-1, Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Vechta 07. Dezember 2016

Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 76 – 8. Änderung „für den Bereich Vechtaer Straße /Wicheler Flur“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta), Dipl.-Biol. Jörg Fittje & Dipl.-Biol. Friedhelm Plaisier, Oldenburg 15.01.2018

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 76 sowie den Bebauungsplan Nr. 76 – 7. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße / Wicheler Flur im Zuge des 8. Änderungsverfahrens anzupassen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzung nördlich der Bebauung der Straße Wicheler Flur zu schaffen.

In dem Geltungsbereich östlich der Vechtaer Straße (L 845) und nördlich der Straße Wicheler Flur ist gegenwärtig im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit nicht überbaubaren Flächen durch den seit 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzt. In einem Abstand von ca. 30 m zu den Baugrundstücken der Straße Wicheler Flur befindet sich der südliche Rand einer Altablagerung mit ca. 88.000 m³ Müll. Nach Beendigung des Tonabbaus in den 1960er Jahren wurde die Grube zwischen 1962 und 1974 als Abfalldeponie genutzt. Da die langfristigen Auswirkungen der eingelagerten Abfälle nicht absehbar waren, hat die Stadt Lohne sich bei Aufstellung des Ursprungsplanes im Rahmen der Vorsorge entschieden, die Deponiefläche als nicht bebaubares Gewerbegebiet festzusetzen.

Für den südlich Rand der Abfalldeponie soll nun der Bebauungsplan geändert werden, mit dem Ziel Wohnnutzungen zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, max. Gebäudehöhe) wird entsprechend den Inhalten des südlich gelegenen, direkt anschließenden Bebauungsplanes Nr. 76 - 7. Änderung festgesetzt. Die Erschließung soll von der Straße Wicheler Flur zwischen den Grundstücken 9 und 11 erfolgen.

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 für den Änderungsbereich wird aufgehoben, um auch Bebauung in aktueller architektonischer Formensprache im Plangebiet zu ermöglichen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m²), als im Sinne des 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung „Vechtaer Straße / Wicheler Flur“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 - 8. Änderung, mit einer Flächengröße von ca. 0,89 ha befindet sich im Ortsteil Nordlohne östlich der Vechtaer Straße (L 845) und nördlich der Straße Wicheler Flur. Die Abgrenzung nach Norden wurde pa-

rallel zur Straße Wicheler Flur so gewählt, dass eine Trennung zwischen den geplanten Wohnnutzungen und den gewerblichen Nutzungen erfolgt und eine Verlagerung der im Ursprungsplan und dessen 7. Änderung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ermöglicht wird. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Wicheler Flur zwischen den Grundstücken 9 und 11. Das städtebauliche Umfeld wird durch gewerbliche Betriebe im Westen und Norden sowie durch Wohnnutzungen im Osten und Süden gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Das unter Kap. 1.0 formulierte Planungsziel verfolgt die Absicht, über eine Nutzungsänderung im Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung den aktuellen Planungen der Stadt Lohne anzupassen. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die Vorgaben der damals gültigen übergeordneten Planungen

- Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO),
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP),
- Flächennutzungsplan,
- Landschaftsplan und
- angrenzende Bauleitplanung

berücksichtigt. Da sich die Planung auf einen kleinräumigen Bereich beschränkt, in der ausschließlich eine Änderung der Nutzungsart (GE→WA) vorbereitet wird, ist davon auszugehen, dass viele übergeordnete raumordnerische bzw. landschaftsplanerische Aspekte durch die Planung nicht berührt werden. Eine ausführliche Darstellung der anderen Belange der aktuell rechtswirksamen übergeordneten Planungen ist demnach nicht erforderlich.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Unter den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume des LROP heißt es unter Punkt 1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, hier der Ziffer 07, dass die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden sollen, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

In den Erläuterungen zum LROP wird weiterhin ausgeführt, dass sich in Niedersachsen die Lebensverhältnisse in allen Teilräumen deutlich angenähert haben. Der dynamische Strukturwandel hat alte Gegensätze zwischen ländlichen und verdichteten Regionen abgeschwächt und zugleich zu einer vielfältigen Differenzierung der ländlich geprägten Räume geführt.

Diese soll als Chance für eine Profilierung genutzt werden. In den ländlichen Regionen sollen daher zukunftsfähige Entwicklungsstrategien entworfen sowie durch Innovationsinitiativen die eigene Handlungs- und Wettbewerbsfähigkeit ausgebaut werden. Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot wesentlicher Faktor - insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschließlich Handwerk sowie Dienstleistungen. Wichtige Träger der Entwicklung sind hier vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll vornehmlich auf der Basis des spezifischen regionalen Potenzials an Fähigkeiten und Ressourcen gesteigert werden, u.a. durch Diversifizierung der Wirtschaft. Eine Ergänzung und Erneuerung der wirtschaftlichen Basis kann etwa durch neue Wertschöpfungsfelder erreicht werden, wie auf der Grundlage nachwachsender Rohstoffe, Bioenergie und weiterer erneuerbarer Energien und in den Bereichen Tourismus, Logistik und maritime Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung.

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms, sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge bzw. deren Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Die Siedlungsstrukturen sollen darüber hinaus in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Im Textteil des LROP-VO wird weiterhin ausgeführt, dass die Siedlungsstruktur und ihre weitere Entwicklung wesentlich die Rahmenbedingungen für die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen und für die Standortattraktivität der Siedlungen, der Verkehrs- und Versorgungsstrukturen bestimmen. Gesunde Wohnbedingungen, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare Gesundheits-, Kultur- und Freizeitangebote sowie attraktive Innenstädte und Dorfkerne bestimmen nicht nur die Lebensbedingungen der Bewohner und die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden, sie sind auch ausschlaggebende Faktoren für Standortentscheidungen der Wirtschaft und damit für das Arbeitsplatzangebot.

Die vorliegende Planung der Stadt Lohne entspricht somit den landesplanerischen Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur. Der Einbindung in das ÖPNV-Netz zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge wird in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen. Für das Plangebiet wird die Einbindung in das ÖPNV-Netz über die an der Haltestelle Nordlohne Brinkmann und Meistermannsweg haltenden Busse der Linien 661 und 696 sichergestellt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist durch Fristablauf unwirksam.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Insofern weichen die Inhalte von den Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ab. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann der Bebauungsplan gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beein-

trächtigt wird. Eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im Wege der Berichtigung.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 – 8. Änderung ist eine nicht überbaubare Fläche eines eingeschränkten Gewerbegebietes durch den seit 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzt. Teilweise wird diese durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Es wird zudem eine Teilfläche, für den ersten Teil der Erschließung von der Straße Wicheler Flur, des seit 2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 76 – 7. Änderung überplant. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches ebenfalls teilweise durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 76 und Nr. 76 - 7. Änderung für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

4.0 BETROFFENE ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 – 8. Änderung wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 0,89 ha) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 – 8. Änderung umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,89 ha. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung finden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 76 – 8. Änderung wird eine Fläche (2.625 m^2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB des Ursprungplanes und dessen 7. Änderung überplant. Diese diene insbesondere der Trennung unterschiedlicher Nutzungen. Hier war eine Neupflanzung mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Diese Fläche wird mit 4.305 m^2 nach Norden als überlagernde Festsetzung der festgesetzten nichtüberbaubaren Fläche gem. § 23 BauNVO des allgemeinen Wohngebietes verlagert und dient somit erneut zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt/Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufelddräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufelddräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für Höhlen bewohnende Vogelarten sowie auf etwaige Fledermausvorkommen hin zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichtinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig (vgl. anliegender faunistischer Fachbeitrag).

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Vechtaer Straße (L845), südlich des Geltungsbereichs die Straße Wicheler Flur, die eine Verbindungsstraße zwischen, den Landesstraßen L 845 (Vechtaer Straße) und L 846 (Bergweg) darstellt. Von diesen Straßen gehen Lärmemissionen aus, die bei der vorliegenden Planung eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind. Grundlage zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation bildet die schalltechnische Berechnung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 - 7. Änderung erstellt wurde. Für die Lärmemissionen der Vechtaer Straße ist bei Zugrundelegung der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung festzustellen, dass diese tags in einer Entfernung von ca. 100 m und nachts in ca. 90 m Entfernung von der Straßenachse eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall auch nicht von einer freien Schallausbreitung auszugehen ist, kann festgestellt werden, dass auch an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, dem Punkt mit der geringsten Entfernung zur Vechtaer Straße, die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden und somit Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich werden. Für die Straße Wicheler Flur ist ebenfalls festzustellen, dass für den vorliegenden Geltungsbereich keine zusätzlichen aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts (siehe Anlage). Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Im vorliegenden Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einer Entfernung von ca. 38 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) in einer Entfernung von ca. 46 m eingehalten wird.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 76 sah von Beginn an zwischen dem Gewerbegebieten im Norden und den Wohngebieten im Süden eine 20 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor, um eine Trennung der verschiedenen Nutzungsarten zu erzielen. Des Weiteren wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes festgesetzt, so dass unmittelbar an die Wohngebiete angrenzend nur nicht wesentlich störende Nutzungen wie Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 2) zulässig sind. Das uneingeschränkte Gewerbegebiet hält im Süden größere Abstände zu der Wohnbebauung und grenzt unmittelbar nur an Mischgebiete an. Bei allen nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplans Nr. 76 wurde dieses städtebauliche Konzept zur Gliederung der Baugebiete beibehalten. Des Weiteren wurde bei der Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 88, 93 neu, 104 und 127, die Gewerbe- bzw. Industriegebiete festsetzen, jeweils auch die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in den allgemeinen Wohngebieten und den Kleinsiedlungsgebieten des Bebauungsplans Nr. 76 gem. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. TA Lärm berücksichtigt. Durch die vorliegende Planung sind in Bezug auf den Gewerbelärm daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass von den Landesstraßen 845 und 846 erhebliche Emissionen ausgehen und für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes, südlich des Geltungsbereiches der 8. Änderung, wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Erdbaulabors Dr. F. Krause vom 17.02.2005 erstellt. Nach Aussagen des Gutachters kann unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen seitlich des Deponiekörpers bzw. im Abstrom versickert werden. Der Landkreis forderte damals in seiner Stellungnahme vom 14.04.2005, zu der ein Gesprächstermin am 24.05.2005 stattfand, dass anfallendes Niederschlagswasser außerhalb des Einzugsgebietes der Altablagerung abzuleiten ist. Die damalige Forderung des Landkreises wird erneut auch in die 8. Änderung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und ist in weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird in einen vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Bodenproben, die im Zuge eines Bodengutachtens (Lübbe 2015) genommen wurden, unterstützen diese Planungsentscheidung, da in den Bodenschichten neben Sand z.T. Ton-/Schluffgemische nachgewiesen wurden. Somit ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Das Oberflächenwasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal (Anschluss an der Straße Wicheler Flur) einzuleiten. Dabei sollte die für die angrenzenden Baugebiete bereits festgelegte Drosselabflussspende von 1,50 l/(s* ha) eingehalten werden. Eine Drosselung des Abflusses kann durch entsprechende Rückhalteanlagen, wie z.B. einen Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken, bewirkt werden.

4.4 Denkmalschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf die Meldepflicht ur- 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen

dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.“

4.5 Altablagerungen

Auf dem bisher nicht mit Gebäuden bebauten Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung, in der von 1966 bis 1974 ca. 88.0000 m³ Müll abgelagert wurde. Die Altablagerung wird beim Landkreis Vechta, untere Abfallbehörde, unter der Nr. 708 200.460006-4001 geführt. In Abstimmung mit dem Landkreis Vechta wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt (Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Bodenluftuntersuchungen Geplantes Wohngebiet „Wicheler Flur“, Flur 18, Flurstück 172/28, 13. Mai 2015, Vechta, s. Anlage). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine signifikante Migration von Deponiegasen in die südlich der Altablagerung anschließenden geplanten Baugrundstücke im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden konnte.

Zusätzlich erfolgte eine Gefährdungsabschätzung (Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Geplantes Wohngebiet „Wicheler Flur“, Flur 18, Flurstück 172/28, 07. Dezember 2016, Vechta, s. Anlage). Aufgrund dieser Gefährdungsabschätzung wurde die Baugrenze in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta auf eine Entfernung von 19 m von der vermuteten Altablagerungsgrenze verschoben. Zusätzlich wird für diesen Bereich festgesetzt, dass dieser gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten ist.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des o.g. Planungsziels wird im Bebauungsplan Nr. 76 – 8. Änderung ein allgemeines Wohngebiet, immissionsvorbelastet (WAI) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die derzeit ungenutzte Fläche soll für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Um hier die Nutzungsdichte gering zu halten und damit auch die Flächenversiegelung für die Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen wurde festgesetzt, dass die Grundstücke für Einzelhäuser mindestens 500 m², für Doppelhaushälften mindestens 300 m², groß sein müssen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung werden die Festsetzungen des südlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 76 – 7. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung übernommen, die Festsetzung der Geschossflächenzahl entfällt. Dementsprechend wird das Verdichtungsmaß durch die Grundflächenzahl gem. § 19 (1) BauNVO auf GRZ = 0,3 festgesetzt. Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO auf 8,00 m beschränkt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das Umfeld einfügt und ausreichend Gestaltungsspielraum geschaffen wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO entsprechend den Erfordernissen der nördlich angrenzenden Altablagerung (s. Kap. 4.5) dimensioniert. Zu der südlich angrenzenden Bebauung wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m, zu der west- und östlich angrenzenden Bebauung auf 4,0 m festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über eine Planstraße ausgehend von der Straße Wicheler Flur mit einer Gesamtbreite von 6 m erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die geplante Erschließung als private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Im Bereich der geplanten Erschließung zwischen den Grundstücken Wicheler Flur Nr. 9 und Nr. 11 wird der nicht für die Erschließung benötigte Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

5.6 Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zur Straße Wicheler Flur festgesetzt.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Verlagerung der im Ursprungsplan und dessen 7. Änderung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird diese überlagernd auf der nichtüberbaubaren Fläche für den Bereich der vermuteten Altablagerung zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 15,0 m festgesetzt. Eine konkrete Pflanzenliste wurde in der Ursprungsplanung seinerzeit nicht erstellt. Die nun vorliegende Pflanzliste wurde in Anlehnung an die Pflanzliste der 7. Änderung gewählt, wobei zusätzlich festgesetzt wurde, dass je 100 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm anzupflanzen ist

5.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entsprechend den Erfordernissen der nördlich angrenzenden Altablagerung wird für den Bereich der vermuteten Altablagerung zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 15,0 m festgesetzt, dass hier die nichtüberbaubare Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten ist.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (AUFHEBUNG)

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO) zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 wird für den Bereich des Ursprungsplanes aufgehoben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 – 7. Änderung wurde die örtliche Bauvorschrift bereits aufgehoben. Die Stadt Lohne ermöglicht damit einen größeren gestalterischen Spielraum für zeitgemäße Architektur. In der Umgebung des Plangebietes sind bereits einige Gebäude entstanden, die sich nicht mehr an den baulichen Merkmalen der Umgebung z.B. in der Dachform orientiert haben, so dass eine prägende typische Formensprache nicht mehr als Grundlage der baulichen Entwicklung zugrunde gelegt werden kann.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche mit Anbindung an die Straße Wicheler Flur mit Anbindung an den überörtlichen Verkehr.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsverband Landkreis Vechta durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an einen vorhandenen Regenwasserkanal.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 76 – 8. Änderung für den Bereich Vechta-
er Straße / Wicheler Flur erfolgte im Auftrag der Stadt Lohne vom Planungsbüro:

Diekmann • 
Mosebach
& Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 21.06.2018

L. S.

(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer