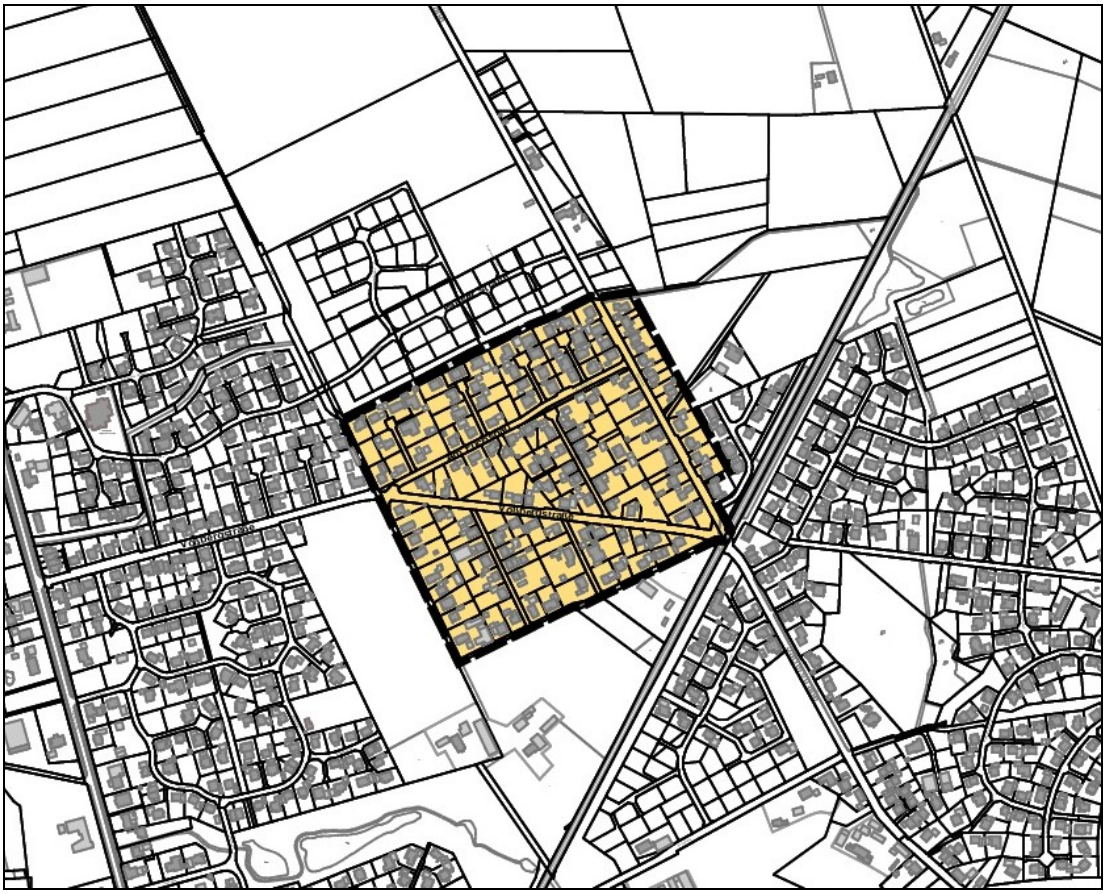
Stadt Lohne
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 168
für das Gebiet „Voßberg“

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung		§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung		§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.		§ 10 BauGB Satzung
-	-			26.06.2020						09.12.2020

Inhalt

1 Anlass der Planung ... 3

2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. § 3C UVPG ... 4

2.1 Überschlägige Prüfung ... 4
2.2 Nähere Erläuterung der überschlägigen Prüfung ... 6
2.3 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ... 11

3 Rahmenbedingungen ... 11

3.1 Kartenmaterial ... 11
3.2 Geltungsbereich und vorherige Nutzung ... 11

4 Planerische Vorgaben und Hinweise ... 12

4.1 Landes- und Regionalplanung ... 12
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 12
4.3 Bauleitplanung ... 12

5 Ziele und Zwecke der Planung ... 14

6 Festsetzungen im Einzelnen ... 15

7 Verkehrserschließung ... 20

8 Fachliche Belange ... 20

8.1 Denkmalpflege ... 20
8.2 Immissionsschutz (Schienenverkehrslärm) ... 20
8.3 Altablagerungen ... 21

9 Ver- und Entsorgung/ Spielplatz ... 21

10 Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange ... 22

11 Flächenbilanz ... 25

1 ANLASS DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich nördlich der Stadtmitte der Stadt Lohne mit dem Ziel, auch hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, überplant werden. Das Stadtquartier „Voßberg“ wird bestimmt durch die Ausnutzbarkeit der Fläche auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 58 „Voßberg“. Zudem ist der nördliche Bereich des Plangebietes durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 „Voßberg“ und Nr.3a „Jägerstrasse/ Am Fuchsbau“ städtebaulich geprägt. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind zum Teil verhältnismäßig groß. Besonders durch Einzelhäuser in den hinteren Grundstücksbereichen und tief greifende Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen bereits teilweise verkleinert und unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgten bislang keinem einheitlichen Muster. 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 hinausgehende geordnete Verdichtung stattfinden.

Ziel der Stadt Lohne bei der vorliegenden Planung ist die geordnete Nachverdichtung einer seit ca. 60 Jahren bestehenden Wohnsiedlung, wobei die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch weiterhin gewahrt bleiben 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 einer Sitzung am 26.08.2019, den Bebauungsplan Nr. 168 für den Bereich „Voßberg“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den zur Zeit 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.168 für den Bereich „Voßberg“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 70.000 m² (67.544 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 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG

Schutzgüter	Beschreibung	Empfindlichkeit
Vorkommende Biotoptypen	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, intensiv gepflegte Obst- und Gemüsegärten, stark degradierte Wallhecken, Blumenbeet oder Rabatte, kleine Siedlungsgehölze aus einheimischen und nicht heimischen Arten.	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich
Tiere	Im Plangebiet können die Fledermausarten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus sowie die Zwergfledermaus potenziell vorkommen. Zudem sind bei einer Ortsbegehung 35 Brutvogelarten festgestellt worden. Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt; das Teichhuhn gilt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG als streng geschützte Art. Auch der Star, Bluthänfling und Grauschnäpper sind als drei gefährdete Brutvogelarten nach der aktuellen Roten Liste einzustufen. Des Weiteren sind die Gartengrasmücke, Feld- und Haussperling sowie Stieglitz aktuell auf der landesweiten Vorwarnliste verzeichnet. Das vorgesehene Bauvorhaben hat in erster Linie eine Überplanung von Hinterland Grundstücken zur Folge, die als Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel entweder	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich

	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 Beeinträchitgungen sind insgesamt betrachtet als sehr geringfügig einzustufen.	
Pflanzen	Im Plangebiet kommen geschützte Wallhecken vor, welche größtenteils stark degradiert sind. Weitere Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten sind nicht bekannt. Die Lebensraumeignung wird als gering eingestuft.	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich
Mensch/ Bevölkerung/ Wohnen	Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Wohngebäude mit deren Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen. Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht berührt.	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich
Boden und Wasser	Das Plangebiet liegt im Stadtteil Voßberg der Stadt Lohne und ist bereits mindestens zu ca. 35 % versiegelt. Für das Planungsgebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 3, 3a und 58, welche vor 1990 rechtskräftig geworden sind. Das heißt, dass theoretisch die Grundstückseigentümer das gesamte übrige Grundstück mit Nebenanlagen (z.B. Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegeln dürfen.	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich
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 überprägt.	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒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 beplanten Wohngebiet „Voßberg“. Für den gesamten Bereich des Plangebietes bestehen für unterschiedliche Teilbereiche rechtsverbindliche Bebauungspläne, welche für diesen Bereich aufgehoben werden: - Bebauungsplan Nr. 3 „Voßberg (Jagd-	☐sehr empfindlich ☐bedingt empfindlich ☒nicht empfindlich

	weg, Balzweg“) - Bebauungsplan Nr. 3a „Jägerstrasse/ Am Fuchsbau“ (Rehweg, Hirschweg) - Bebauungsplan Nr. 58 „Voßberg“ (Jägerstraße, Voßbergstraße, Am Fuchsbau, Wildweg, Voßpad, Welpenweg) Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten bzw. schützenswerten Gebäude vorhanden.	

2.2 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	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; *[Größe des Vorhabens]*	Das Plangebiet hat eine Größe von 136.848 m² und unterliegt größtenteils dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58. Auch Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 3a umfasst das Plangebiet. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Maße und Arten der baulichen Nutzung festgesetzt: - Allgemeines Wohngebiet mit einer Unterteilung von WA 1 (GRZ 0,4) und WA 2 (GRZ 0,3) - Straßenverkehrsflächen - Öffentliche und private Grünflächen Für das Gebiet gelten bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr.3 (rechtskräftig seit 1963), 3a (rechtskräftig seit 1980) und 58 (rechtskräftig seit 1985). 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. Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden. Nach der heute geltenden BauNVO 2017 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da der neue Bebauungsplan Nr. 168 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 bisherige 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.

		Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionen sowie Beeinträchtigungen plangegebener/ schutzwürdiger Nutzungen entstehen nicht.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	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. 168 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und Nr. 3a außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 168 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 58, sodass dessen Festsetzungen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 nicht mehr rechtswirksam sind.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Plangebiet sind keine schützenswerten bzw. bedeutenden Strukturen vorhanden. Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, daher wird die nachhaltige Entwicklung gefördert.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Altablagerungen & Kampfmittel • Es liegen keine Erkenntnisse zu Altablagerungen und Kampfmittel in dem Plangebiet vor. Ein Hinweis auf Altlast- und Rüstungsaltlastflächen wird in dem Bebauungsplan aufgenommen. Oberflächenentwässerung • Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom OOWV die erforderlichen Maßnahmen, wie z. B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben. Lokalklima • Im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 3, 3a und 58 gibt es lediglich minimale baurechtliche Veränderungen im Bereich der privaten Grünflächen, welche an den Bestand angepasst worden sind. Somit werden keine Änderungen des Klimas erwartet.

		Luftqualität • Der Bebauungsplan Nr. 168 setzt keine Arten der baulichen Nutzung fest, die eine schädliche Auswirkung auf die Luftqualität haben. Lärmemission • 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]	*[Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft]*	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]	*[Abfallerzeugung]*	Die Erzeugung von Hausmüll wird in einem geringen Umfang zunehmen. Die Entsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta MBH erfolgen.
[1.4]	*[Umweltverschmutzung und Belästigungen]*	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.
[1.5]	*[Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien]*	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,	Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 168 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. Die Auswirkungen durch die Bodenversiegelung sind nur begrenzt reversibel (großflächige Entsiegelung). **→ nicht betroffen**
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	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**
2.3	die Risiken für die	Mit den getroffenen Festsetzungen (Allgemeine

	Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);	Wohngebiete) werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen. → **nicht betroffen**
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]	*[Darstellung von Schutzgebieten und Schutzobjekten und überschlägige Beurteilungen der voraussichtlichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben]*	
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 3315-331 „Diepholzer Moor“ liegt ca. 5 km südöstlich 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 sind kein Naturschutzgebiet (NSG). Das NSG WE 174 „Südlohner Moor“ liegt südöstlich in einer Entfernung von ca. 5 km. Südwestlich in einer Entfernung von ca. 6 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	Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das LSG VEC032 “Geestrü-

	des Bundesnaturschutzgesetzes,	cken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ liegt ca. 2 km östlich entfernt. → **nicht betroffen**
2.6.5 *[2.3.7]*	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. → **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 nächst liegende Wasserschutzgebiet Nr. 03460009101 „Vechta- Holzhausen“ befindet sich ca. 10 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]	*[Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG sowie Schutzwald gemäß § 29 und Waldschutzgebiete gemäß § 32 LWaldGBW]*	Im Plangebiet befinden sich weder Naturdenkmäler noch Schutzwälder bzw. Waldschutzgebiete. Es grenzen auch keine an das Plangebiet. → **nicht betroffen**
[2.3.6]	*[geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG]*	Im Plangebiet befinden sich nach § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützte Wallhecken, welche zu erhalten sind. Im Bebauungsplan Nr. 3a sind die Wallhecken

	als öffentliche bzw. private Grünfläche dargestellt. Zum Teil sind die Wallhecken des Bebauungsplanes Nr. 3a in der Örtlichkeit nördlich des Geltungsbereiches und durch den Bebauungsplan Nr. 146B abgesichert worden. Aktuell sind die Wallhecken, bis auf die Wallhecken auf der öffentlichen Grünfläche und nördlich des Geltungsbereiches, in der Örtlichkeit stark degradiert. **→ nicht erheblich betroffen**

2.3 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. 168 „Voßberg“, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne 3, 3a und 58), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Voßberg“ 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. 168 für den Bereich „Voßberg“ 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. 168 grenzt im Norden an das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 146B „Westlich der Jägerstraße“ und im Süden an den Pirschweg. Im westlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an den Fähenweg und die Reinekestraße und im östlichen Bereich an das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 119 I und Ackerflächen. Das bestehende Wohngebiet wird durch die Voßbergstraße und Jägerstraße erschlossen.

Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes ca. 14 ha. Das Plangebiet umfasst eine bestehende Wohnsiedlung, welche vollständig erschlossen ist. Die Besiedelung dieses Gebietes erfolgte in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraße. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden.

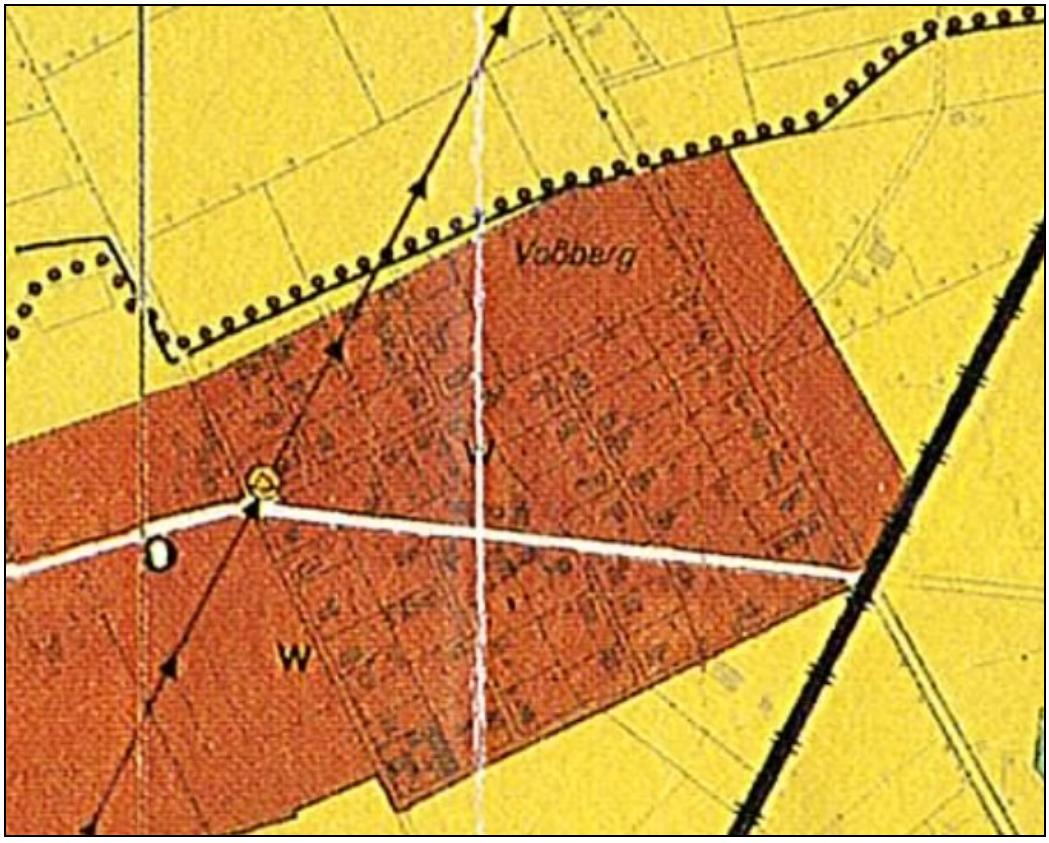
4 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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.

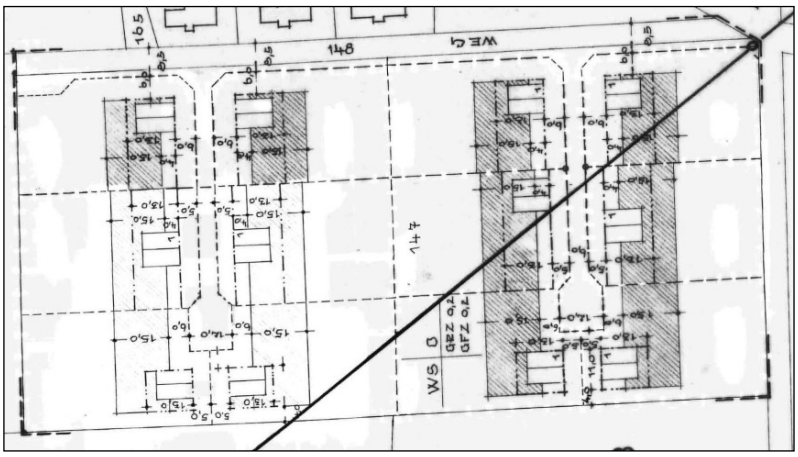


Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lohne

4.3 BAULEITPLANUNG

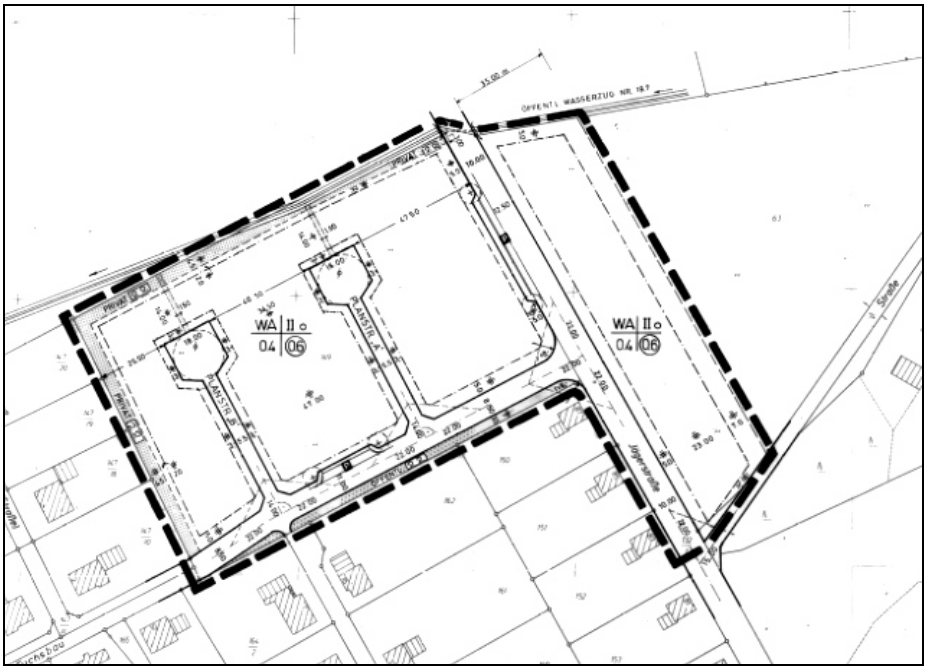
Für den gesamten Bereich des Plangebietes bestehen für unterschiedliche Teilbereiche rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Voßberg“ umfasst den Jagdweg und Balzweg und setzt für diesen Bereich ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt.



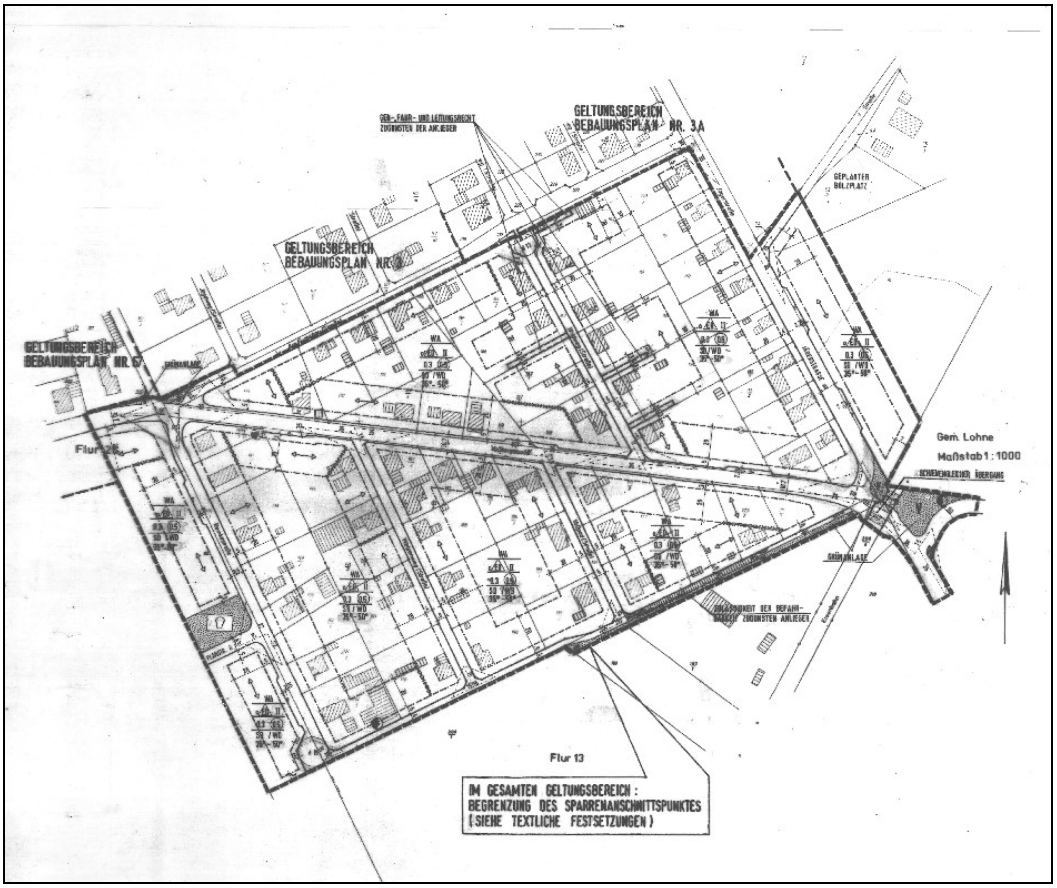
Auszug Bebauungsplan Nr. 3 „Voßberg“, maßstabslos

An den derzeit rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 grenzt der Bebauungsplan Nr. 3a „Jägerstrasse/ Am Fuchsbau“, welcher den Rehweg und Hirschweg sowie einen Teil der Jägerstrasse umfasst. Für diesen Bereich ist bislang ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden bislang für den Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3a sind zudem private und öffentlich vorhandene Grünflächen festgesetzt worden, deren Bestand zu pflegen bzw. zu bepflanzen und zu unterhalten sind.



Auszug Bebauungsplan Nr. 3a „Jägerstrasse/ Am Fuchsbau“, maßstabslos

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Voßberg“ umfasst große Teilbereiche der Jägerstraße, und der Voßbergstraße, Am Fuchsbau, Wildweg, Voßpad sowie den Welpenweg und setzt für diese Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 58 eine offene und zweigeschossige Bauweise sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser fest. Des Weiteren sind bei den Hauptbaukörper nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35° bis 50° zulässig.



Auszug Bebauungsplan Nr.58 „Voßberg“, maßstabslos

In der direkten Umgebung wird das Baurecht durch die Bebauungspläne Nr. 67, 119/I und 146B geregelt. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen und im Westen und Süden Ackerflächen an das Plangebiet. Die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden mit den jeweiligen Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke verfügen über verhältnismäßig große Grundstücke. Die bestehenden Wohnhäuser sind in den letzten Jahren zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im rückwärtigen Grundstücksbereich freistehende zweite Wohnhäuser errichtet worden. 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 Wohnbauflächen 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 Grundstückeigentümer. Dieses Interesse richtet sich hauptsächlich darauf, der nachfolgenden Generation auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.

- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach Wohnungen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freiflächensituation im Blockinnenbereich. Diese Interessenlage reicht von der Ablehnung einer Nachverdichtung bis zur Tolerierung einer Verdichtung, solange sie maßvoll ist und die benachbarten, unverdichteten Grundstücke wenig belastet.

Grundsätzlich wird aufgrund der gewünschten verdichteten Bauweise im Siedlungsbereich einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann. 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 zurzeit vorhanden ist. In den letzten 30 Jahren haben sich - auch in noch ländlich strukturierten Regionen - erhebliche soziokulturelle Veränderungen ergeben, was auch zu veränderten Ansprüchen und Vorstellungen beim Hausbau und bei der Nutzung und Gestaltung von Baugrundstücken geführt hat. Große pflegeintensive Gartenflächen oder auch Nutzgärten werden in den letzten Jahren nicht mehr nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigen Ziergärten.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke verfügen über verhältnismäßig große Grundstücke, von bis z.T. 60 m Tiefe. 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 4,50 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 Erschließungsstraßen 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 4,50 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.
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 (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. 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.

Wohnnutzungen 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 die damit verbundene erhöhte Nutzungsdichte zu vermeiden.

Die Baugrenzen entlang der Haupterschließungsstraße „Voßbergstraße“ werden in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Wohnstraßen werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 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 bestehenden Wallhecken wird eine öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wallhecke“ festgesetzt und durch einen zusätzlichen Hinweis gesichert. Die im Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzte private Grünfläche zum Schutz der Wallhecke wird nur zum Teil übernommen, weil die Wallhecke im Norden des Plangebietes bereits durch den Bebauungsplan Nr. 146B abgesichert worden ist. Des Weiteren werden zum Schutz der Wallhecken zwischen den Baugrenzen und den bestehenden Wallhecken durch eine textliche Festsetzung jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung sowie Nebenanlagen untersagt.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Zum einen wird die Unzulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Staffelgeschossen oberhalb des zweiten Geschosses geregelt. Die Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes 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. Zum anderen wird die Vorschrift zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser erlassen, wodurch ein möglichst großer Anteil des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden soll.

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 den Baugrenzen und der privaten bzw. öffentlichen Grünfläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO). Ebenfalls sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14

BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

7. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

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

II. 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 „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen

(HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

2. Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken- mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten- nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen (Maßnahmen zur Erhaltung der ursprünglichen Wallhecke).

3. 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.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

5. Die Deutsche Bahn (DB) weist daraufhin, dass durch den Betrieb der angrenzenden Eisenbahnstrecke Immissionen (z.B. Lärm, dynamische Schwingungen, Erschütterungen) entstehen. Die von der angrenzenden Bahnstrecke ausgehenden Immissionen können durch Veränderungen des Verkehrsaufwands zunehmen. Forderungen können aus diesem Umstand nicht abgeleitet werden.

6. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

7. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

8. Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

9. Durch den Bebauungsplan Nr. 168 werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 „Voßberg“, Nr. 3a „Jägerstraße/ Am Fuchsbau“ und Nr. 58 „Voßberg“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168.

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

2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom OOWV die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Anschluss an vorhandene Regenwas-

serkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben.

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 private Zuwegungen zu rückwärtigen Wohneinheiten bzw. rückwärtigen Wohnhäusern mit entsprechender Leistungsversorgung.
Die Anbindung des Plangebietes ans das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haupterschließungsstraßen „Voßbergstraße“ auf die Landesstraße „Bakumer Straße“ (L848) und die Jägerstraße auf die Vechtaer Straße (L845).

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

8.2 IMMISSIONSSCHUTZ (SCHIENENVERKEHRSLÄRM)

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie RB 58 Bremen- Osnabrück der Nordwestbahn. Von hier können störende Lärmemissionen durch den Schienenverkehr ausgehen. Um die Belastungssituation für die geplante Wohnnutzung einschätzen zu können, wurde eine Berechnung der Immissionen gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Jahr 2001 durchgeführt. Dazu wurden die benötigten Betriebsdaten bei der Nordwestbahn GmbH abgefragt (s. Tabelle 1).

Kenngröße	**Tags 6.00 - 22.00 Uhr**	**Nachts 22.00 – 6.00 Uhr**
Mittlere Anzahl Züge (absolut)	26	3
Mittlere Anzahl Züge pro Stunde	1,6	0,4
Mittlere Zuglänge in m:	43	41
Mittlere Geschwindigkeit km/h	80	80
Anteil scheibengebremster Fahrzeuge in %:	100	100

Tabelle 1:Betriebsdaten der Bahnlinie Bremen – Osnabrück (montags- freitags) Quelle: Nordwestbahn, 28.09.2001

Die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm liegen gem. DIN 18005 bei 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Als Ergebnis der Lärmberechnungen aus 2001 ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten Wohngebiete der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts derzeit überall eingehalten wird. In einem Abstand von 20 m von der Gleichsachse werden 37,5 dB(A) erreicht; damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA bereits um 7,5 dB(A) unterschritten. Die entsprechenden Beurteilungspegel liegen bei 43,7 dB(A) in 20 m Entfernung, womit der Orientierungswert der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) ebenfalls deutlich unterschritten wird.

Die Lärmberechnung aus 2001 haben zudem einen zukünftigen Spielraum für eine Erhöhung der Taktfrequenz auf der Bahnstrecke geprüft, wobei bei der Prognose-Berechnung die Anzahl der Züge auf acht Züge pro Stunde tagsüber bzw. auf 2 Züge pro Stunde nachts heraufgesetzt wurde; dies entspricht eine Erhöhung der Taktfrequenz um 500 % gegenüber dem Wert von 2001. Auch dabei liegen die Beurteilungspegel in 20 m Entfernung von der Gleichsachse weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

Aktuell beträgt die Taktfrequenz der Bahnstrecke zwei Züge pro Stunde tagsüber bzw. max. zwei Züge pro Stunde nachts. Die bestehenden bzw. geplanten Wohngebiete (WA) liegen mit ihren Baugrenzen mindestens in einem Abstand von 20 m entfernt von der Gleichsachse. Daher sind keine wesentlichen Immissionskonflikte zwischen der Bahnlinie und den bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten zu erwarten. In der Planzeichnung wird auf die Immissionen hingewiesen. Die Deutsche Bahn (DB) weist daraufhin, dass durch den Betrieb der angrenzenden Eisenbahnstrecke Immissionen (z.B. Lärm, dynamische Schwingungen, Erschütterungen) entstehen. Die von der angrenzenden Bahnstrecke ausgehenden Immissionen können durch Veränderungen des Verkehrsaufwands zunehmen. Forderungen können aus diesem Umstand nicht abgeleitet werden.

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 Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überbeansprucht 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 Plangebietes 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.
- Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan durch eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.
- 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 die in den benachbarten Baugebieten vorhandenen Spielplätze „Vulhopsgraben“, „Voßberger Ring“, „Rügener Straße“, „Usedomer Weg“ und Wangerooger Straße“. Zudem wird im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 146B „Westlich der Jägerstraße“ aktuell ein weiterer Spielplatz an der Pariser Straße errichtet. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

10 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Aktuell gelten für das Gebiet bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 (rechtskräftig seit 1963), Nr. 3a (rechtskräftig seit 1980) und Nr. 58 (rechtskräftig seit 1985). 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. 168 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.

Vor eine 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:

<u>Fledermäuse</u>
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 Strukturerfassung sa-

gen 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. Alle drei Arten nutzen vermutlich Teil des Untersuchungsraumes als Nahrungshabitat, wobei in Anbetracht der im Gebiet ungleichen Gehölzverteilung Jagdgebiete in drei ausgewählten, voneinander getrennt liegenden Bereichen (Wallhecke nördlich des Geltungsbereiches, östlicher Abschnitt der Straße „Am Fuchsbau“, Siedlungsgehölz östlich der Jägerstraße/ östlich des Geltungbereiches) existieren. Mit der geplanten Baumaßnahme werden in ausgewählten Bereichen Hausgärten, Gemüseäcker, Scherrasenflächen sowie vereinzelt ungenutzte Bereiche in Form von Ruderalbiotopen überplant, außer einigen Ziergehölzen gehen keine weiteren Gehölze verloren. Infolgedessen stellt der geplante Eingriff weder einen Lebensraumverlust für Fledermäuse dar, noch mindert der Eingriff die Qualität dieses Areals als Lebensstätte für diese Faunengruppe, wobei zu berücksichtigen ist, dass aller Voraussicht nach ein großer Teil des Plangebietes weder als Fortpflanzungsstätte noch als Nahrungshabitat fungieren. Infolgedessen ist der vorgesehene Eingriff für das Schutzgut Fledermäuse unbedeutend und somit nicht als erheblich einzustufen. Hinzu kommt, dass mit dem punktuellen Bau von Wohnhäusern auch keine für Fledermäuse relevanten Verbindungselemente in Form von z. B. Gehölzreihen o. dgl. verstellt und damit auch keine Flugkorridore zerschnitten und damit entwertet werden.

Brutvögel

Im Plangebiet sind 35 Brutvogelarten nachgewiesen worden. Zu diesen zählen insbesondere Ubiquisten (Allerweltsarten) sowie einige stenotope Spezies. Zu den stenotopen Brutvögeln zählt mit dem Teichhuhn auch eine Wasservogelart, die ausschließlich in den Randbereichen der Schellohne und damit an der nördlichen Plangebietsgrenze auftritt und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNAtSchG bzw. Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV als streng geschützte Art gilt. Neben den drei landesweit gefährdeten Vogelarten (Bluthänfling, Grauschnäpper, Star) sind mit Feld- und Haussperling, Gartengrasmücke und Stieglitz vier auf Landesebene potenziell gefährdete Vogelarten vertreten. Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen Haus- und Gemüsegärten, Scherrasenflächen und einige Ziergehölze dauerhaft verloren. Die meisten an den Plangebietsgrenzen vorhandenen, durch eine größere Strukturvielfalt gekennzeichneten Lebensräume und Strukturen, wie z.B. der östliche Abschnitt der Straße „Am Fuchsbau“, bleiben unverändert erhalten und können somit weiterhin von Brutvögeln als Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden. Die von dem Bauvorhaben in Anspruch genommenen Lebensräume stehen einigen Brutvögeln als Fortpflanzungs- und/ oder Nahrungshabitate bzw. als Ruhestätten künftig nicht mehr zur Verfügung. Zu den Brutvögeln dieser Habitate gehören einerseits Bodenbrüter wie die Bachstelze und andererseits einige in den Ziergehölzen siedelnde Arten, zu denen ausschließlich anspruchslose Arten, wie z.B. Amsel, Heckenbraunelle und Zaunkönig zählen. Da nur ein sehr kleiner Teil der Flächen tatsächlich überplant wird, werden die genannten anspruchslosen Arten auch weiterhin in dem Plangebiet sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen geeignete Habitatstrukturen vorfinden. Diese Flächen können folglich weiterhin als Bruthabitate genutzt werden. Auch wenn eine vorübergehende Abnahme der Siedlungsdichte für diese Arten nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, ist insgesamt betrachtet bei Realisierung des Bauvorhabens nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen.

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 bzw. potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig. Ein Kompensationsbedarf für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel lässt sich nicht ableiten.

11 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Allgemeines Wohngebiet	99.876	m²
Kleinsiedlungsgebiet	18.701	m²
Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenfläche	16.958	m²
Öffentliche Grünfläche	519	m²
Private Grünfläche	794	m²
Gesamt	**136.848**	**m²**

Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	93.049	m²
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	26.033	m²
Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenfläche	16.958	m²
Öffentliche Grünfläche	519	m²
Private Grünfläche	289	m²
Gesamt	**136.848**	**m²**

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 09.12.2020

gez. Gerdesmeyer L.S.

Gerdesmeyer (Siegel)