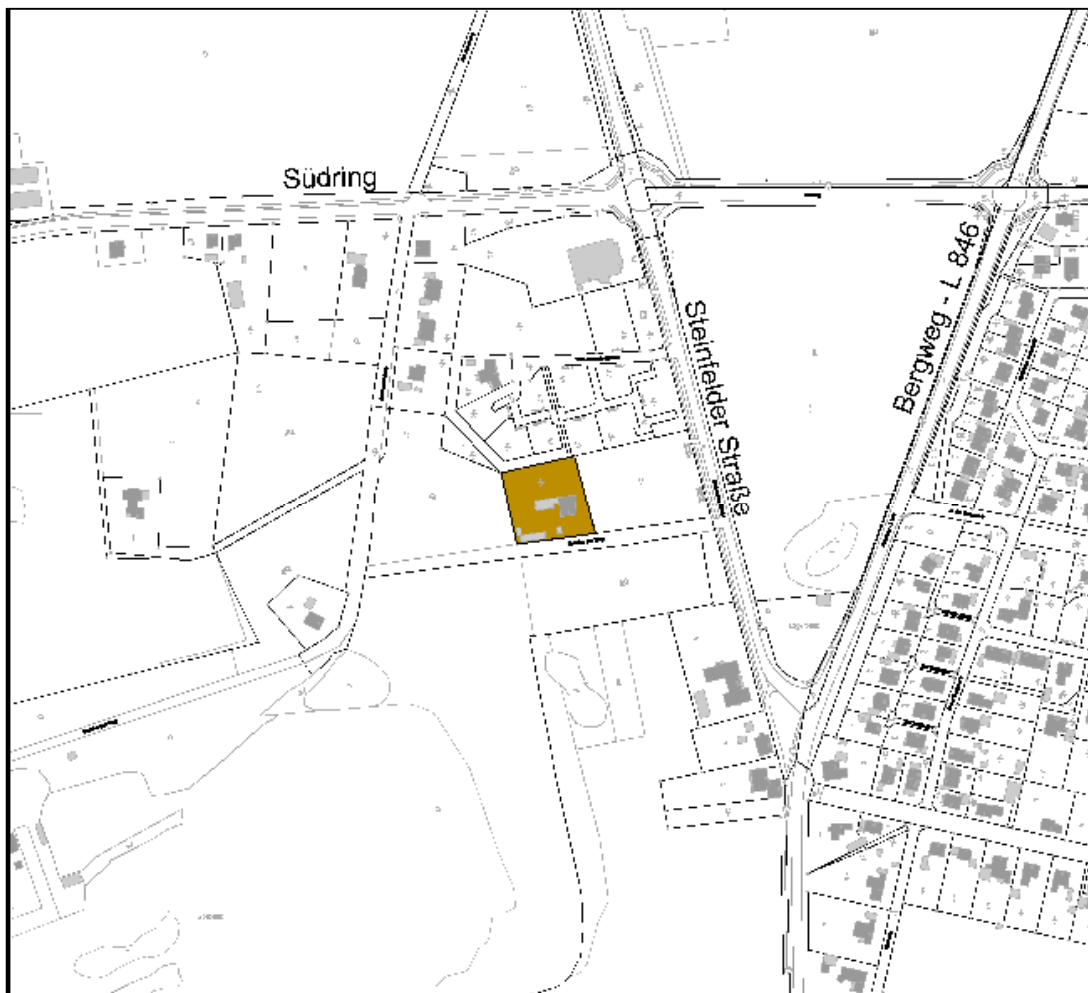




**Bebauungsplan Nr. 107, 2. Änderung**  
für den Bereich  
"Nördlich Brettberger Weg"  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
		17.09.2019			11.12.2019

p|an  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
E-Mail [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)  
[www.plankontor-staedtebau.de](http://www.plankontor-staedtebau.de)

---

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation</b>	<b>3</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
	A.4.1 Raumordnung	3
	A.4.2 Flächennutzungsplanung	4
	A.4.3 Bebauungsplanung	4
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>6</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	B.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
	<b>B.2 Verkehr</b>	<b>7</b>
	<b>B.3 Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>
	B.3.1 Vorhandene Situation	7
	B.3.2 Planerische Auswirkungen	8
	B.3.3 Artenschutz	8
	<b>B.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>DATEN</b>	<b>11</b>
	<b>C.1 Städtebauliche Werte</b>	<b>11</b>

---

**ANLAGEN**

moritz umweltplanung: Auswirkungen der Planrealisierung auf Vögel und Fledermäuse (Potentialabschätzung), Bebauungsplan Nr. 107-2, April 2019

## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf dem Flurstück 51/4 im Südwesten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 107. Der Bebauungsplan Nr. 107 sah ursprünglich ein gegliedertes Mischgebiet vor: mit gewerblicher Nutzung (Fitnessstudio) im Nordosten und Wohnnutzung im Westen und Süden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 im Jahre 2016 wurde diese bisherige Gliederung der Mischgebiete wieder aufgehoben: Wohnnutzungen sind wieder allgemein zulässig und alle übrigen mischgebietstypischen Nutzungen wurden wieder zugelassen.

Das Plangebiet der jetzigen 2. Änderung ist bislang als Mischgebiet festgesetzt, in dem ausschließlich Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Auf dem Gelände befand sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen, welches aber mittlerweile abgerissen wurde.

Um eine optimalere Ausnutzung dieses Bereiches zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Baugrenzen erforderlich, die sich nicht mehr an den ehemaligen Gebäuden orientiert. Zudem soll ein Übergang und Pufferbereich zu einem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden.

Hierfür ist eine Anpassung des Planungsrechtes über die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich erforderlich.

### A.2 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 dient der Innenentwicklung von Lohne in einem in größeren Teilen bereits bebauten, innerörtlichen Bereich als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

#### § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 107, 2. Änderung	Festgesetzte Grundfläche MI 2.857 qm x GRZ 0,3 = 857 qm
Bedingung erfüllt	ja

**§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 107, 2. Änderung	im MI sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

**§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 107, 2. Änderung	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt werden, kann die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

**A.3 Örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Lohne, südlich des Südringes und westlich der Steinfelder Straße. Nördlich und östlich des Plangebietes werden derzeit Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss mit Flachdach errichtet. Weiter nördlich befindet sich ein Fitnessstudio. Im Süden grenzt der Brettberger Weg mit einer Eichenallee an. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Burggraben und Wald bei Haus Brettberg“ (LSG VEC 00053), welches sich südlich des Brettberger Wegs fortsetzt.

**A.4 Planungsvorgaben****A.4.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

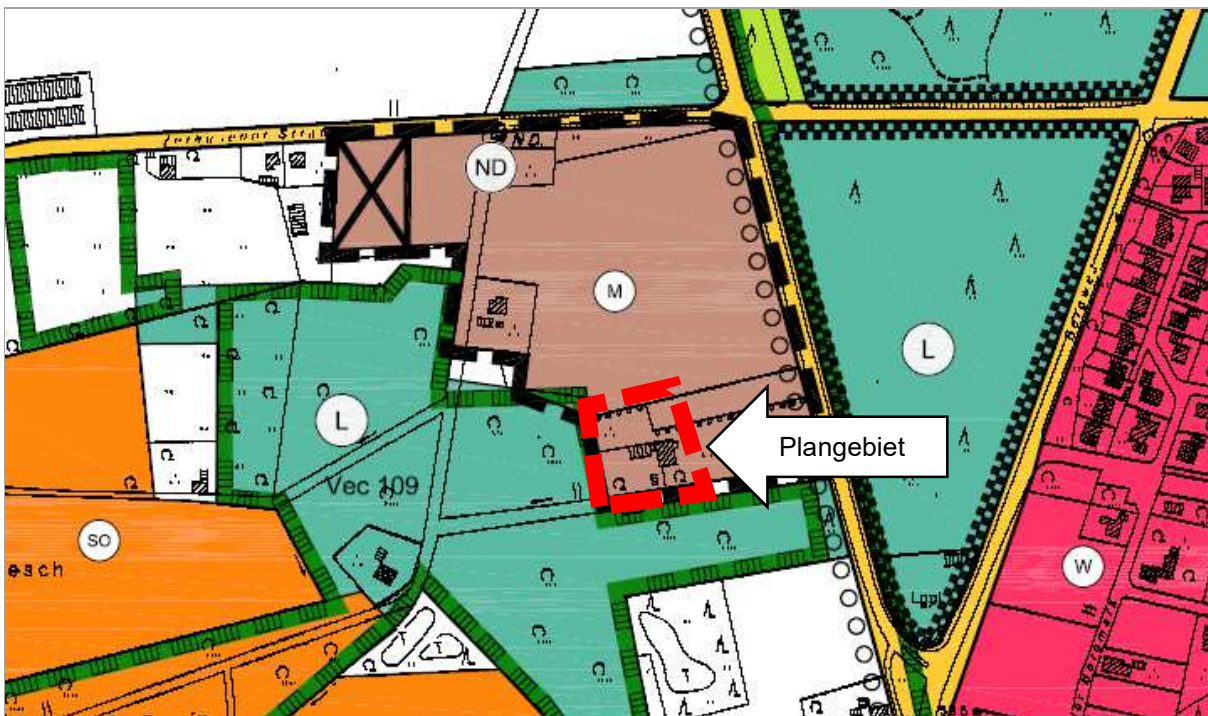
Für den Landkreis Vechta liegt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor.

Die Stadt Lohne ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) weist darüber hinaus für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung keine zeichnerischen Darstellungen auf. Die Inhalte der Planung stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

#### A.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist seit dem Jahr 1980 wirksam. Für den Bebauungsplan Nr. 107 und damit auch für das Plangebiet wurde im Jahre 2003 das 43. Änderungsverfahren durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



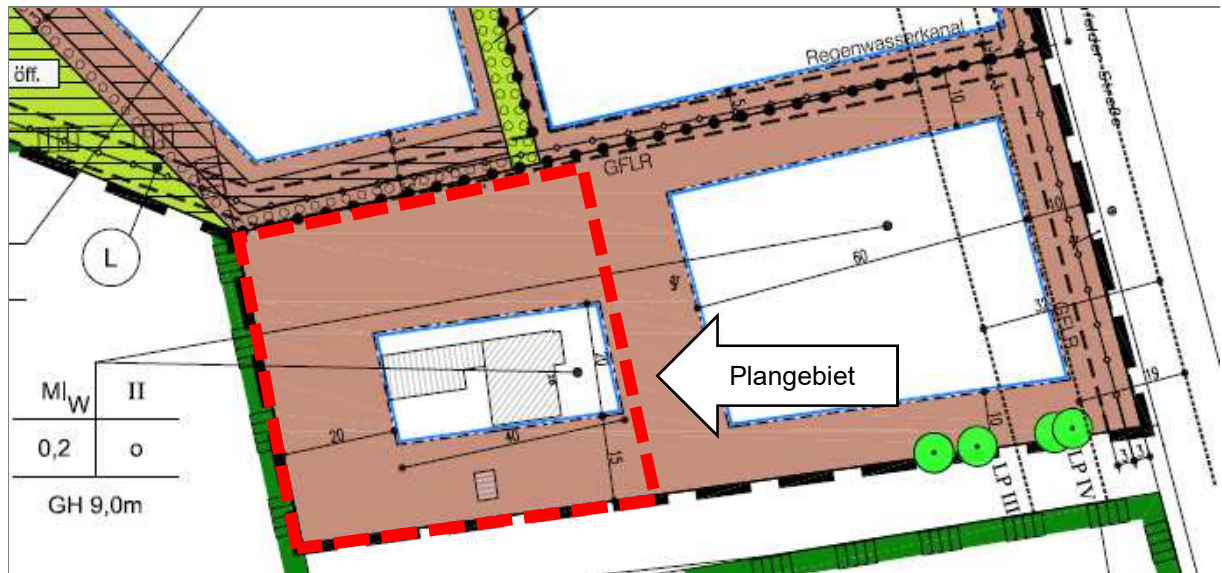
**Abb. 1: Auszug aus der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne 1980, ohne Maßstab**

#### A.4.3 Bebauungsplanung

Das Plangebiet gehört zu dem Geltungsbereich des 2003/ 2004 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 107 „Sport- und Freizeitzentrum“. Er wurde zwischenzeitlich einmal in einem Teilbereich geändert, wodurch allerdings nicht der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung betroffen war.

Für den jetzigen Änderungsbereich ist in dem Bebauungsplan Nr. 107 eine gemischte Baufläche (MIw) mit einer GRZ von 0,2, einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von II, mit offener Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt (siehe Abb. 2). Innerhalb dieses Mischgebietes

ist um die seinerzeit dort vorhandene Bebauung (Wohnhaus mit Nebenanlagen) ein Baufenster mit einer Abmessung von 20 x 40 m festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI<sub>W</sub> sind ausschließlich Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.



**Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 107, ohne Maßstab**

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 unverändert als Mischgebiet (MI<sub>w</sub>) festgesetzt. Innerhalb des MI<sub>w</sub> sind - ebenfalls unverändert - ausschließlich Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die einzige Veränderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 107 ist die Reduktion der Mischgebietsfläche um einen 10 m breiten Streifen zugunsten einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 von 0,2 auf 0,3 erhöht. Die Bezugsfläche verringert sich jedoch um die o.g. Maßnahmenfläche, so dass sich die versiegelbare Fläche inkl. der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Anlagen lediglich um 250 m<sup>2</sup> erhöht.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI<sub>w</sub> wird für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe von 6,70 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für alle anderen Gebäude wird eine maximale Höhe von 9,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist Normalhöhennull (NHN) plus 42 m. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist der höchste Punkt des Daches. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Dachflächen. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Diese Festsetzungen bedeuten gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 107 eine Reduktion der zulässigen maximalen Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach- und Pultdächern. Damit wird eine gewisse Staffelung der Gebäude von der Steinfelder Straße bis zum Waldrand erreicht.

#### **B.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird (unverändert) eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass Neubauten mit Grenzabstand zu errichten sind.



Die überbaubare Fläche wird jetzt in einer Abmessung von ca. 50 x 25 m festgesetzt. Das Baufenster ist jetzt abweichend von dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 107 in Nord-Südrichtung ausgerichtet und ermöglicht so eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Fläche.

## **B.2 Verkehr**

---

Das Plangebiet wird für Kfz von der Steinfelder Straße aus über das östlich angrenzende Grundstück erschlossen. Lediglich fußläufig wird eine Anbindung an den Brettberger Weg geschaffen. Entlang des Brettberger Weges wird deshalb ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## **B.3 Natur und Landschaft**

---

### **B.3.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet stellt sich nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude als nahezu vegetationslose Brachfläche dar.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Burggraben und Wald bei Haus Brettberg“ (LSG VEC 00053), welches sich südlich des Brettberger Weges fortsetzt. Die Waldbereiche im direkten Umfeld des Geltungsbereichs besteht hauptsächlich aus mittelalten Eichen (*Quercus robur*) und Buchen (*Fagus sylvatica*). In der wenig ausgebildeten Strauchschicht finden sich Eberesche *Sorbus aucuparia*, Ahorn *Acer spec.* und die i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Art Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Teilbereiche des Waldes sind mit jungen Buchen *Fagus sylvatica* unterpflanzt. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich, entlang des Brettberger Weges, steht eine Eichenallee aus relativ stark beschnittenen, mittelalten Eichen (*Quercus robur*). Im Osten und Norden grenzen mehrstöckige und sich in Bau befindende Gebäude an den Geltungsbereich an.

#### **B.3.1.1 Faunistische Potenzialabschätzung**

Im April 2019 wurde durch das Büro moritz umweltplanung eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen ist der Geltungsbereich selbst kaum geeignet für Brutvögel. Die Fläche besteht ausschließlich aus Offenboden, da alle anderen Strukturen bereits eingeebnet wurden. Sie hat durch ihre Lage am Wald und an einem Baugebiet mit mehrstöckigen Häusern keine freien Sichtbeziehungen, die jedoch von bodenbrütenden Offenlandarten wie z. B. Kiebitz und Feldlerche benötigt werden. Zudem unterliegt die Fläche durch die angrenzenden Bautätigkeiten erhöhten Störungsfaktoren (Lärm, große Baukräne).

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen sind hingegen für verschiedene Vogelarten wie z. B. Zilpzalp, Singdrossel, Buchfink, Kleiber und Star als Bruthabitate geeignet. Bei der Begehung wurden ein besetztes Ringeltaubennest, sowie mehrere Habitatbäume mit Spechthöhlen verzeichnet.

Alle Brutvogelarten („europäische Vogelarten“) sind besonders geschützt (i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 13/14 BNatSchG).

Der Geltungsbereich weist keinerlei Gehölzstrukturen auf, die für Fledermäuse geeignet sein könnten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbereiche weisen hingegen ein hohes Quartierpotenzial auf. Neben diversen Spechthöhlen, gibt es mehrere Bäume mit Rindenabplatzungen die als Quartier dienen können. Anzunehmen sind hier Arten wie z. B. Großer und Kleiner Abendsegler oder Rauhaufledermaus.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse werden in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt; sie sind streng geschützt i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.

### **B.3.2 Planerische Auswirkungen**

Als wesentliche Auswirkung auf natürliche Schutzgüter ist eine Bodenversiegelung zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 107 bereits jetzt eine Versiegelung zulässt. Die zusätzlich durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Versiegelung beträgt ca. 250 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung eines 10 m breiten gestuften Waldrandes wird neuer Lebensraum und zudem ein Puffer zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden - außer in dem mit A bezeichneten Bereich - durch entsprechende Festsetzungen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten.

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

### **B.3.3 Artenschutz**

Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes wird eine Bebauung vorbereitet. Kann diese nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung/ Änderung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Anhand der aktuell vorliegenden Erkenntnisse und darüber hinaus auch prognostisch, i. S. eines realitätsnahen Worst-Case-Szenarios, wurden in der o.g. Potenzialabschätzung für die Schutzgüter Brutvögel und Fledermäuse mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen beschrieben. Auf Grund der derzeitigen Biotopausstattung der Flächen kann ausgeschlossen werden, dass Pflanzenarten oder andere Tierarten des Anhangs IV der FFH-RICHTLINIE (FFH-RL) im Untersuchungsgebiet vorkommen bzw. betroffen sind.

Unter der Voraussetzung, dass innerhalb des Geltungsbereichs und auch in den angrenzenden Strukturen (Allee und Wald) keine weiteren Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden, ist davon auszugehen, dass das Tötungsverbot (nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und auch das Schädigungsverbot (nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ausgelöst werden. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist während der Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten.

Zwar dürften die Baumaßnahmen kleinräumig und zeitlich beschränkt Wirkungen auf etwaige **Brutvögel** im Nahbereich haben; diese sind aber nicht so einzuschätzen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Arten verschlechtern würde; u. a., da es allgemein weit verbreitete und überwiegend auch häufige Arten sind, für die ein gewisses ökologisches Anpassungsvermögen anzunehmen ist (vgl. z. B. THEUNERT 2008/2015). Da sich die Baumaßnahmen auf den Geltungsbereich beschränken, sind Brutvögel der Umgebung (auf Nachbarflächen) von dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht betroffen; es sind keine nennenswerten, also erheblichen Fernwirkungen zu erwarten.

Die Wirkung der eher kleinräumigen und zeitlich beschränkten Baumaßnahmen auf **Fledermausquartiere** im Nahbereich, wird durch die Tatsache minimiert, dass sich Bauarbeiten (tagsüber) und Aktivitäten der Fledermäuse (Dämmerung bis Sonnenaufgang) tageszeitlich unterscheiden. Die Beeinträchtigung potenzieller Fledermaus-Jagdbereiche im Luftraum über dem Geltungsbereich ist nicht als erheblich zu werten, da keine anhaltend negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen prognostiziert werden. Bei Planrealisierung (also Bebauung) werden zwar bereichsweise mögliche Jagdgebiete wegfallen, doch entstehen nach Planumsetzung auch neue Jagdbereiche bzw. bejagbare Strukturen auf der Fläche (Gebäude, Freiflächen, Grünstreifen – in/an den Gebäuden ggf. auch Quartiere).

Die Gutachter stellen fest, dass der Umsetzung der Bebauungspländerung aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Hindernisse entgegenstehen.

Im Falle von Gehölzentfernungen dürfen keine Individuen besonders oder streng geschützter Tierarten verletzt oder getötet werden und es dürfen auch nicht ihre Entwicklungsformen entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies hat zur Folge, dass ältere Gehölzbestände möglichst unmittelbar vor Abbrucharbeiten bzw. Fällungen auch in der Nicht-Brutzeit/Nicht-Fortpflanzungszeit, also jahreszeitenunabhängig auf dauerhaft oder temporär genutzte Quartiere (inkl. Nester) abgesucht werden müssen (Artenschutzprüfung: Baumkontrollen ggf. mit paralleler Aufhängung von Nist- bzw. Fledermauskästen im Nahbereich des Geltungsbereichs, also sog. CEF-Maßnahmen). Der Landkreis Vechta weist in seiner Stellungnahme vom 30.10.2019 darauf hin, dass im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten sind, die Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich dabei nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

## **B.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

---

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu sichern.

### Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Eine detaillierte planerische Ausarbeitung wird vom OOWV erstellt. Ausreichende Kapazitäten sind in der Kläranlage im Rießel vorhanden.

### Niederschlagswasser

In Absprache mit dem OOWV ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

### Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten zu gewährleisten.

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Wassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE zu sichern.

## **C DATEN**

---

### **C.1 Städtebauliche Werte**

---

<b>Nutzungsart</b>	
Mischgebiet	2.857 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	563 m <sup>2</sup>
	<b>Σ</b>
	<b>3.420 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 11.12.2019

gez. Gerdesmeyer

.....

Gerdesmeyer

L. S.

(Siegel)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Nördlich Brettberger Weg“ wurde ausgearbeitet durch pk plankontor städtebau gmbh, Ehernenstraße 126 in 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 09.12.2019

gez. Lüders

Dipl.-Ing. Lüders