



Bebauungsplan Nr. 180
für den Bereich zwischen der „Josefstraße und
Zur Freilichtbühne“

mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2018

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 3 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
	29.01.2019	29.01.2019			12.06.2019

INHALT

	Seite
1 Anlass der Planung.....	3
2 Rahmenbedingungen	4
2.1 Kartenmaterial.....	4
2.2 Geltungsbereich und vorherige Nutzung	4
3 Planerische Vorgaben und Hinweise	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.3 Bauleitplanung	5
4 Fachliche Belange	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Denkmalpflege	5
4.3 Immissionsschutz.....	5
5 Ziele und Zwecke der Planung.....	6
6 Festsetzungen im Einzelnen	7
7 Verkehrserschliessung.....	12
8 Ver- und Entsorgung / Spielplatz	12
9 Artenschutzrechtliche Belange.....	12
10 Flächenbilanz	14
Anhang.....	14

1 ANLASS DER PLANUNG

Das vorliegende Stadtquartier im Bereich zwischen der Josefstraße und Zur Freilichtbühne wird städtebaulich geprägt durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung und der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind verhältnismäßig groß. Besonders durch Einzelhäuser im hinteren Grundstücksbereichen und tief greifenden Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen bereits teilweise verkleinert und unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgten bislang keinem einheitlichen Muster.

Es besteht in Lohne weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauflächen auch für hintere Grundstücksbereiche, um vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichten zu können. Eine Nachverdichtung des vorliegenden Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll.

Ziel der Stadt Lohne bei der vorliegenden Planung ist die geordnete Nachverdichtung einer vorhandenen Wohnsiedlung, wobei die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch weiterhin gewahrt werden sollen.

Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen vermieden werden. Dies entspricht auch dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 6 ROG, Kap. 3.1.1 (04) LROP). Grundsätzlich wird einer moderaten Nachverdichtung im Siedlungsbereich ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung bestehender Freiflächen. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass, entsprechend des Verdichtungsgrades, ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann. Demgegenüber 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 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 werden nicht mehr so stark nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigen Ziergärten.

Zusätzlich zu der Nachverdichtung der Allgemeinen Wohngebiete und der Umwandlung der Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete in diesem Gebiet, wird der westlich und südlich angrenzende Bereich an die Freilichtbühne zur Unterstützung von kleinen Handwerksbetrieben und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen als Mischgebiet festgesetzt.

Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 25.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 180 für den Bereich zwischen „Josefstraße und Zur Freilichtbühne“ 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 zurzeit geltenden Fassungen.

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. 180 für den Bereich zwischen der „Josefstraße und Zur Freilichtbühne“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² (18.208 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.

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

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 180 für den Bereich zwischen „Josefstraße und Zur Freilichtbühne“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M 1:1.000 erstellt.

2.2 GELTUNGSBEREICH UND VORHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 180 grenzt südlich an die Josefstraße, nördlich an die Straße Zur Freilichtbühne sowie östlich an die Freilichtbühne in Lohne. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 47.182 m².

Für die Flächen westlich der Straße „Zur Freilichtbühne“ und für den Bereich entlang der Josefstraße ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich südlich der Straße Zur Freilichtbühne ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend seit dem Jahre 1900 auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten, zum Teil als freistehende Wohnhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser im hinteren Grundstücksbereichen und tief greifenden Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden.

3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, Stand 2017) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Schaffung von Wohnraum und Arbeitsstätten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion vereinbar und darüber hinaus sogar erwünscht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist durch Fristablauf unwirksam.

3.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 180 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Da es sich um ein Verfahren nach §13a BauGB handelt, wird die Darstellung des östlichen Teilbereiches von Wohnbaufläche in Mischgebietsfläche nachrichtlich im Flächennutzungsplan angepasst.

3.3 BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt innerhalb des vorliegenden Plangebiets für den Bereich zwischen der „Josefstraße und Zur Freilichtbühne“ sowohl „Allgemeines Wohngebiet“ als auch „Reines Wohngebiet“ fest.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

In den reinen Wohngebieten wurde ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde jedoch auf 0,4 und die Höchstzahl von zwei auf ein Vollgeschoss reduziert.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt innerhalb des vorliegenden Plangebiets für den Bereich zwischen der „Josefstraße und Zur Freilichtbühne“ eine offene Bauweise fest.

Im Norden grenzen Grünflächen des Stadtparks an, im Westen und Süden Wohnbauflächen, sowie Flächen für den Gemeindebedarf. Östlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen und Sonderbauflächen. Die direkt angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden mit den jeweiligen Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4 FACHLICHE BELANGE

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung, die zugehörigen Nebenanlagen und Ziergärten geprägt. Der Anteil der versiegelten Flächen ist vom Umfang typisch für Wohngebiete.

Die im Norden angrenzenden Grünflächen des Stadtparks werden nicht überplant.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Plangebiet nur begrenzte Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

4.2 DENKMALPFLEGE

Wichtige Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) getätigt werden, sind diese gem. §14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeit nicht vorher gestattet.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des östlich verlaufenden Bergweges (L846), der westlich gelegenen Brinkstraße und grenzt unmittelbar an die Josefstraße an.

Von der Brinkstraße bis zur Von-Galen-Schule gilt seit Anfang des Jahres 2018 eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. In den umliegenden Siedlungsbereichen wurden ebenfalls 30er-Zonen eingerichtet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp" der Stadt Lohne wurde die Verkehrslärsituation in einem Lärmschutzgutachten (siehe Anlage) untersucht und bewertet.

Würden die im Bebauungsplan Nr. 139 festgesetzten Lärmpegelbereiche im vorliegenden Geltungsbereich fortgeführt, lägen im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I und II vor.

Aufgrund der ähnlichen Bedingungen im südlich angrenzenden Bereich und aufgrund der Entfernung von mindestens 149 m des vorliegenden Geltungsbereiches von der Landesstraße 846 (Bergweg) wird davon ausgegangen, dass der östliche Bereich des Plangebiets sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II befindet. Der auf dem Bergweg verursachte Verkehrslärm wird außerdem von vorhandenen Gebäudestrukturen am Bergweg (Bekleidungs-geschäft) und durch den Bereich der Freilichtbühne gemindert.

Aufgrund von der vorhandenen Bebauung (Abschirmung) zwischen dem Plangebiet und der Straßen Brinkstraße und Bergweg sind im Plangebiet unzulässige Verkehrsimmissionen nicht zu erwarten.

Es wird daher davon abgesehen, passiven Schallschutz im Plangebiet explizit festzusetzen, da die Einhaltung von den Lärmpegelbereichen I bis II bereits durch die Wärmeschutzverordnung gewährleistet wird.

Im Plan wird folgender Hinweis aufgenommen: Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Östlich des Planungsgebietes liegt die Freilichtbühne. Dort finden vom Frühjahr bis zum Spätsommer Aufführungen statt, im Zeitraum von 16:00 bis 21:45 Uhr. Zusätzlich fallen Probeaufführungen an, die Lärmemissionen verursachen. Durch geeignete Beschallungstechnik und die Einhaltung der Spielzeiten werden die Lärmemissionen reduziert.

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb planungsrelevanter Immissionswirkzonen von Tierhaltungsbetrieben.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke verfügen über verhältnismäßig große Grundstücke. Es besteht in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen im hinteren Grundstücksbereich errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes und Neufestsetzung eines Mischgebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen

reduziert werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 6 ROG, Kap. 3.1.1 (04) LRÖP).

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 nach Neuerrichtung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe.
- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach zentrumsnahem Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- 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 aufgrund der gewünschten verdichteten Bauweise im Siedlungsbereich einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation. 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 von Bewohnern, in den Gartenbereichen keine zusätzlichen Wohnungen zuzulassen, geringeres Gewicht beigemessen, soweit für diese Nachverdichtung ein Maß gewählt wird, das den Charakter dieses Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Wohngebäuden nicht grundsätzlich ändert.

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 zurzeit vorhanden ist. In den letzten 30 Jahren haben sich - auch in noch ländlich strukturierten Regionen - erhebliche soziokulturelle Veränderungen ergeben, was auch zu veränderten Ansprüchen und Vorstellungen beim Hausbau und bei der Nutzung und Gestaltung von Baugrundstücken geführt hat. Große pflegeintensive Gartenflächen oder auch Nutzgärten werden in den letzten Jahren nicht mehr nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigen Ziergärten.

Zur Unterstützung von kleinen Handwerksbetrieben und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen, wird der Bereich westlich und südlich der Freilichtbühne als Mischgebiet festgesetzt. In den letzten Jahren war feststellbar, dass es in Lohne für solche Mischgebietsfestsetzungen einen hohen Bedarf gibt. Die so ausgewiesenen Flächen wurden kurzfristig alle verkauft und entsprechend bebaut (s. Bebauungspläne Nr. 97, Nr. 146 A oder Nr. 157).

In dem vorliegenden Bereich gab es in der Vergangenheit bereits Ansiedelungen von kleineren Gewerbebetrieben (z.B. Maurerbetrieb). Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Freilichtbühne kann sich positiv auswirken und ggf. Synergien ergeben.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Innenbereiche (WA2) eine Traufhöhenbegrenzung von 4,50 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 (WA2) zulässig sind. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 (WA2) wird damit gesichert, dass in den Innenbereichen nur eine verhältnismäßig niedrige aufgelockerte Bebauung mit einzelnstehenden Wohnhäusern möglich ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wird eine GRZ von 0,4 und im Mischgebiet (MI), eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In beiden Baugebieten (WA1, MI) ist eine volle zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) liegt bei 9,00 m in offener Bauweise und im Mischgebiet (MI) bei 10,00 m.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) ist die maximale Gebäudehöhe auf 8 m festgesetzt.

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.

Es ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) längs der Straßen im WA1 volle zwei Geschosse mit einer GRZ von 0,4 bis 26 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie ab mit einer Traufhöhenbegrenzung von 6,7 m bzw. im Mischgebiet (MI) mit GRZ von 0,6 mit einer Traufhöhenbegrenzung von 6,7 m und zwei (WA1) bzw. vier (MI) Wohnungen je Wohngebäude.
- b) Innenbereiche (WA2) mit einer Traufhöhenbegrenzung von 4,5 m und maximal einer Wohnung je Wohngebäude (WA2).

Die Straßenrandzonen (WA1) und die Innenbereichszonen (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.

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) in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und im Mischgebiet (MI) eine maximale Höhe von 6,70 m und in allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 4,50 m festgesetzt. Für Pultdächer wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und dem Mischgebiet (MI) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Gebäudehöhen 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 (WA2) 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.

Die Baugrenzen entlang der Haupteerschließungsstraßen Josefstraße werden in einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An der Straße Zur Freilichtbühne wird ein Abstand von 5 m für erforderlich gehalten, um eine optische und funktionale Trennung zur öffentlichen Grünfläche zu erreichen. 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.

Gegenüber dem bisher in diesem Bereich geltenden Bebauungsplan Nr.14 ist mit den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans zukünftig auch eine geordnete Hinterlandbebauung mit gleichen Möglichkeiten für alle Grundstückseigentümer möglich.

Mit diesem Bebauungsplan wird gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Die Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten harmonisch in das Ortsbild einzugliedern und den Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen deutlich erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden.

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. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten (WA1, WA2, MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) 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 (WA2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
Im Mischgebiet (MI) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe sind jedoch nur zwei Wohnungen zulässig.
Auf Grundstücken in einer Größe kleiner / gleich 500 m² sind in allen Baugebieten (WA1, WA2, MI) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).

3. 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.
4. Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten nicht zulässig.
5. Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
6. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und dem Mischgebiet (MI) eine maximale Höhe von 6,70 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Pultdächer wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und dem Mischgebiet (MI) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für alle Oberkanten gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
7. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Vogelkirsche (<i>prunus avium</i>)	Liguster (<i>ligustrum vulgare</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>)
Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180.

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses 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 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. 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 30. September). 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.
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, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
7. Durch den Bebauungsplan Nr. 180 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 und Nr. 39A für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

8. Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

7 VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Grundstücke sind in der Regel durch die vorhandenen Straßen bereits voll erschlossen. Somit sind neue öffentliche Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Soweit im Übrigen eine Bebauung im Innenbereich (WA2 oder MI) stattfindet, wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwegungen zu den hinten liegenden Wohneinheiten bzw. Grundstücken mit entsprechender Leitungsverorgung.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Erschließungsstraße Zur Freilichtbühne und der Haupteerschließungsstraße Josefstraße auf die Landesstraße Bergweg (L 846) und die Brinkstraße.

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Die Flächen der Baugebiete sind bereits vollständig erschlossen. Durch die Begrenzung auf eine zweistöckige Bauweise soll gewährleistet werden, dass die bestehenden Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überlastet werden.

Das Oberflächenwasser im Geltungsbereich ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation in den Straßen „Zur Freilichtbühne“ oder „Josefstraße“ einzuleiten.

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

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher über den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Spielplatz bei der Von-Galen-Schule. Darüber hinaus bestehen Spielmöglichkeiten für Kinder in der öffentlichen Grünfläche des Stadtparks Lohne. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 47.181 m². Abzüglich der Straßenverkehrsfläche liegt die zulässige Grundfläche bei 18.208 m² und damit 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 vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB daher abgesehen.

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Siedlungsbereiches von Lohne. Die vom Eingriff durch künftig zulässige Bauvorhaben betroffenen Flächen stellen sich als mehr oder minder intensiv genutzte Hausgartenareale des Siedlungsbereiches (PH) dar; z.T. sind bauliche Nebenanlagen errichtet worden. Der Lage bedingt ist dem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine geringe Bedeutung für den Pflanzenarten- und Biotopschutz beizumessen. Hinweise auf

das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensraumtypen im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind auch kaum zu erwarten.

In diesem Bauleitplanverfahren sind die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Fledermäuse aufweisen. Für den benachbarten Bebauungsplan Nr.139 wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg vom 13.11.2014). In diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft. Aufgrund der direkten Nähe des Plangebietes Nr.139 zum vorliegenden Plangebiet, sind die Aussagen aus der o.a. Potenzialansprache übertragbar.

Im Rahmen der durchgeführten Potentialansprache für die Fledermausfauna mit der Breitflügel- und der Zwergfledermaus zwei Spezies als potenzielle Kolonisten eingestuft. Beide Arten, die in Siedlungsgebieten allgemein häufig und verbreitet sind, dürften Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund des in weiten Teilen des Plangebietes Fehlens von Altbaumbeständen ist das Vorkommen von Baumhöhlen als potenzielle Quartierstätten sehr begrenzt; eine Ausnahme bildet hiervon der im Norden vorhandene Stadtpark und die im Nordosten gelegenen Freilichtbühne.

Weiterhin wurde von einem Bestand von ca. 40 Brutvogelarten ausgegangen, von denen am 17.08.2010 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 15 Arten nachgewiesen wurden. Für diese sowie für die übrigen ca. 25 für das Untersuchungsgebiet als potenzielle Kolonisten eingestuft Spezies wurde davon ausgegangen, dass sie im Planungsraum regelmäßig zur Brut schreiten und daher dem festen Artenbestand des Kreises Vechta angehören. In der Mehrzahl waren es Singvögel, welche Lebensräume unterschiedlicher Größe, Genese und Struktur besiedeln.

Hinsichtlich der nistökologischen Einteilung des Brutvogelartenspektrums ist zwischen Gebäudebrütern wie Dohle und Hausrotschwanz, Bodenbrütern (z. B. Zilpzalp), Buschbrütern (Gartengrasmücke), Baumfreibrütern (Ringeltaube) und schließlich Höhlenbrütern (Buntspecht) zu unterscheiden. Angesichts des stark eingeschränkten Angebotes an natürlichen Baumhöhlen dürfte die Zahl an Baumhöhlen bewohnenden Spezies gering ausgefallen sein. Neben Einzelbäumen und Baumgruppen sind nennenswerte Siedlungsgehölze nur punktuell vorhanden. Grundsätzlich war davon auszugehen, dass das Potenzial an Brutvögeln bereichsweise unterschiedlich hoch ausfällt.

Insgesamt betrachtet ist zu konstatieren, dass die oben genannten Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 139 für den angrenzenden, hier vorliegenden Geltungsbereich übernommen werden können. Mit der Realisierung des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbunden. 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. Der Siedlungsraum hat aufgrund seiner Nutzung, Baudichte und biotischen Ausstattung nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für das Gebiet gelten des Weiteren bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 aus dem Jahre 1966. Bei Bebauungsplänen von vor 1990 konnten neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die angegebene GRZ anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden. Nach der heute geltenden BauNVO 2017 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da der neue Bebauungsplan Nr. 180 einerseits nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA1) und in den Blockinnenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) bzw. im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festsetzt, hierfür nach BauNVO 2017 die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen jedoch auf höchstens 50% begrenzt ist, werden in allen Baugebieten (WA1, WA2, MI) keine Versiegelungen

zugelassen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr wird in Zukunft die Versiegelungsmöglichkeit in diesem Baugebiet begrenzt. Damit ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich, denn es entsteht kein Kompensationserfordernis für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

10 FLÄCHENBILANZ

allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)	23.732 m ²
allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)	15.906 m ²
Mischgebiet (MI)	6.572 m ²
öffentliche Verkehrsflächen: Straßenflächen	972 m ²
Gesamtfläche	47.182 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den

Gerdesmeyer (Siegel)

ANHANG

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 139, Mühlenkamp“, Dipl.-Biol. Friedhelm Plaisier & Dipl.-Biol. Jörg Fittje – Oldenburg, 24.03.11

Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp" der Stadt Lohne, Büro für Lärmschutz Schall - Wärme – Erschütterung, Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur – Papenburg, 25.01.2011