



Bebauungsplan Nr. 189
für den Bereich „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“
mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2019

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
-	-	24.01.2020			17.06.2020

INHALT

Kapitel	Seite
1	Anlass der Planung..... 3
2	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. §3C UVPG..... 4
2.1	Beschreibung des Bestandes..... 4
2.2	Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen 5
2.3	Nähere Erläuterung der Überschlägigen Prüfung 7
2.4	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls..... 12
3	Rahmenbedingungen 13
3.1	Kartenmaterial..... 13
3.2	Geltungsbereich und vorherige Nutzung 13
4	Planerische Vorgaben und Hinweise 13
4.1	Landes- und Regionalplanung..... 13
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung 13
4.3	Bauleitplanung 14
5	Ziele und Zwecke der Planung..... 15
6	Festsetzungen im Einzelnen 16
7	Verkehrerschliessung..... 20
8	Fachliche Belange 20
8.1	Denkmalpflege 20
8.2	Immissionsschutz..... 21
8.3	Altablagerungen 22
9	Ver- und Entsorgung / Spielplatz 22
10.	Eingriffsregelung/Arteschutzrechtliche Belange 23
11	Flächenbilanz 24

1 ANLASS DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich im Westen der Stadtmitte der Stadt Lohne mit dem Ziel, auch hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, überplant werden. Das Stadtquartier „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“ wird bestimmt aus der Nutzbarkeit der Flächen des Bebauungsplans Nr. 71 / III „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“. Der Stadt Lohne liegen mehrere Anfragen zu Verdichtungen in diesem Bereich vor. Zudem besteht in Lohne weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauflächen auch für hintere Grundstücksbereiche, um vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichten zu können. Dementsprechend soll in diesem bestehenden Siedlungsbereich eine über den bisherigen Planungsstand hinaus gehende geordnete Verdichtung stattfinden.

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.

Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 26.08.2019 den Bebauungsplan Nr. 189 für den Bereich „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“ aufzustellen. Dies erfolgte auf Grundlagen 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 städtebaulichen 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 müssen, gliedern sich wie folgt:

- Im Bebauungsplan Nr. 189 für den Bereich „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 70.000 m² (27.123 m²) festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 2 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.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes muss für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchgeführt werden und die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)

2 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH § 13A BAUGB BZW. §3C UVPG

2.1 BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Schutzgüter	Beschreibung	Empfindlichkeit
Vorkommende Biototypen	Neuzeitliche Ziergärten mit einem hohen Anteil an intensiv gepflegten Scherrasenflächen, Zierbeeten, Ziergehölzen und Zierhecken aus oftmals nicht gebietsheimischen Arten, völlig versiegelte Straße oder Platz, gepflasterte Straße oder Platz, Mischtyp von Nutz- und Ziergarten, Blumenbeet oder Rabatte, kleine Siedlunggehölze aus einheimischen und nicht heimischen Arten.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Tiere	Das vorgesehene Bauvorhaben hat in erster Linie eine Überplanung von Hinterland Grundstücken zur Folge, die als Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel entweder überhaupt nicht oder in eingeschränktem Maße von Bedeutung sind. Durch die Inanspruchnahme derartiger Biotope in Teilen des Planungsraumes könnten teilweise Fortpflanzungs- und/ oder Nahrungshabitate bzw. Ruhestätten für Brutvögel überplant werden. Diese Beeinträchtigungen sind insgesamt betrachtet als sehr geringfügig einzustufen.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Pflanzen	Im Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten bekannt. Die Lebensraumeignung wird als gering eingestuft.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Mensch/ Bevölkerung/ Wohnen	Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Wohngebäude mit deren Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen. Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht berührt.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Boden und Wasser	Das Plangebiet liegt im Stadtteil Moor-kamp der Stadt Lohne und ist bereits mindestens zu ca. 40% versiegelt. Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 71/ III, welcher vor 1990 rechtskräftig ge-	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich

	worden sind. Das heißt, dass theoretisch die Grundstückseigentümer das gesamte übrige Grundstück mit Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Zufahrten, Geräteschuppe, etc.) vollständig versiegeln dürfen.	
Landschaft	Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Ems- Hunte Geest und Dümmer- Geestniederung“. Es befindet sich in einer bereits besiedelten, von Bebauung dominierten Ortslage von Lohne. Dadurch sind im Gebiet keine landschaftlichen Besonderheiten vorhanden. Das Gebiet ist überwiegend anthropogen geprägt.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Bauleitplanung	Gemäß des aktuellen Flächennutzungsplanes von Lohne befindet sich das Plangebiet im Standort für Wohnflächen und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich liegt im bereits geplanten Wohngebiet „Lerchentaler Strasse / Im Dörlath“. Für den gesamten Bereich des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 71 / III, welcher für diesen Bereich aufgehoben wird. Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten bzw. schützenswerten Gebäude vorhanden.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich

2.2 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 UVPG ¹		
1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf <i>[Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:]</i>	
1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt <i>[Größe des Vorhabens]</i>	Nähere Erläuterung ab S.7
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	

¹ Ausführungen der Anlage 2 des UVPG sind wie folgt gekennzeichnet: *[kursiv]*

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	
[1.2]	<i>[Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft]</i>	
[1.3]	<i>[Abfallerzeugung]</i>	
[1.4]	<i>[Umweltverschmutzung und Belästigungen]</i>	
[1.5]	<i>[Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien]</i>	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6	folgende Gebiete:	
[2.3]	<i>[Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):]</i>	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete nach § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des WHG	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen

2.6.7 [2.3.9]	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.8 [2.3.10]	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.9 [2.3.11]	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
[2.3.5]	[Naturdenkmäler nach § 28 Abs. des BNatSchG]	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
[2.3.6]	[geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 BNatSchG]	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen

2.3 NÄHERE ERLÄUTERUNG DER ÜBERSCHLÄGIGEN PRÜFUNG

1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf [Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:]
1.1	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; [Größe des Vorhabens]</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von 87.822 m² und unterliegt vollständig dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71/ III.</p> <p>Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Maße und Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Wohngebiet mit einer Unterteilung von WA 1 (GRZ 0,4) und WA 2 (GRZ 0,3) • Straßenverkehrsflächen • Öffentliche Grünflächen <p>Für das Gebiet gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71/ III (rechtskräftig seit 1986). Bei Bebauungsplänen 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, Geräteschuppe, 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. 189 einerseits nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA 1) und in den Innenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) festsetzt, werden in allen Baugebieten (WA 1, WA 2)</p>

		<p>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.</p> <p>Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionen sowie Beeinträchtigungen plangegebener/ schutzwürdiger Nutzungen entstehen nicht.</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Gemäß des aktuellen Flächennutzungsplanes von Lohne befindet sich das Plangebiet im Standort für Wohnflächen und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 189 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71/ III außer Kraft.</p>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Im Plangebiet sind keine schützenswerten bzw. bedeutenden Strukturen vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, daher wird die nachhaltige Entwicklung gefördert.</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Altablagerungen & Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es liegen keine Erkenntnisse zu Altablagerungen und Kampfmittel in dem Plangebiet vor. Ein Hinweis auf Altlast- und Rüstungsalastflächen wird in dem Bebauungsplan aufgenommen. <p>Oberflächenentwässerung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch die im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle. <p>Lokalklima</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71/ III gibt es lediglich minimale Veränderungen in den Bereichen von Grünflächen oder des Baumbestandes. Somit werden keine großflächigen Änderungen des Klimas erwartet. <p>Luftqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan Nr. 189 setzt keine Arten der baulichen Nutzung fest, die eine schädliche Auswirkung auf die Luftqualität haben.

		<p>Lärmemission</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei einer Durchführung der Planung werden sich in Bezug auf die Lärmemissionen keine Änderungen ergeben.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.
[1.2]	<i>[Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft]</i>	Auswirkungen betreffen vor allem die Versiegelung von bisher bereits teilversiegelten Flächen, sowie eine veränderte Aufteilung zwischen den bisherigen Nutzungen der Bebauung und Verkehrsflächen.
[1.3]	<i>[Abfallerzeugung]</i>	Die Erzeugung von Hausmüll wird in einem geringen Umfang zunehmen. Die Entsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta MBH erfolgen.
[1.4]	<i>[Umweltverschmutzung und Belästigungen]</i>	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.
[1.5]	<i>[Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien]</i>	Ein besonderes evtl. bereits bekanntes Unfallrisiko besteht nicht.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 189 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kleinere Grundstücksparzellierungen geschaffen. Auswirkungen betreffen vor allem die Versiegelung von bisher bereits teilversiegelten Flächen sowie die veränderte Aufteilung zwischen den bisherigen Nutzungen Bebauung und Verkehrsflächen.</p> <p>Die Auswirkungen durch die Bodenversiegelung sind nur begrenzt reversibel (großflächige Entsigelung). → nicht betroffen</p>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Von der Planung ist lediglich das Plangebiet selbst betroffen und durch die Schaffung der Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten. Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist somit nicht erkennbar. → nicht betroffen</p>
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);	<p>Mit den getroffenen Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete) werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen. → nicht betroffen</p>

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Planung ist lediglich das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und die geringen Auswirkungen bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt. → nicht betroffen
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung eines Altstandortes jeder Neuausweisung von bebauten Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Gegenüber der jetzigen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im Gebiet betroffen, sowie Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten. → nicht betroffen
2.6	folgende Gebiete:	
[2.3]	<i>[Darstellung von Schutzgebieten und Schutzobjekten und überschlägige Beurteilungen der voraussichtlichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben]</i>	
2.6.1 [2.3.1]	Natura 2000- Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem EU- Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet DE 3314-331 „Wald bei Burg Dinklage“ liegt ca. 4,5 km südwestlich vom Plangebiet. Das VSG- Gebiet DE3415-401 „Dümmer“ liegt südöstlich in ca. 16 km Entfernung. Mit einer Verschlechterung der maßgeblichen Bestandteile des Natura-2000- Gebietes ist nicht zu rechnen. Eine Natura-2000- Vorprüfung ist nicht erforderlich. → nicht betroffen
2.6.2 [2.3.2]	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im Plangebiet und dessen nahe Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet (NSG). Das NSG WE 174 „Südlohner Moor“ liegt südöstlich in einer Entfernung von ca. 6 km. Südwestlich in einer Entfernung von ca. 4,5 km liegt das NSG WE 291 „Burgwald Dinklage“. → nicht betroffen
2.6.3 [2.3.3]	Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark. → nicht betroffen
2.6.4 [2.3.4]	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutz-	Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das LSG VEC001 (FFH Nr. 317) „Dammer Berge“ liegt ca. 15 km südlich vom Plangebiet entfernt.

	gesetzes,	→ nicht betroffen
2.6.5 [2.3.7]	Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. → nicht betroffen
2.6.6 [2.3.8]	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, sowie Heilquellenschutzgebieten. Zudem liegt es auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das nächstliegende Wasserschutzgebiet Nr. 03460009101 „Vechta- Holzhausen“ befindet sich ca. 11 km nördlich vom Plangebiet entfernt. → nicht betroffen
2.6.7 [2.3.9]	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. → nicht betroffen
2.6.8 [2.3.10]	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet weist keine hohe Bevölkerungsdichte auf. → nicht betroffen
2.6.9 [2.3.11]	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es grenzen auch keine an das Plangebiet. → nicht betroffen
[2.3.5]	<i>[Naturdenkmäler nach §28 des BNatSchG sowie Schutzwald gemäß §29 und Waldschutzgebiete gemäß §32 LWaldGBW]</i>	Im Plangebiet befinden sich weder Naturdenkmäler noch Schutzwälder bzw. Waldschutzgebiete. Es grenzen auch keine an das Plangebiet. → nicht betroffen
[2.3.6]	<i>[geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen,</i>	Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29

<i>nach §29 BNatSchG]</i>	BNatSchG im Plangebiet. Das LSG VEC 112 „Unregelmäßig breiter Wall“ liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 1 km. Westlich in einer Entfernung von ca. 1,5 km liegt das LSG VEC 031 „Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche“. Ebenfalls in 1,5 km Entfernung liegt das LSG VEC 113 „Waldbestand Im Fange“. Das LSG VEC 108 „Waldgebiet um Gut Hopen“ liegt in 1,6km Entfernung vom Plangebiet. → nicht betroffen
---------------------------	---

2.4 ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Beurteilung, ob durch das Vorhaben mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Die Stadt Lohne kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/ III), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“ kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist damit nicht erforderlich. Es erfolgt eine Abstimmung des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 189 für den Bereich „Lerchentaler Straße / Im Dörlath“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M:1:1.000 erstellt.

3.2 GELTUNGSBEREICH UND VORHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 189 grenzt im Norden an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 „Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“ und im Süden an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 71/ II „Meyerfelder Weg/ Im Dörlath. Im westlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen und im östlichen Bereich an die allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 71/ I „Brandstraße/ Lerchentaler Straße“.

Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes ca. 8,8 ha. Das Plangebiet umfasst eine bestehende Wohnsiedlung, welche vollständig erschlossen ist. Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraße.

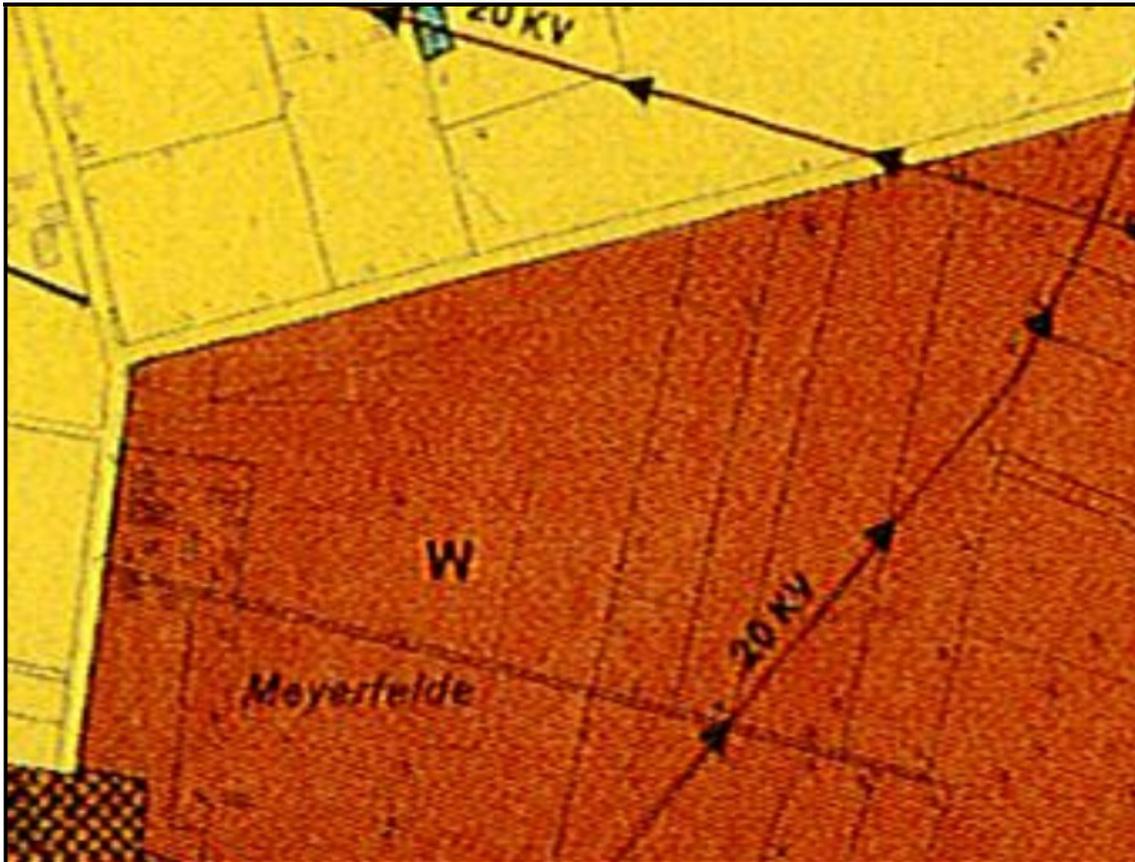
4 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

4.1 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.

4.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

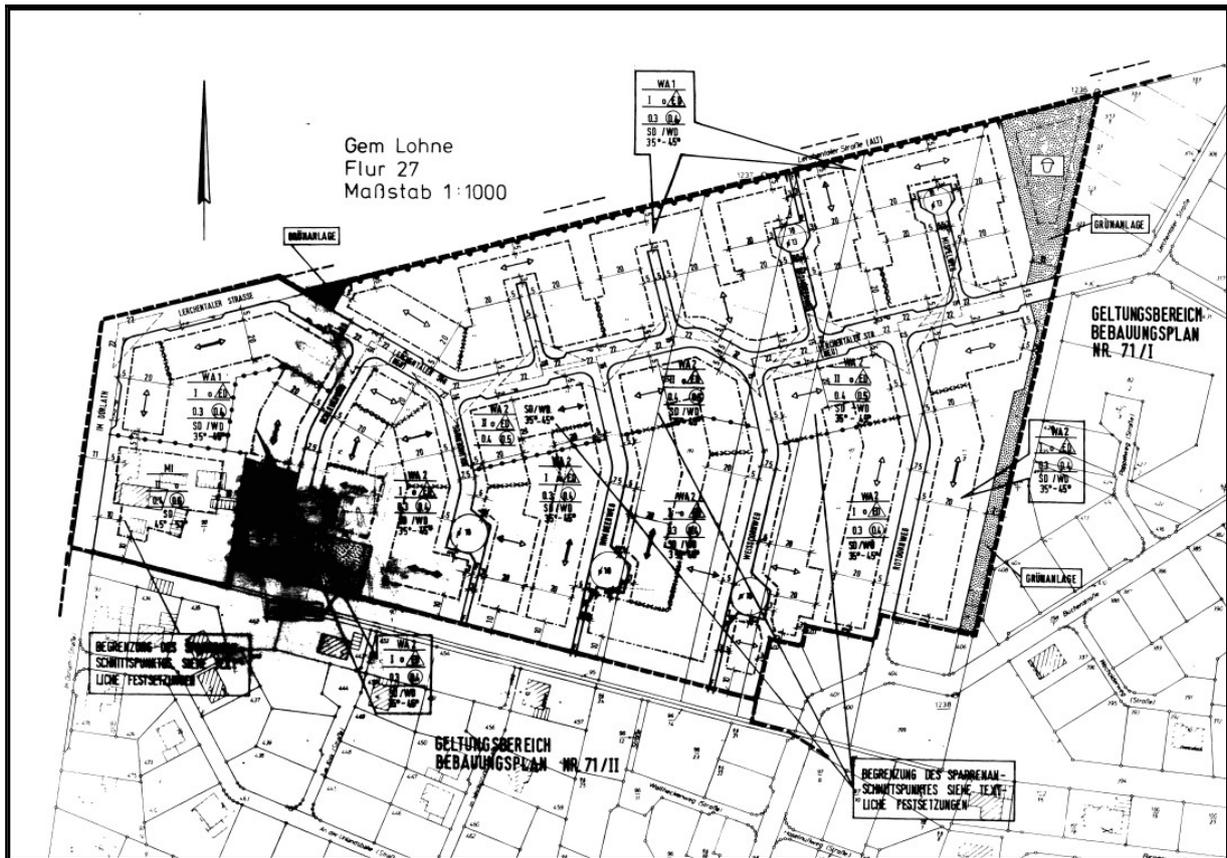
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Demnach entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lohne

4.3 BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet wird bislang durch den Bebauungsplan Nr. 71 / III „Lerchentaler Strasse / Im Dörlath“ aus dem Jahr 1986 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 71/ III setzt innerhalb des vorliegenden Plangebietes für den Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 71/ III eine Höchstzahl von einem Vollgeschoss bzw. zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise mit nur Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die Flurstücke im Südwesten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 71 / III ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6. Zusätzlich werden im Plangebiet Flächen für Versorgungsanlagen sowie öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren ist eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 / III festgesetzt worden. Zum einen wird die Dachneigung und Firstrichtung der Sattel- und Walmdächer geregelt. Zum anderen werden der Sparrenanschnittspunkt sowie die zulässige Fläche für Wohnterrassen festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 71/ III „Lerchentaler Strasse/ Im Dörlath“, maßstablos

In der direkten Umgebung wird das Baurecht durch die Bebauungspläne Nr. 71/ I, 71/ II und 121 geregelt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen und im Westen Ackerflächen an. Die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden mit den jeweiligen Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Insgesamt besteht derzeit in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen im hinteren Grundstücksbereich errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser. Aus diesem Grund ist eine moderate Nachverdichtung dieses Wohngebietes 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) LROP). 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 Generationen 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 zentrumnahem Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freifächensituation. 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 Freifächensituation. 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 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 z. Zt. vorhanden ist. In den letzten 30 Jahren haben sich - auch in noch ländlich strukturierten Regionen - erhebliche sozio-kulturelle 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.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Um im Plangebiet eine gemäßigte und gezielte Nachverdichtung zu erreichen, die sich in die Bestandsbebauung und Umgebung einfügt, werden die Grundstücke in ein vorderes WA 1-Gebiet (zur Straße orientierter Grundstücksbereich) und ein hinteres WA 2- Gebiet (rückwärtiger Grundstücksbereich) unterteilt.

Das allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Insgesamt handelt es sich um eine zweigeschossige und offene Bauweise. 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.

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die hinteren bzw. rückwärtigen Grundstücke (WA 2) eine Traufhöhenbegrenzung von 4,5 m und eine Gebäudebegrenzung 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 rückwärtigen Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass in dem rückwärtigen Bereich nur eine verhältnismäßig niedrige und aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern möglich ist.

Mit dem WA 1- und WA 2- Gebiet ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) Zu den Straßen orientierte Grundstücksbereiche volle zwei Geschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer Gebäudeoberkante von 9 m (WA 1)

- b) Hintere Grundstücksbereiche mit ebenfalls zwei Vollgeschossen mit einer GRZ von 0,3, einer Begrenzung der Traufhöhe von 4,5 m sowie einer Gebäudeoberkante von 8 m und maximal einer Wohnung je Wohngebäude (WA 2).

Der zur Straße orientierte Grundstücksbereich (WA 1) und die hinteren Grundstücksbereiche (WA 2) gehen in der Regel ineinander über, so dass Gebäude möglich sind, die zum Teil der einen wie der anderen Zone angehören. Diese Gebäude haben mit ihren Teilen die Regelungen der jeweiligen Zonen einzuhalten. Bei Grundstücken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhaltende Zone.

Als Alternative zu dem gewählten städtebaulichen Verdichtungskonzept ist im Grundsatz denkbar, für die einzelnen Grundstücke je nach Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Nachbarschaft ein individuelleres 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, weil 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 wird für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) im Allgemeinen Wohngebiet 1 eine maximale Höhe von 7,00 m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Pultdächer wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,80 m und im Allgemeinen Wohngebiet 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 hinteren Grundstücksbereich 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. 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.

Wohnnutzung oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden.

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

Die Baugrenzen entlang der Haupterschließungsstraßen werden in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. 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.

Zum Schutz der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche ist eine Baugrenze im Abstand von 10 m zur Grünfläche festgesetzt. Zudem sind zu erhaltende Bäume im Bereich der ehemaligen Hofstelle festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplan wird gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift erlassen, welche die Unzulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Staffelgeschossen oberhalb des zweiten Geschosses beinhaltet. Die Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebiets zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten harmonisch in das Ortsbild einzugliedern. Zudem wird der Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen deutlich erhöhten Nutzungsdichte vermieden. 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 allgemeinen 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 Wohngebieten (WA 1, WA 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken in einer Größe kleiner/ gleich 500 m² sind in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,00 m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Pultdächer wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,80 m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). 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 Außenflä-

chen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

6. 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. 189.

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. 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.

2. 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises 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. 189 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71/ III „Lerchentaler Strasse / Im Dörlath“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

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

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haupterschließungsstraße „Lerchentaler Straße“ auf die Kreisstraße „Märschendorfer Straße“ und die Gemeindestraße „Brandstraße“.

8 FACHLICHE BELANGE

8.1 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 Denkmalschutz-

behörde 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.

8.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist fast allseitig von Wohnbebauung umgeben. Zu den innerörtlichen Hauptstraßen Brandstraße und Märschendorfer Straße besteht jeweils ein Abstand von 450 m bzw. 350 m. Auf diesen Straßen gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, da sie innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegen. Auf Grund der zwischen diesen Straßen und dem Plangebiet vorhandenen Bebauung (Abschirmung) und der relativ großen Entfernung sind im Plangebiet unzulässige Verkehrsemissionen nicht zu erwarten. Besondere Schutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

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

In 200 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich eine aktive Tierhaltungsanlage sowie weitere Tierhaltungsanlagen in der Umgebung. Die mögliche Immissionsbelastung für die Umgebungsbebauung im Untersuchungsradius wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz Hamburg in einem Geruchsgutachten vom 04.07.2006 im Rahmen der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 121 ermittelt. Demnach liegt für das Beurteilungsgebiet eine geringe Geruchsbelastung (relative Geruchshäufigkeiten zwischen 12% und 2%) vor. Nach Kenntnisstand der Stadt Lohne ist in den letzten Jahren keine Veränderung der Tierhaltungsbetriebe vorgenommen worden. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete beträgt im Regelfall 10% (IW= 0,10) (vgl. GIRL, Abschnitt 3.1). Lediglich am westlichen Rand des Plangebietes wird der empfohlene Immissionswert der GIRL minimal überschritten, während im restlichen Plangebiet die empfohlenen Immissionswerte der GIRL deutlich eingehalten werden.



Auszug aus dem Geruchsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung für das B-Plangebiet 121 zur Frage der Geruchsmissionen hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Betriebe in Lohne (04.07.2006)

8.3 ALTABLAGERUNGEN

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tag treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

9 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

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

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die anfallenden Abwässer können über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage des OOWV zugeführt werden.
- Der Abfluss des Niederschlagswassers kann durch die im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle erfolgen.
- Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.

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

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher über dem im Plangebiet ausgewiesenen Spielplatz „Spielplatz der Nachbarschaft Lerchentaler Straße“ sowie den direkt an das Plangebiet angrenzenden Spielplatz „An der Unlandsbäke“ mit dem im Plangebiet ausgewiesenen Bolzplatz. Zusätzlich sind in den benachbarten Baugebieten weitere Spielplätze vorhanden, wie z.B. „Spielplatz Lerchentialsiedlung“ oder „Spielplatz Buchenstraße“. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

10. EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Aktuell gelten für das Gebiet bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71/ III (rechtskräftig seit 1986). Bei Bebauungsplänen 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, Geräteschuppe, 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. 189 einerseits nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA 1) und in den Innenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) festsetzt, werden in allen Baugebieten (WA 1, WA 2) 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.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

Um die Lebensraumeignung und -qualitäten für europäische Vogelarten und Fledermäuse im Plangebiet zu überprüfen, ist ein faunistischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse des faunistischen Fachbeitrages dargestellt:

Fledermäuse

Aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem sehr begrenzten Anteil an Gehölzen und Grünflächen wird im räumlichen Kontext mit den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Biotopen für diesen Standort von zusammen bis zu drei potenziell vorkommenden Fledermausspezies ausgegangen. Großer Abendsegler sowie Breitflügel- und Zwergfledermaus sind in der Norddeutschen Tiefebene allgemein häufig und werden daher in geeigneten Lebensräumen des Landkreises Vechta regelmäßig nachgewiesen. Die Ergebnisse der Strukturierung sagen aus, dass der größte Teil des Plangebietes sich durch eine sehr begrenzte Biotopvielfalt für Fledermäuse in einem räumlichen Kontext mit den in der Umgebung vorhandenen Landschaftselementen auszeichnet. Lediglich im Bereich des ehemaligen Hofgehölzes und der Baumreihe an der östlichen Plangebietsgrenze bestehen Flugstraßen und somit Jagdhabitats für Breitflügel- und / oder Zwergfledermaus. Dementsprechend wird mit der geplanten Baumaßnahme in ausgewählten Bereichen Hausgärten und Scherrasenflächen sowie vereinzelt ungenutzte Bereiche in Form von Ruderalbiotopen überplant; außer einigen Ziergehölzen gehend im Südwesten des Plangebietes auch einige Altbäume, die teils bis in die Krone mit Efeu berankt sind, dauerhaft verloren. Trotz der Überplanung einzelner alter Bäume mindert der vorgesehene Eingriff nicht die Qualität dieses Areals als Lebensstätte für diese Faunengruppe, wobei zu berücksichtigen ist, dass aller Voraussicht nach große Teile des Plangebietes weder als Fortpflanzungsstätte noch als Nahrungshabitat für Fledermäuse fungieren. Hinzu kommt, dass mit dem punktuellen Bau von Wohnhäusern auch keine für Fledermäuse relevanten Verbindungselemente in Form von z.B. Gehölzriegeln o. dgl. verstellt und damit auch keine Flugkorridore zerschnitten und damit entwertet werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die Überplanung einzelner Altbäume potenzielle Fledermausquartiere verloren gehen könnten, werden aus prophylaktischen Gründen fünf künstliche Fledermaushöhlen an geeigneten Stellen des Plangebietes in räumlicher Anbindung an den Altholzbestand angebracht.

Brutvögel

Im Plangebiet sind 36 Brutvogelarten nachgewiesen worden. Zu diesen zählen insbesondere Ubiquisten (Allerweltsarten) sowie einige stenotope Spezies. Neben den zwei landesweit gefährdeten Vogelarten (Grauschnäpper, Star) sind mit Feld- und Haussperling, Garten-

grasmücke und Stieglitz vier auf Landesebene potenziell gefährdete Vogelarten vertreten. Die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes sind für den Naturschutz von allgemeiner und nicht etwa von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung. Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen vorrangig Hausgärten und Scherrasenflächen sowie Ziergehölze und einige Altbäume dauerhaft verloren. Die wenigen an den Plangebietsgrenzen vorhandenen, durch eine größere Strukturvielfalt gekennzeichneten Lebensräume und Strukturen, wie z.B. die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufene Baumreihe, bleiben unverändert erhalten und können somit weiterhin von Brutvögeln als Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden. Auch die Mehrzahl der Bäume des im Südwesten des Plangebietes gelegenen Altholzbestandes ist durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 189 dauerhaft gesichert. Die überplanten Altbäume können demgegenüber Lebensraum stenotoper Arten, wie z.B. Grauschnäpper und Star, sein. Für diese Höhlenbrüter kann eine Abnahme der Siedlungsdichte aufgrund des Verlustes von Niststätten nicht von vornherein ausgeschlossen werden, auch wenn die Mehrzahl der Altbäume erhalten bleibt. Aus diesem Grunde werden für die Höhlenbrüter drei geeignete Nisthilfen in räumlicher Umgebung angebracht.

Insgesamt betrachtet ist zu konstatieren, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbunden sind. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen 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-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht einschlägig.

11 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Allgemeines Wohngebiet	65.149 m ²
Mischgebiet	4.000 m ²
Verkehrsfläche	13.227 m ²
Öffentliche Grünfläche	5.446 m ²
Gesamtfläche	87.822 m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	62.152 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	7.539 m ²
Verkehrsfläche	13.227 m ²
Öffentliche Grünfläche	4904 m ²
Gesamtfläche	87.822 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.06.2020

gez. Gerdesmeyer L. S.

Gerdesmeyer (Siegel)

ANHANG

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 189 „Lerchentaler Straße/ Im Dörlath“,
Dipl.-Biol. Friedhelm Plaisier & Dipl.-Biol. Jörg Fittje – Oldenburg, 04.03.2020