

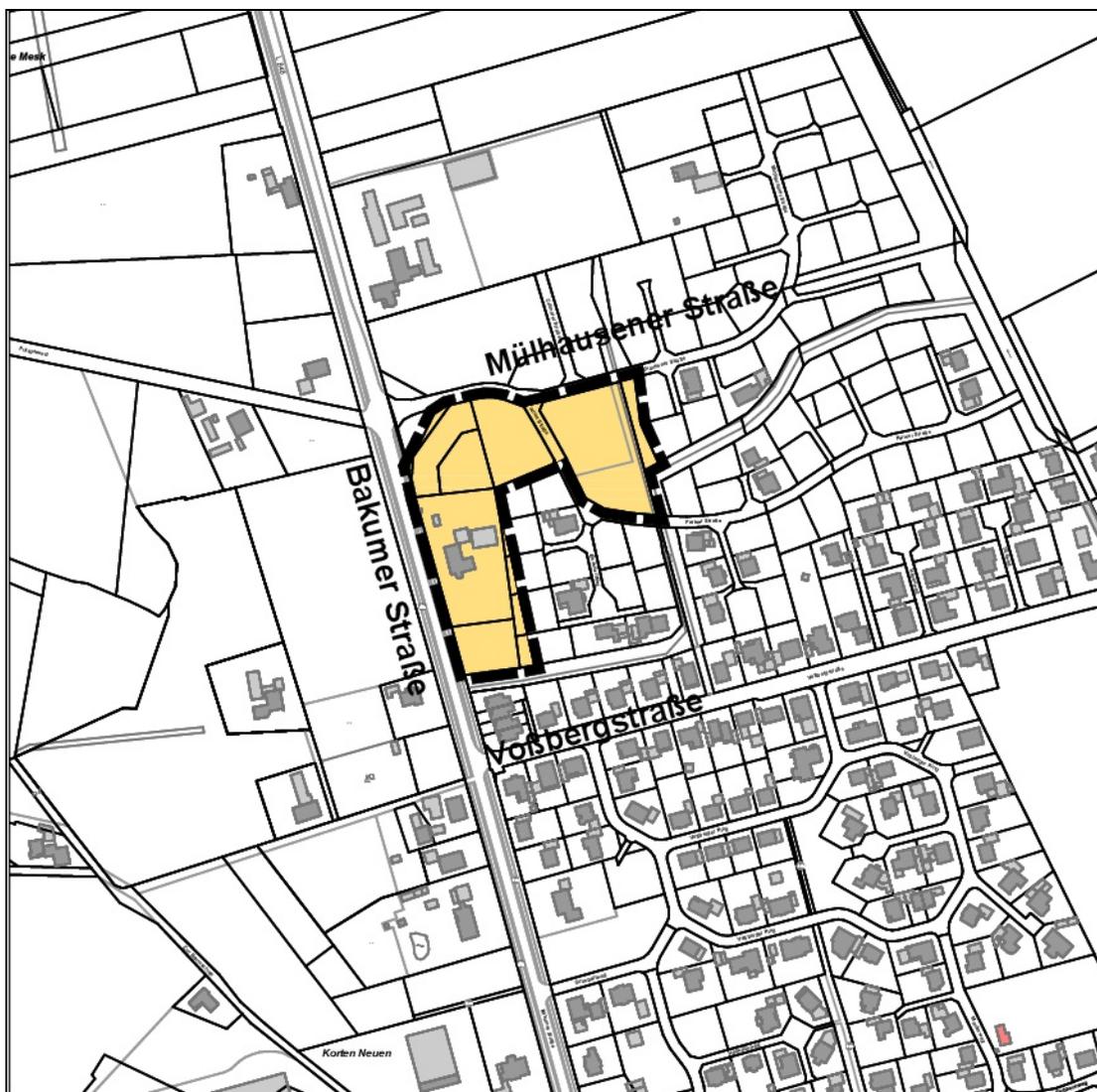


# Bebauungsplan Nr. 146 A - 1. Änderung

für den Bereich  
„Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848)“

## Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften  
Verfahren gem. § 13a BauGB



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2017

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
					17.10.2018

## INHALT

<b>Kapitel</b>	<b>Seite</b>
1 Allgemeines .....	3
2 Lage des Geltungsbereiches .....	4
3 Anlass und Ziele der Planung .....	4
4 Regional- und Landesplanung / Bisherige Bauleitplanung .....	5
5 Ver- und Entsorgung.....	6
6 Artenschutzrechtliche Belange.....	7
6.1 Versiegelung allgemein.....	7
6.2 Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften .....	7
6.3 Beeinträchtigung von Boden und Relief .....	9
7 Die Festsetzungen im Einzelnen.....	10
Anlagen.....	17

## 1 ALLGEMEINES

Der Verwaltungsausschuss hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 146 A für den Bereich „Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848)“ am 29.08.2017 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 146 A für den Bereich „Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848)“ ist seit dem 06.01.2015 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan 146 A ist insbesondere durch eine Mischgebietsfläche und durch allgemeine Wohngebiete gekennzeichnet. Östlich der Mischgebietsfläche wurde außerdem eine Gemeinbedarfsfläche und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

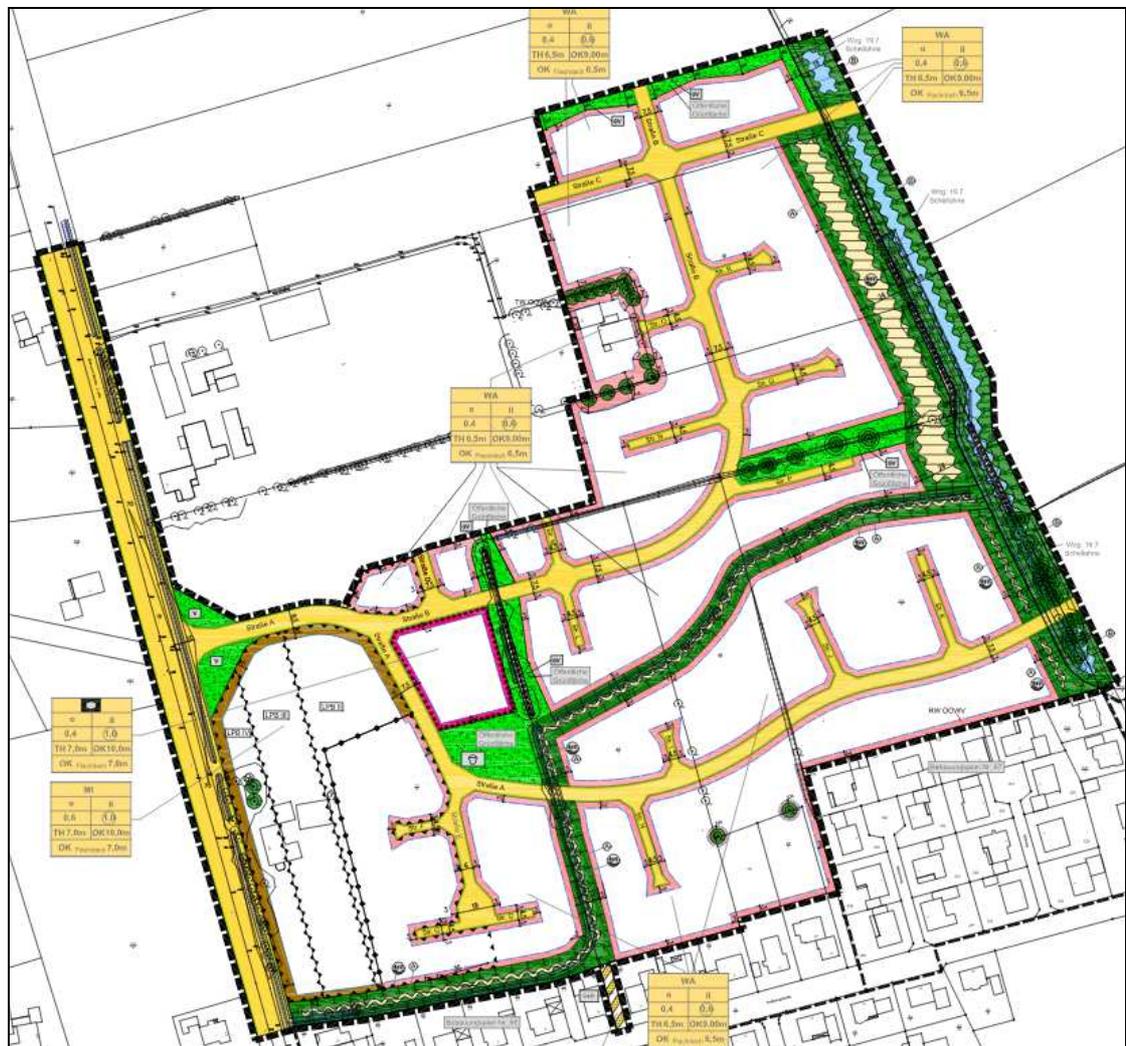


Abbildung 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 146 A

## 2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich wird in Abbildung 2 dargestellt und umfasst sowohl den bislang im Bebauungsplan Nr. 146 A als Mischgebiet festgesetzten Bereich östlich der Bakumer Straße sowie den als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Bereich und die südlich und östlich angrenzenden Grünflächen.

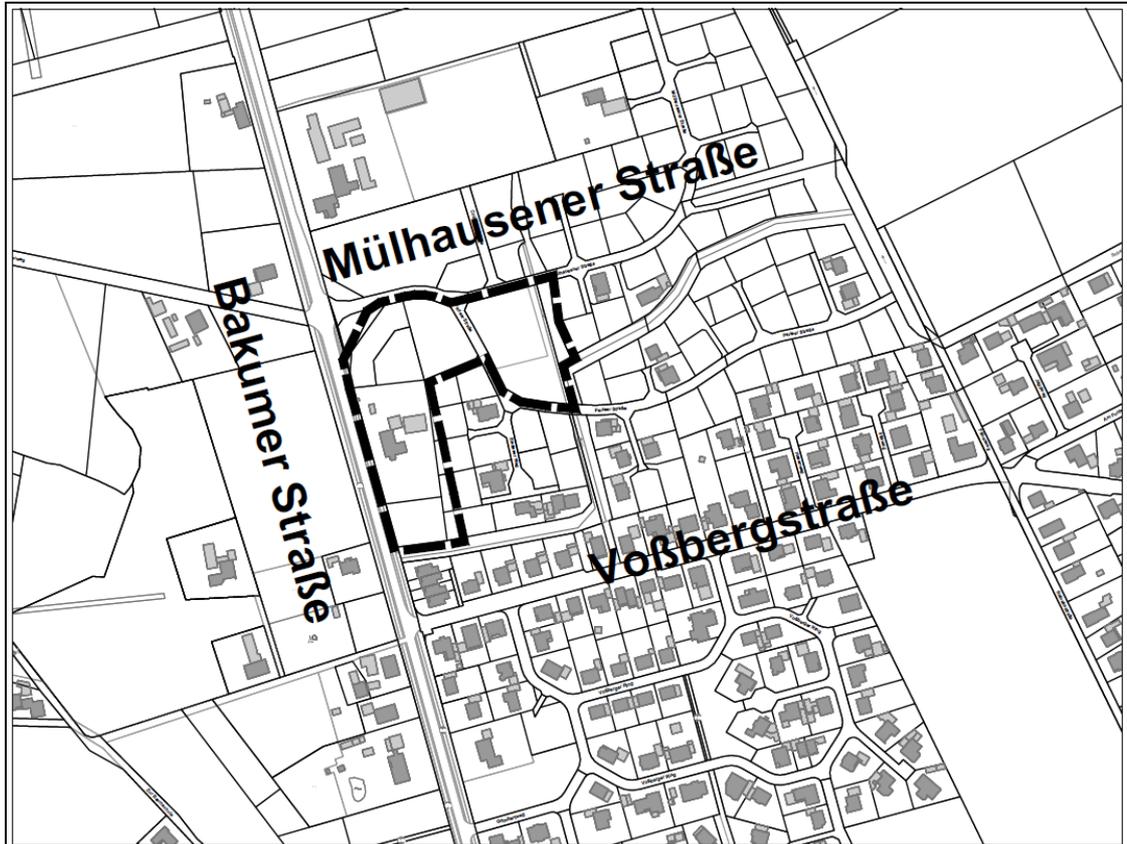


Abbildung 2: Änderungsbereich/Geltungsbereich

## 3 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Kurz nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 146 A zeichnete sich bereits eine hohe Bautätigkeit in dem Bereich Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße ab. Aufgrund der hohen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen in den nördlichen Stadtgebieten ist eine kurzfristige Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich geworden. Die Stadt Lohne baut auf der Fläche für Gemeinbedarf eine neue Kindertagesstätte mit 4 Regelgruppen und 2 Krippengruppen. Die Verwendung dieser Gemeinbedarfsfläche für eine solch große Kindertagesstätte war im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens nicht absehbar. Die derzeit für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche wird zur Pariser Straße hin erweitert. Für diese Fläche wurde ein Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146 A gestellt und genehmigt.

Der Bebauungsplan soll nun an die Gegebenheiten angepasst werden.

In Folge der Änderung wird das Maß für die Oberkanten von Gebäuden für Flachdächer in den Mischgebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf von 7,00 auf 9,00 m erhöht. Die bisherige Traufhöhen-Obergrenze entfällt für beide Bereiche (Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet). Dadurch wird eine höhere Bebauung ermöglicht. Da die Oberkante für Flachdächer für die beiden in direkter Nachbarschaft zueinander liegenden Bereiche (Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche) angehoben wird, entsteht kein optisches Missverhältnis. Im direkten Vergleich zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten wird die Erhöhung aufgrund der Abgrenzung durch Straßenverkehrsflächen kaum wahrnehmbar sein.

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

- Im Bebauungsplan Nr. 146 A - 1. Änderung für den Bereich „Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848)“ 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 Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt.

#### **4 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG / BISHERIGE BAULEITPLANUNG**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des durch die verbindliche Bauleitplanung festgesetzten und derzeit bebauten Siedlungsbereiches im Norden der Stadt Lohne. Die Flächen erfüllen auf Grund von Lage und Nutzung keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. An der Art der zulässigen Nutzungen in den Gebieten (Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche) ändert sich durch diese Planung nichts, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Die Stadt Lohne wird als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück ausgewiesen und hat dadurch zentralörtliche Funktionen zu erfüllen.

Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Entwicklung ist mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

In den benachbarten Gebieten im Norden von Lohne hat die Stadt in den zurückliegenden Jahren verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, deren Verfahren größten Teils abgeschlossen sind (vgl. nachfolgende Abb. 3).

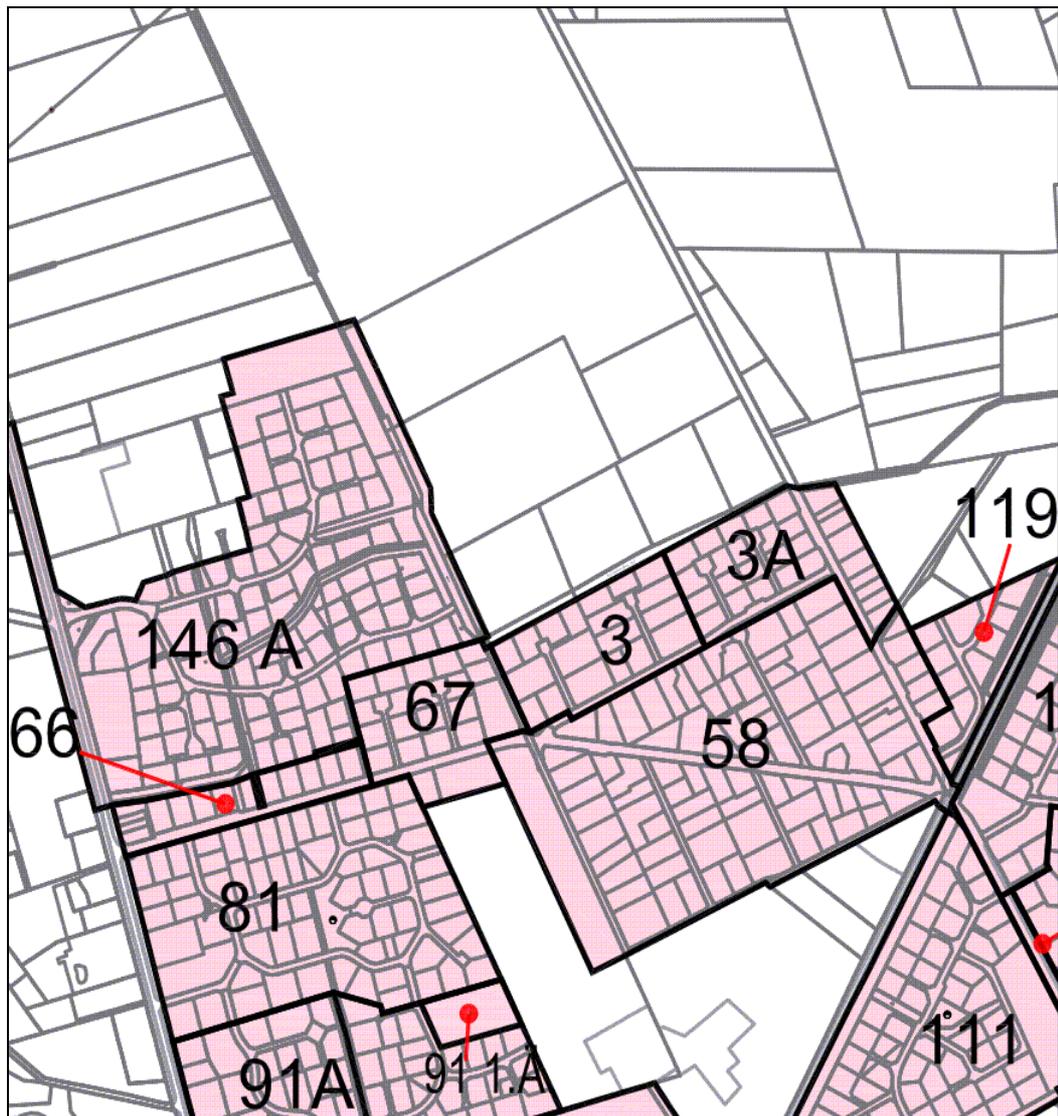


Abbildung 3: rechtswirksame Bebauungspläne im Norden der Stadt Lohne

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen. Die Abwasserentsorgung im Baugebiet obliegt ebenfalls dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Baugrundstücken ist über Freigefälle-sammelleitungen in den Straßenarealen geregelt, die zu einem zentral gelegenen Schachtpumpwerk im Plangebiet entwässern. Anschließend wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung zur bestehenden Kläranlage gepumpt.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu, weshalb flächendeckend eine ausreichend dimensionierte Regenwasserkanalisation zu den geplanten Retentionseinrichtungen vorzusehen ist. Aus diesen Retentionseinrichtungen erfolgt der Abfluss gedrosselt in das angrenzend verlaufende Gewässer II. Ordnung Nr. 19.7 "Schellohne".

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

## **6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans werden zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, weil dadurch Gestalt und Nutzung von einer bislang offenen Grundfläche verändert werden.

Nicht zu vermeidende Eingriffe sollen durch Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben und die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Ist eine vollständige Kompensation im Plangebiet nicht möglich, kann über die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb der Eingriffsfläche oder eine zweckgebundene Geldzahlung eine Vollkompensation erreicht werden.

### **6.1 VERSIEGELUNG ALLGEMEIN**

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplaninhalte geht eine (zumeist) nicht ausgleichbare Versiegelung offener Flächen einher. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bedeutet die mögliche Vollversiegelung von 60 % der verfügbaren Grundfläche, die gem. § 19 BauNVO Abs. 3 bis zu 50 vom Hundert durch Nebenanlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Für den vorliegenden Geltungsbereich -Gemeinbedarfsfläche- bedeutet das eine Neuversiegelung von maximal:

$$\text{Fläche gesamt } 1.170 \text{ m}^2 * 0,8 = \text{Neuversiegelung } 936 \text{ m}^2.$$

In der Bilanzierung wurde die maximale Neuversiegelungsfläche angesetzt.

### **6.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

Am 01.03.2010 ist das novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Damit wurden auch gemeinschaftliche Regelungen des speziellen Artenschutzes in nationales Recht überführt. Neben den europäischen Vogelarten kommt

insbesondere den Fledermaus-Arten in der Bauleitplanung eine große Bedeutung zu, da sie von den artenschutzrechtlichen Regelungen als schutzbedürftig und planungsrelevant eingestuft werden. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen finden sich u.a. in § 44 BNatSchG.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 A wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Fittje & Plaisier, Oldenburg, Stand: 05.12.2014, s. Anlage zu dieser Begründung). Im Rahmen dieses Fachbeitrages wurde die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse, Lurche und Brutvögel auf Basis einer standardisierten Bestandsaufnahme dargestellt und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse die Erheblichkeit des Eingriffs für diese Tiergruppen hinsichtlich der vorgesehenen Überplanung prognostiziert. Das Untersuchungsgebiet umfasste die insgesamt ca. 30 ha großen, an der nördlichen Stadtgrenze gelegenen, in den nächsten Jahren zu allgemeinen Wohn- und Mischgebieten zu entwickelnden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 146 A und Nr. 146 B.

Im Rahmen der in dem ca. 30 ha großen Untersuchungsraum nördlich der Voßbergstraße für die Fauna durchgeführten Bestandsaufnahme wurden damals drei Fledermaus-, eine Lurch- sowie 35 Brutvogelarten nachgewiesen. Auf der Grundlage der lokalen Gegebenheiten ergab die Feinanalyse der Verbreitungsmuster der Fledermäuse und Brutvögel eine Konzentration in den Feldhecken des Plangebietes sowie in den Gehölzen der Siedlungsbereiche. Dagegen waren die einförmig strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen des Untersuchungsraumes von einer nur sehr geringen Zahl an ungefährdeten Bodenbrütern besiedelt. Für die drei Fledermausarten waren diese nicht von Bedeutung. Das Vorkommen von Lurchen beschränkte sich auf einen kleinen Bestand des Teichfrosches in einem Grabenabschnitt im Westen des Plangebietes. Mit der Realisierung des Planungsvorhabens Nr. 146 A waren erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermaus- und Brutvogelfauna durch den Verlust von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten verbunden, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert wurden. Für Lurche waren durch das Planungsvorhaben hervorgerufene Beeinträchtigungen nicht realistisch, da der als Laichgewässer fungierende Graben erhalten und zusätzlich durch die Entwicklung von Saumstrukturen aufgewertet wurde. Weiterhin wurde mit der geplanten Renaturierung des nördlichen Abschnittes der Schellohne und die Anlage von Retentionsflächen aquatische Lebensräume u. a. für Amphibien geschaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 146 A konnte festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG waren unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 146 A heute weitestgehend bebaut ist. Der Bereich der jetzt als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche war bereits Bestandteil des faunistischen Fachbeitrages von 2014. Es wird davon ausgegangen, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

Es wird auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hingewiesen, die Bestandteil der faunistischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 146 A waren und auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 A – 1. Änderung zu berücksichtigen sind:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar;
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in dieser Jahreszeit vorzunehmen;
- auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 146 A – 1. Änderung wird hierzu folgender Hinweis übernommen:

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August).

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

### **6.3 BEEINTRÄCHTIGUNG VON BODEN UND RELIEF**

Grundlage für die Bewertung der Beeinträchtigung von Boden und Relief ist das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (Stand: 2009).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 A wurde die hier zu betrachtende Fläche als Spielplatz mit einem Wertfaktor (Werteinheit/m<sup>2</sup>) von 0,8 bewertet. Die Bodenverhältnisse dieser Fläche haben sich seitdem nicht geändert, sodass für die jetzige Bilanzierung ebenfalls der Faktor 0,8 verwendet wird.

Mit der vorliegenden Planung wird eine 1.170 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche – Spielplatz überplant. Durch den Eingriff gehen aus Sicht von Natur und Landschaft Funktionen verloren, die nicht im Plangebiet selber ausgeglichen werden können.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Fläche</b>	<b>1.170 m<sup>2</sup></b>	<b>1.170 m<sup>2</sup></b>
<i>versiegelt</i>	<i>-/-</i>	<i>936 m<sup>2</sup></i>
<i>unversiegelt</i>	<i>1.170 m<sup>2</sup></i>	<i>234 m<sup>2</sup></i>
<b>Wertfaktor</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
<b>Werteinheiten</b>	<b>936 WE (1.170*0,8)</b>	<b>187,2 WE (234*0,8)</b>

Der Wert im Bestand beträgt 936 WE.

Der Wert im Planungsfall beträgt 187,2 WE.

Außerhalb des Gebietes sind **748,8 Werteinheiten** zu kompensieren.

Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff wird vollständig durch Kompensationsleistungen ausgeglichen, die auf der stadteigenen Kompensationsfläche 14 „Ochsenpohl“ bereitgestellt werden.

## 7 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Der Bebauungsplan soll dahin geändert werden, dass zukünftig das Maß für die Oberkanten von Gebäuden in den Mischgebieten für Flachdächer von 7,00 auf 9,00 m erhöht wird.

Darüber hinaus soll die Traufhöhe für beide Bereiche (Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet) ersatzlos gestrichen werden.

Der zulässige Versiegelungsgrad auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird von 0,4 auf 0,6 angehoben. Der zulässige Versiegelungsgrad der Grundflächen in den Mischgebieten wird – wie bisher - durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 bestimmt.

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

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (2017)

1. In dem Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig; die Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist nur zulässig im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m<sup>2</sup> sowie die Anlage selbstständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.
2. In dem Mischgebiet (MI) wird das Mindestmaß der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Falle einer Einzelhausbebauung auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt;

im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe.

3. Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind nur zwei Wohnungen zulässig.
4. Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
5. 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.
6. Der untere Bezugspunkt für die Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad.
7. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig:

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

8. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig; außerdem sind in den vorgenannten Abstandszonen Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
9. Auf der gesamten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen Düngemittel und Pestizide nicht eingesetzt werden. Zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzpflanzungen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich folgende standortheimische Bäume und Sträucher zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Schneeball (Viburnum opulus)	Faulbaum (Frangula alnus)
Hasel (Corylus avellana)	Zweigriff. Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Erle (Alnus glutinosa)	Esche (Fraxinus excelsior)

Korbweide (*Salix viminalis*)Mandelblattweide (*Salix triandra*).

10. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie Fuß- und Radwege mit einer maximalen Breite von 2,50 m mit wassergebundener Decke zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).
11. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten; bei natürlichem Abgang der Laubgehölze oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Laubgehölzbestand sind durch gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung zu ergänzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).
12. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile wie Fenster, Wand und Dachschrägen müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel $L_{MAP}$ in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. <math>D_{nT,w}</math> in dB</i>	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf.  $D_{nT,w}$  in dB) ist auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – IV sind bei den der maßgeblichen Lärmquelle Bakumer Straße zugewandten Fenstern schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Bakumer Straße unterliegen, oder müssen durch bauliche Anlagen vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich der Bakumer Straße (L 848), ist eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume)

auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB(A) zulässig. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zulässig.

**Zu I.: Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:**

zu 1.: Die aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen, da für diese Betriebe und Anlagen in anderen Baugebieten von Lohne geeignetere Ansiedlungsmöglichkeiten angeboten werden.

zu 2. und 3.: Im Baugebiet wird in den Wohngebäuden eine Beschränkung auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgegeben. Dies soll eine moderate Verdichtung ermöglichen, in dem auch Mehrfamilienhäuser mit Miet- oder Eigentumswohnungen möglich werden, da hierfür in Lohne eine spürbare aber bislang nur unzureichend bediente Nachfrage besteht. Um jedoch den angestrebten Ein- und Mehrfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb der Baugebiete zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Aus den gleichen Gründen sollen die Grundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> haben.

zu 4.: Im Mischgebiet (MI), in dem von vornherein eine höhere Versiegelung als in Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig, um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

zu 5.: Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 6.: Die Festsetzung von Höchstgrenzen für Gebäudeoberkanten (im Plan als OK aus der Nutzungsschablone der jeweiligen Baugebiete zu entnehmen) dient dazu, 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 setzt auch die Bezugspunkte für diese Höhenwerte fest.

zu 7., 9. Und 11.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

zu 8.: Um die Gehölze nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung und Bodenarbeiten zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, werden solche Beeinträchtigungen in den genannten Randzonen nicht zugelassen. Die Festsetzung dient insgesamt dem langfristigen Erhalt der vorhandenen flächigen Laubgehölzbestände.

zu 10.: Diese Festsetzung regelt die extensive Bewirtschaftung der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ (GV).

zu 11.: Die Festsetzung dient insgesamt dem langfristigen Erhalt der vorhandenen flächigen Laubgehölzbestände und der Einzelbäume; aus dem gleichen Grund wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

zu 12.: Diese Festsetzung ist notwendig, um die geplante Wohnnutzung vor unzulässigen Schallimmissionen zu schützen. In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 A – 1. Änderung.

1. Dächer mit einer Dachneigung geringer als 10 Grad sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen.
2. Als Dachmaterial für Dächer einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
4. Ausgenommen von den Regelungen nach Ziffer 1 bis 3 sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze und Bauteile, soweit sie untergeordnet sind, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

### Zu II.: Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

zu 1.: Diese Vorschrift soll ökologische Qualitäten in diesem Baugebiet schaffen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bieten sich für eine Begrünung an.

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dacheindeckung für stärker geneigte und damit ortsbildwirksame Dächer haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Norden von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

zu 3.: Die Vorschrift wird getroffen, um die Größe von Dacheinschnitten (z.B. Gauben) zu begrenzen. Um eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Norden von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern, ist es notwendig, das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnlich große Einschnitte zu bewahren. Insbesondere Dacheinschnitte im oberen, weit sichtbaren Teil von Gebäuden führen zu einer unruhigen und ortsbilduntypischen Dachlandschaft, weshalb sie oberhalb des zweiten Obergeschosses gänzlich ausgeschlossen werden.

zu 4: Diese Vorschrift stellt klar, dass bestimmte Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile von den vor genannten gestalterischen Vorschriften ausgenommen sind. Bezogen auf diese baulichen Anlagen und Bauteile wäre eine zu restriktive Regelung nicht angemessen.

### III HINWEISE

#### 1. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### 2. Belange des Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August).

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhan-

denen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

3. Belange des Straßenverkehrs  
Von der Landesstraße 848 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Schutz von vorhandenem Bewuchs bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen  
Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
5. Hinweis auf Informationsmöglichkeiten über verwendete Normen  
Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche herangezogene DIN 4109 kann bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
6. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 A – 1. Änderung. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.
7. Durch den Bebauungsplan Nr. 146 A – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146 A für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.
8. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.10.2018

gez. Gerdesmeyer  
.....  
Gerdesmeyer

L. S.  
(Siegel)

**ANLAGEN**

Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für ein Wohngebiet nördlich der Voßbergstraße, TÜV Nord, Hamburg, Stand:04.06.2012.

Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 A (Wohnbaugelände nördlich der Voßbergstraße) der Stadt Lohne, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 10.06.2014.

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 146 A Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848)“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta). Diplom-Biologen Fittje & Plaisier, Oldenburg, Stand: 05.12.2014.

Datenblatt	Kompensationsfläche	14	„Ochsenpohl“.
------------	---------------------	----	---------------