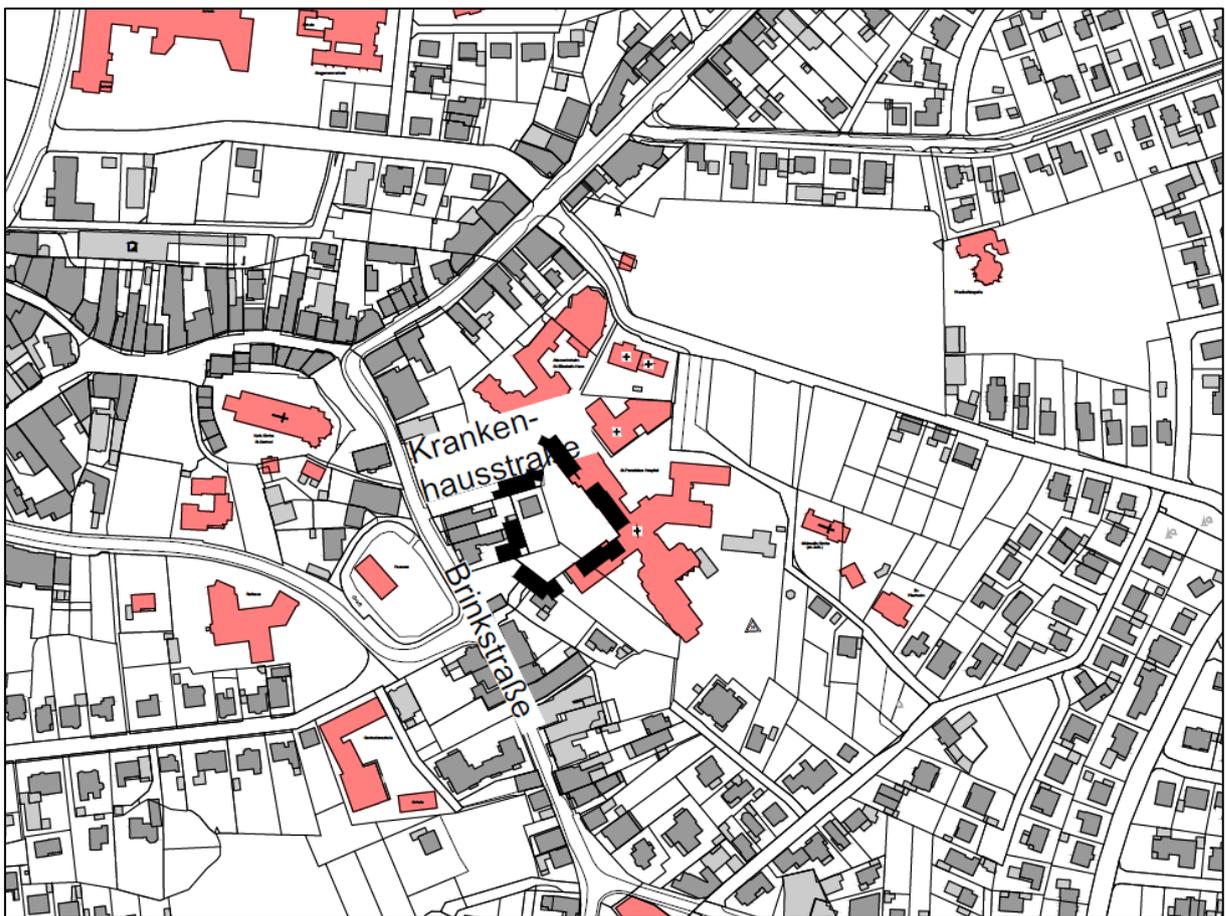




# Bebauungsplan Nr. 12/XI - Teilplan C

„Soziales Zentrum“

## 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
					17.06.2020

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>4</b>
	A.4.1 Raumordnung	4
	A.4.2 Flächennutzungsplanung	4
	A.4.3 Bebauungsplanung	5
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>8</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	B.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
	<b>B.2 Verkehr</b>	<b>9</b>
	<b>B.3 Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
	B.3.1 Vorhandene Situation	9
	B.3.2 Planerische Auswirkungen	10
	B.3.3 Artenschutz	11
	<b>B.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b>	<b>13</b>
<b>C</b>	<b>DATEN</b>	<b>14</b>
	<b>C.1 Städtebauliche Werte</b>	<b>14</b>

**ANLAGEN**

Büro Moritz Umweltplanung, Juli 2019: Stadt Lohne, Bebauungsplan Nr.12/XI – Teilplan C „Soziales Zentrum“ - Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Vögel und Fledermäuse (Potenzialabschätzung)

## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

Zwischen der Brinkstraße und der Marienstraße hat sich in der Stadtmitte von Lohne über die letzten Jahrzehnte hinweg ein wichtiges Zentrum für medizinische und soziale Versorgung etabliert. Im Mittelpunkt steht hier das St. Franziskus Hospital, an dessen Westseite nun ergänzende Nutzungen ermöglicht werden sollen. Eine Krankenpflegeschule und Räume für Arztpraxen sollen hier nach Abriss eines bestehenden kleineren Hauses untergebracht werden. Durch die Nähe zum Krankenhaus bietet sich der Standort für diese Nutzungen ideal an. Im städtebaulichen Umfeld ist eine Nutzung mit mehreren Geschossen sinnvoll, so dass außerdem in den Obergeschossen auch noch die Herstellung von Wohnungen nah zum Stadtzentrum möglich ist.

Für ein solches Vorhaben muss eine Anpassung des Planungsrechtes erfolgen, so dass die geplante Nutzung im Hof des Westquadranten des Krankenhauses entsprechend erfolgen kann.

### A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12/XI - Teilplan C dient der Innenentwicklung von Lohne in einem 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. 12/XI - Teilplan C	Festgesetzte Grundfläche MI 2.895 qm x GRZ 0,6 = 1.737 qm  Der Bebauungsplan Nr. 12/XI wird in seinem Teilplan A an der Marienstraße mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung einer zulässigen Grundfläche geändert. Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von ca. 0,56 ha.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche für beide Planungen zusammen ca. 0,73 ha, also < 20.000 qm

#### §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. 12/XI - Teilplan C	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. 12/XI - Teilplan C	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 der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich neben dem engeren Stadtzentrum von Lohne mit der Marktstraße. Es ist Teil des großen Geländes um das St. Franziskus Hospital mit angegliederten Nutzungen zwischen Marienstraße und Krankenhausstraße.

Das Krankenhaus weist, grob gesehen, ein Kreuz als Grundriss auf. Das Plangebiet liegt in dem westlichen Quadranten, der von der Krankenhausstraße erschlossen wird. Es wird an zwei Seiten von den 3 -4-geschossigen Flügeln des Krankhausbaus begrenzt.

Im Plangebiet, dem Hof des Krankenhauses, befinden sich Zufahrten und Parkplätze, hier ist insbesondere die Zufahrt zur Notaufnahme zu nennen.

Überplant wird im Geltungsbereich das Gebäude Krankenhausstraße Nr. 4, ein ehemaliges Wohnhaus mit Garten, das jetzt zu Verwaltungszwecken genutzt wird.

An der Ostseite dieses Grundstückes verläuft ein Fuß- und Radweg, der nach Norden zur Marienstraße bzw. um das Krankenhaus herum führt. Über die Krankenhausstraße ist die Brinkstraße zu erreichen und nach Süden kann darüber der Heckenweg erreicht werden.

Im Westen schließen sich an das Plangebiet Grundstücke an, deren Hauptbaukörper an der Brinkstraße stehen. Im Norden liegt ein größeres zweigeschossiges Gebäude mit einer Pflegeeinrichtung.

## A.4 Planungsvorgaben

### A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeflussenden 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-VO 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 das Plangebiet wurde bislang kein Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt.

Die Festsetzungen im Plangebiet weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes aber nicht beeinträchtigt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

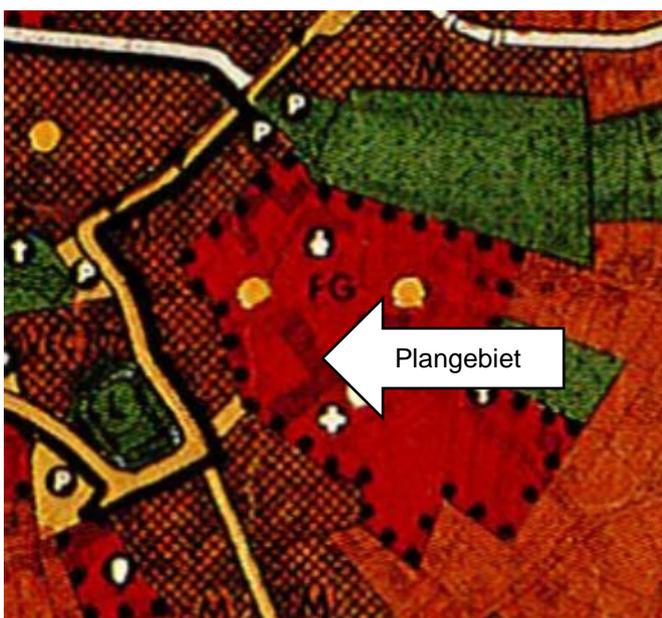
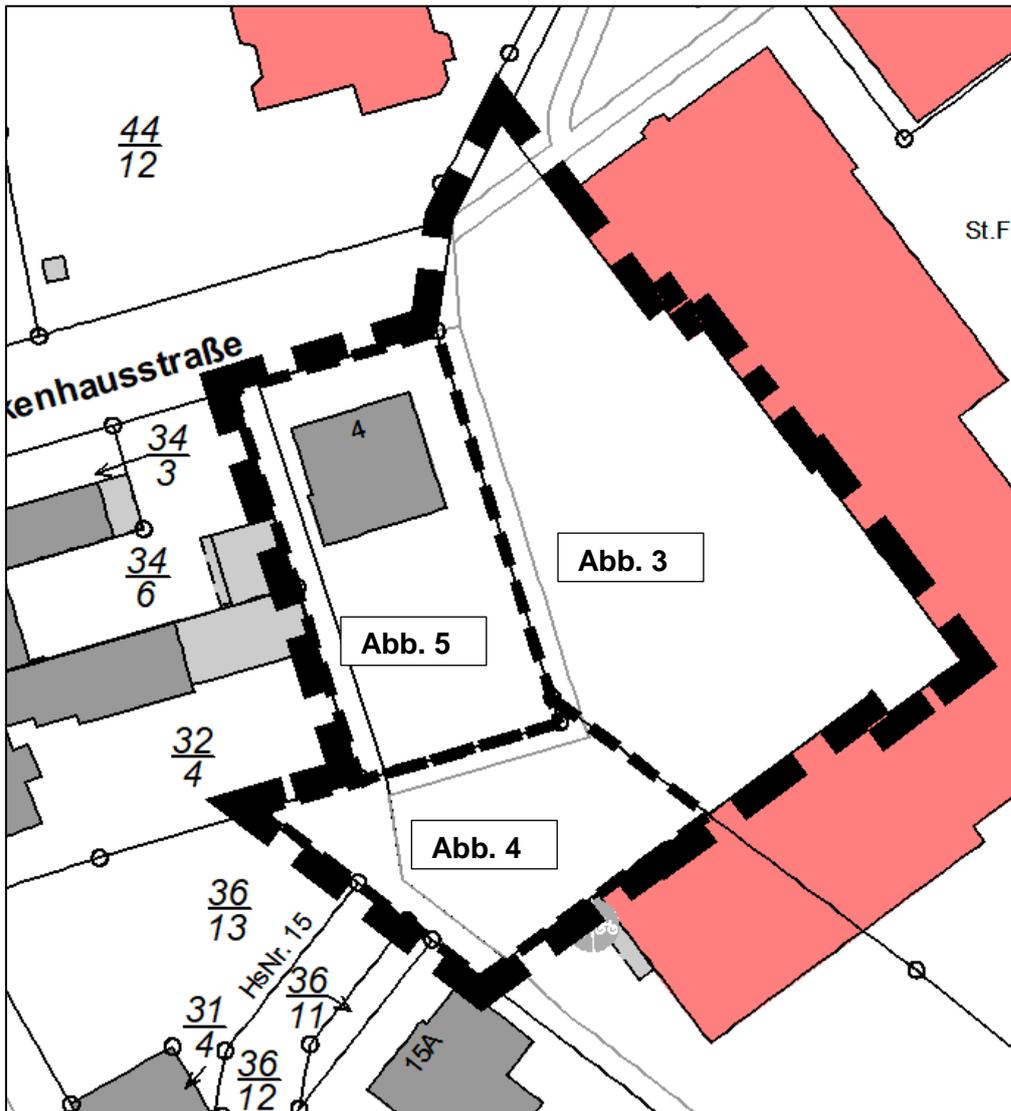


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne 1980, ohne Maßstab

### A.4.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets gehören zu dem Geltungsbereich des 1968 großflächig aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 12 „Stadtmitte“, der zwischenzeitlich mehrfach geändert und überarbeitet wurde.

Im Plangebiet gelten 3 Fassungen der Planung, deren Abgrenzungen in der folgenden Abbildung gezeigt werden. Die Ausschnitte aus den Originalplänen folgen darauf.



**Abb. 2: Übersicht überplante Bebauungspläne, ohne Maßstab**

Die Abbildungsnummern verweisen auf die Abbildungen mit dem Planstand, der in dem jeweiligen Bereich gilt.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 1968 mit Überlagerung des Plangebietes, ohne Maßstab

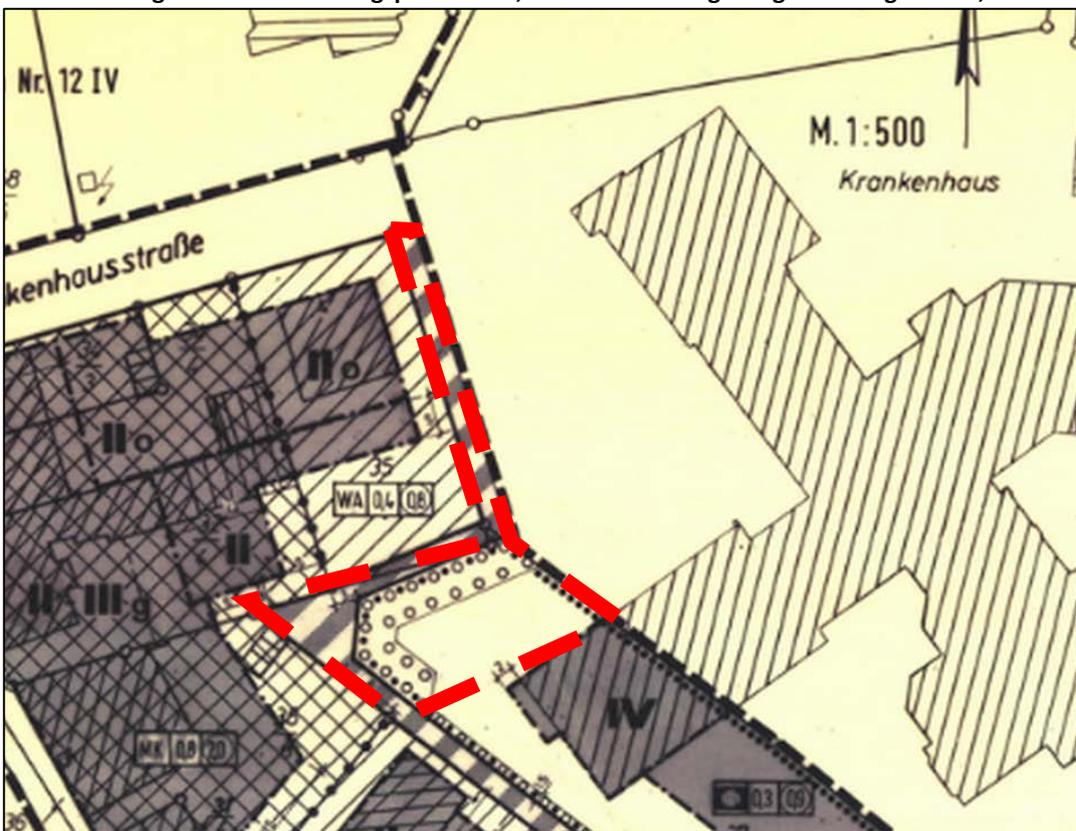


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12V 1989, ohne Maßstab

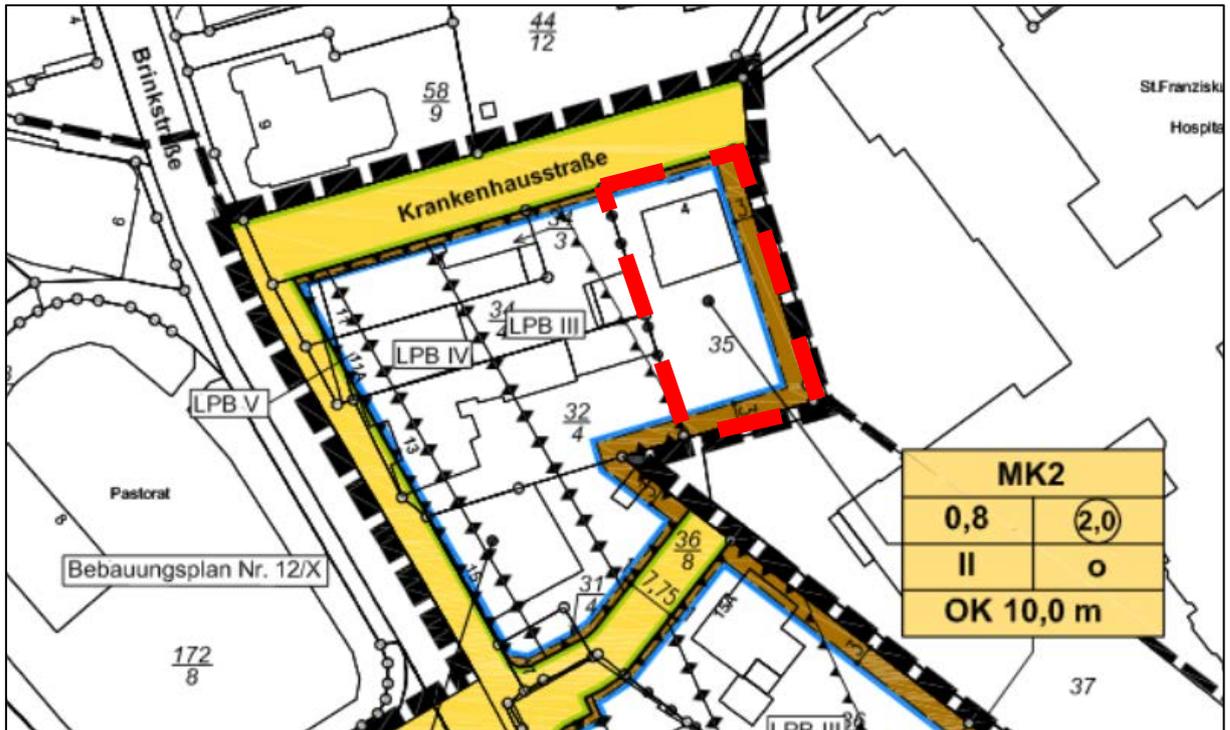


Abb. 5: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12V, 2016, ohne Maßstab

D.h. es werden hier ein Teil eines Kerngebietes, Verkehrsflächen sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen in einer Fläche für Gemeinbedarf überplant, wobei im Ursprungsplan eine heute nicht mehr übliche Überlagerung der Fläche für Gemeinbedarf und die eines Allgemeinen Wohngebietes vorliegt. In der Planfassung von 1989 ist außerdem noch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthalten.

---

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

---

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

---

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

Als Art der Nutzung wird im Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt, da hier eine Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arztpraxis, Pflegeschule ggfs. andere) ermöglicht werden soll. Die geplanten Nutzungen hängen eng mit dem benachbarten Krankenhaus und weiteren Nutzungen in der Umgebung (z.B. Pflegeheim) zusammen.

Um zu gewährleisten, dass diese Nutzungsmischung auch eintritt, wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen, so dass hier andere Nutzungen aus dem Katalog des § 6 BauNVO unterzubringen sind. Neben dem Parkplatz und der Zufahrt zum Krankenhaus ist eine Wohnnutzung, insbesondere mit Freisitzen, auch nicht angebracht.

Die Nähe zu den ruhebedürftigen Nutzungen spricht aber auch gegen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die daher ausgeschlossen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft den für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO höchsten Wert für die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 aus, da der Bereich und seine Umgebung bereits sehr stark baulich geprägt sind. In dem räumlich eng begrenzten Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 betragen. D.h. eine 100%ige Versiegelung ist möglich. Das Plangebiet ist bereits jetzt schon weitgehend z.B. mit Parkplätzen bebaut und eine hohe Nutzungsintensität ist zu erwarten, so dass in dieser innerstädtischen Situation eine weitgehende Nutzung ermöglicht werden soll.

Die Oberkante der Gebäude darf 16 m über der Erschließungsstraße (hier Krankenhausstraße) nicht überschreiten. Bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von III, können damit 4 Nutzungsebenen realisiert werden. Dabei ist auch berücksichtigt, dass gewerbliche genutzte Räume oder Arztpraxen oft eine größere Geschosshöhe erfordern und dass ggfs. eine Baugestaltung mit einem geneigten Dach erfolgen kann.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass Neubauten mit Grenzabstand zu errichten sind. Dies ist insbesondere im Abstand zum vorhandenen Krankenhaus von Bedeutung.

Die überbaubare Fläche schränkt den Standort für Gebäude zwar möglichst wenig ein, aber entsprechende Grenz- und Gebäudeabstände sind zu beachten. Hierauf kann z.B. mit entsprechend gestaffelten Geschossen reagiert werden.

Da der vorhandene Fuß- und Radweg von der Gebietsmitte an den westlichen Rand des Plangebietes verschoben werden soll und zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt wird, verläuft die Baugrenze hier in einem Abstand von 6 m zur Grenze des Flurstückes 35 mit den benachbarten Flurstücken 32/4 und 34/6.

## **B.2 Verkehr**

---

Das Plangebiet wird für Kfz über die Krankenhausstraße zur Brinkstraße erschlossen. Die Krankenhausstraße endet hier auf dem Parkplatz im Plangebiet. Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit von der Krankenhausstraße das Krankenhaus nördlich zu umrunden und zum Haupteingang an der Nordseite zu gelangen. Außerdem führt ein Fußweg am Parkplatz entlang nach Süden.

Diese Wegeverbindungen sollen weiterhin möglich sein, allerdings liegt der Weg nach Süden bei Abriss des Gebäudes Nr. 4 mitten auf der Baufläche. Der Weg wird daher nach Westen an die Grenze des Geltungsbereiches verlegt, so dass eine Verbindung von der Krankenhausstraße weiterhin nach Süden bzw. umgekehrt besteht. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt, so dass wegebegleitend noch eine Hecke angepflanzt werden kann.

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes sichert die Stadt vorsorglich eine geplante Anbindung an die Brinkstraße, die seit langem geplant ist. Auch bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist diese Straßenführung Teil der Planung (siehe Abb. 5) und die Festsetzung der Verkehrsfläche in der vorliegenden Planung schließt an diese Planung an.

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

---

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

Das Plangebiet liegt nah am Stadtzentrum von Lohne und weist Parkplätze, Zufahrten, ein Gebäude und einen Garten auf. Es ist aber stark baulich durch die benachbarten Gebäude des Krankenhauses geprägt. Gewässer sind nicht vorhanden.



Blick von der Krankenhausstraße nach Süden zum Garten.

### B.3.2 Planerische Auswirkungen

Als wesentliche Auswirkung auf natürliche Schutzgüter sind die Entfernung der Gartenvegetation und eine stärkere Bodenversiegelung zu erwarten. Bei dem Garten handelt es sich allerdings nur um einen ca. 500 qm großen Bereich. Ggfs. werden noch einige Pflanzbeete bei den Parkplätzen überbaut.

Schutzgut	Auswirkungen
Arten und Lebensgemeinschaften	Entfernung von Gehölzen und Gartenvegetation
Boden/Fläche	ca. 500 qm offene Fläche können versiegelt werden
Wasser	nicht betroffen
Klima/Luft	nicht betroffen
Landschaftsbild	nicht betroffen.

### Eingriffsbilanzierung

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.

Das Plangebiet ist im Übrigen bereits seit über 50 Jahren durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 als Kerngebiet und Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. So ist insbesondere eine Überbauung des Gartens aufgrund der Festsetzungen eines Kerngebietes bereits zulässig.

### B.3.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung 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 eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Für das Plangebiet wurde im Juli 2019 nach einer Ortsbegehung eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen, der die nachfolgenden Tabellen zur Prüfung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entnommen wurden.

(Büro Moritz Umweltplanung, Juli 2019: Stadt Lohne, Bebauungsplan Nr.12/XI – Teilplan C „Soziales Zentrum“ - Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Vögel und Fledermäuse (Potenzialabschätzung))

**Tab. 1: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG**

Verbot der Verletzung oder <b>Tötung von Tieren</b> sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) – Maßstab: Individuum		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch (Hecken), Gehölzen und Gebäuden	Beseitigung von Gebüsch (Hecken) und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und Anfang März)
Fledermäuse	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gehölzen und Gebäuden	Altbäume ab einem Brusthöhendurchmesser $\geq 30$ cm und Höhlenbäume auf Quartiere überprüfen; wenn besetzte Quartiere vorhanden, Tiere umsetzen in Ersatz-Quartiere (künstliche Fledermaushöhlen)

**Tab. 2: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG**

Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) – Maßstab: Lokale Population [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Keine	Nicht erforderlich
Fledermäuse	Keine; es sind streng geschützte Arten zu erwarten (da alle Fledermausarten streng geschützt sind), doch werden etwaige Baumaßnahmen im Umfeld möglicher Quartiere	Nicht erforderlich (bei Gehölzneupflanzungen ggf. blütenreiche)

Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) – Maßstab: Lokale Population [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung;  Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
	nicht zum Abwandern der Tiere führen, d. h. keine erheblichen Störungen auslösen.  (wegfallende Jagdgebiete werden durch neue Strukturen ersetzt)	Bäume und Sträucher wählen)

**Tab. 3: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG**

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder <b>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</b> von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) – Maßstab: Individuum [Ein Verstoß liegt für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung;  Prüfung, ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Ggf. Zerstörung von Nestern/Höhlen während der Baumaßnahme, z. B. wenn diese sich in Bäumen od. Hecken befinden.  Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden	Ggf. Aufhängung von Nisthöhlen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen; s. a. Fledermäuse)
Fledermäuse	Ggf. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen (Fledermausquartiere)  Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden	Ggf. CEF-Maßnahmen wie z. B. die Aufhängung von Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld; s. a. Brutvögel

### Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen einer Bebauung der angedachten Fläche, bei möglichst weitreichendem Erhalt von Gehölzen, keine Hindernisse entgegen. Erforderlichenfalls müssen bei geplanten Gehölzentnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden (sog. CEF-Maßnahmen); zuvor muss geprüft werden, ob z. B. Vogelhöhlen/Fledermausquartiere in den jeweiligen Strukturen

überhaupt vorhanden sind. Der Verlust bzw. die Minderung der Attraktivität von Nahrungs- und Jagdgebieten führen nicht zur Funktionslosigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Weiterhin werden – so Gehölzentfernungen nicht während der Fortpflanzungszeit (01.03. – 30.09.) erfolgen – keine Individuen besonders oder streng geschützter Tierarten gefangen, verletzt oder getötet und es werden auch nicht ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Sie werden dann auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen durch die Vorhabenrealisierung nachhaltig verschlechtern wird.

---

#### **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 des OOWV anzuschließen (Anschlusskanal in der Krankenhausstraße).

##### 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	2.616 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	287 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	19 m <sup>2</sup>
	<b>Σ</b>
	<b>2.922 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den .....

.....

Gerdesmeyer

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/XI – Teilplan C „Soziales Zentrum“ wurde ausgearbeitet durch pk plankontor städtebau gmbh, Ehernerstraße 126 in 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

Dipl.-Ing. Lüders