

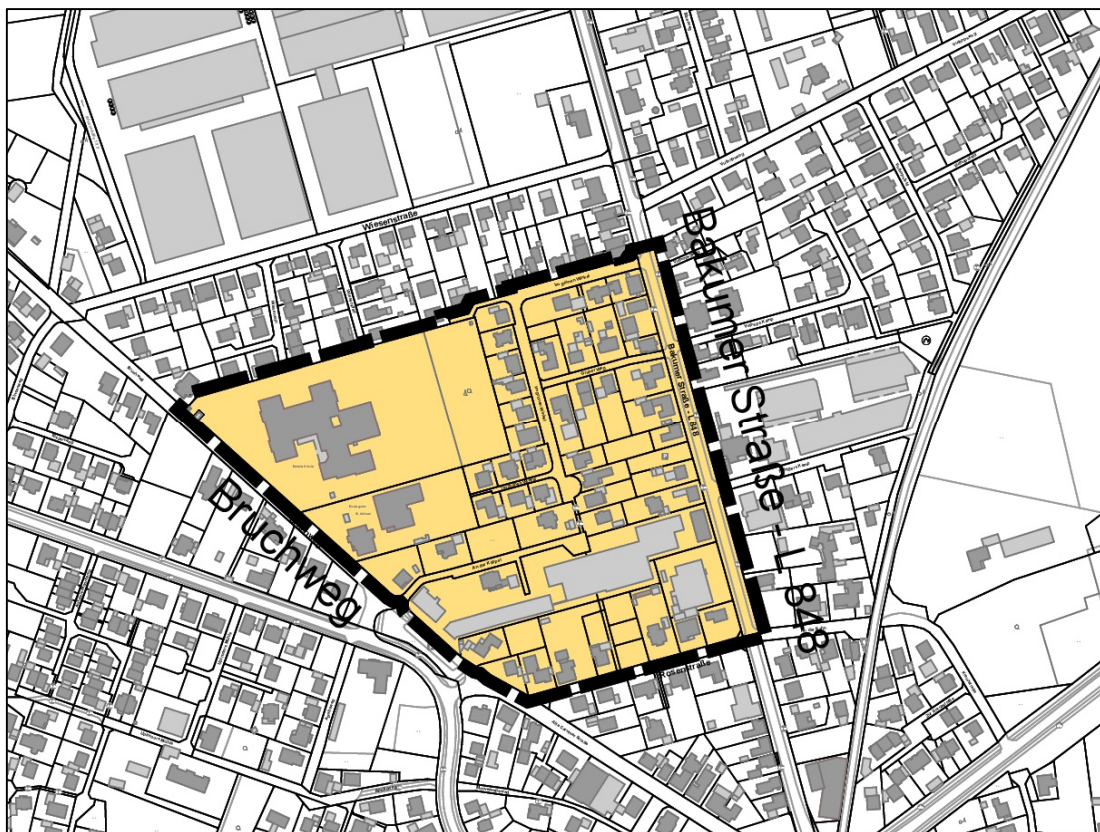


Bebauungsplan Nr. 148A

für den Bereich zwischen Bakumer Straße und Bruchweg

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
11.12.2014	11.12.2014	16.03.2017	05.03.2019 02.08.2021		13.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Kap.		Seite
1	Anlass	2
2	Vorprüfung des Einzelfalls	2
3	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage	5
4	Übergeordnete und bisherige Planungen	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
5	Bisherige Nutzungen	8
6	Ziele und Zwecke der Planung	8
7	Festsetzungen im einzelnen	9
8	Verkehrerschliessung	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Immissionsschutz	12
10.1	Gewerbelärm	12
10.2	Verkehrslärm	13
11	Artenschutz	14
12	Flächenbilanz	15

1 ANLASS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 22.04.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 148 für den Bereich zwischen Bakumer Straße und Bruchweg aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss umfasst den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 148A sowie den Bebauungsplan Nr. 148B südlich der Wiesenstraße.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 überplante das Stadtquartier zwischen Wiesenstraße im Norden, Bruchweg im Westen, Bakumer Straße im Osten und der Rosenstraße im Süden, der planungsrechtlich von den drei Bebauungsplänen Nr. 44, Nr. 44 – 1. Änderung und Nr. 23 – 1. Änderung beordnet war. Die nördliche Bauzeile entlang der Wiesenstraße wurde aus der vorliegenden Planung herausgenommen, um das Planverfahren zu beschleunigen. Für diesen nördlichen Bereich entlang der Wiesenstraße wird ein eigenständiges Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 148B).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Bebauungspläne Nr. 44 „Bakumer Straße / Bruchweg“ und Nr. 44 - 1. Änderung im Norden der Stadt Lohne, mit dem Ziel überplant werden, auch in diesem Stadtquartier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Hiermit wird auch dem Ziel der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen entsprochen. Ziel dieser Politik, die auch Eingang bei der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 fand, ist, die nationale Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren. Eine solche Nachverdichtung, die überwiegend in Form einer rückwärtigen Bebauung nachgefragt wird, kann auf Basis der genannten rechtskräftigen Bebauungspläne wegen der nur 18 m bis 25 m tiefen Baufelder nicht erfolgen.

Für das Quartier südlich der Wiesenstraße bis zur Bakumer Straße / Rosenstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 44, der seit dem Jahre 1982 rechtsverbindlich ist. Als Art der baulichen Nutzung wurden Wohn- und Mischgebiete sowie im Bereich der Ketteler-schule Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Vor allem in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) ist in diesem Bebauungsplan bei der Zulassung von Vorhaben die nicht mehr zeitgemäße Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden. Durch eine Überplanung des Bebauungsplanes soll zum einen die aktuell gültige BauNVO 2017 zur Anwendung kommen und zum anderen das Konzept einer moderaten Nachverdichtung auch auf dieses Quartier übertragen werden.

2 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Der Bebauungsplan Nr. 148A dient der Nachverdichtung und soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die durch die Planung voraussichtlich versiegelte Fläche liegt zwar oberhalb von 20.000 m², jedoch unter 70.000 m² und unterliegt somit einer Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung wurde vorgenommen, als Ergebnis konnte ermittelt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148A keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 70.000 m² festgesetzt wird und aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Bei Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes kann aufgrund der geplanten Festsetzungen eine Fläche von weniger als 70.000 m² versiegelt werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien.

Ziffer				Vorprüfung
1.	Merkmale des Vorhabens	Betroffenheit und Bewertung der Auswirkungen	weiteres Prüferfordernis	+ verträglich - unverträglich
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan Nr. 148A setzt einen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf einer Fläche von insgesamt ca. 63.458 m ² .	nein	+
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne und Programme bleiben von der Planung unbeeinflusst.	nein	+
1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um einen bereits besiedelten Bereich nachträglich moderat zu verdichten. Die Planung dient somit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.	nein	+
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogene Probleme relevant.	nein	+
1.5	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen.	nein	+
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Plangebiet ist bereits auf der Grundlage der bisherigen Bauleitplanung bebaut; die Zulässigkeit weiterer Nutzungsarten wird durch die Planung nicht begründet.	nein	+
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	- trifft nicht zu -	nein	+
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Der Bebauungsplan Nr. 148A begründet keine zusätzlichen Umweltrisiken.	nein	+
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan Nr. 148A begründet keine in Umfang und räumlicher Ausdehnung zusätzlichen Beeinträchtigungen.	nein	+

2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Eine Bedeutung hinsichtlich besonderer natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes und hinsichtlich der Intensität der Bodennutzung liegt nicht vor. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden durch die Planung nicht überschritten.	nein	+
-----	--	--	------	---

2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		nein nicht betroffen	+
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		nein nicht betroffen	+
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes, ,		nein nicht betroffen	+
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.		nein nicht zutreffend	+
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet ist Teil eines zentralen Ortes und Siedlungsschwerpunkt im verdichteten Raum. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist dies ohne Bedeutung.	nein	+
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.	Entsprechende Schutzgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden	nein	+

Nach den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalls sind keine zusätzlichen oder anderen erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB relevant, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Umweltverträglichkeit ist somit auf dieser Planungsebene sichergestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit unter dieser Voraussetzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann somit verzichtet werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, wird mit den geplanten Festsetzungen nicht begründet.

3 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Die Planzeichnung wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten, digitalen Kartengrundlage (ALKIS) im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße Im grünen Winkel, im Westen durch den Bruchweg, im Osten durch die Bakumer Straße und im Süden durch die Rosenstraße begrenzt.

4 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

4.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) weist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentralen Ort aus. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird.

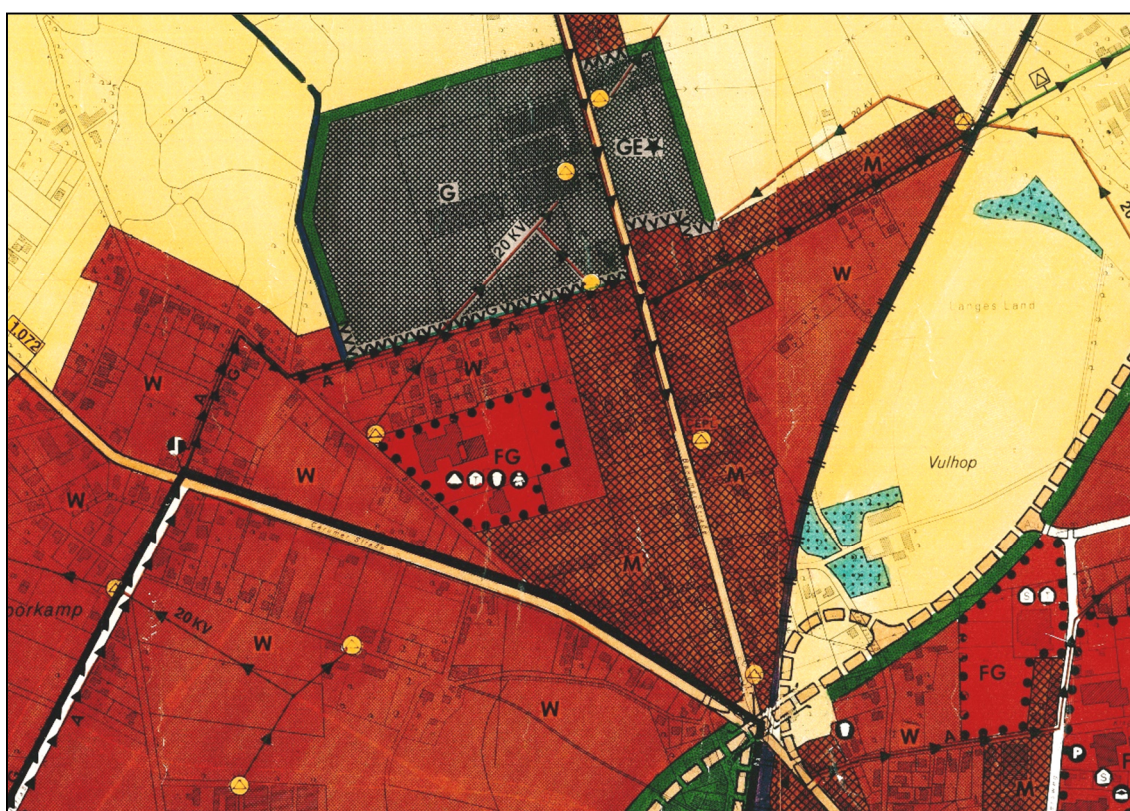
Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

Für die vorliegende Planung der Stadt Lohne, an dieser Stelle Misch-, Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen, bleibt insgesamt festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms entspricht.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich südlich der Wiesenstraße Wohnbauflächen und östlich der Straße Bruchweg Flächen für den Gemeinbedarf dar. Für diesen Teil des Geltungsbereichs ist der Bebauungsplan Nr. 148A damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

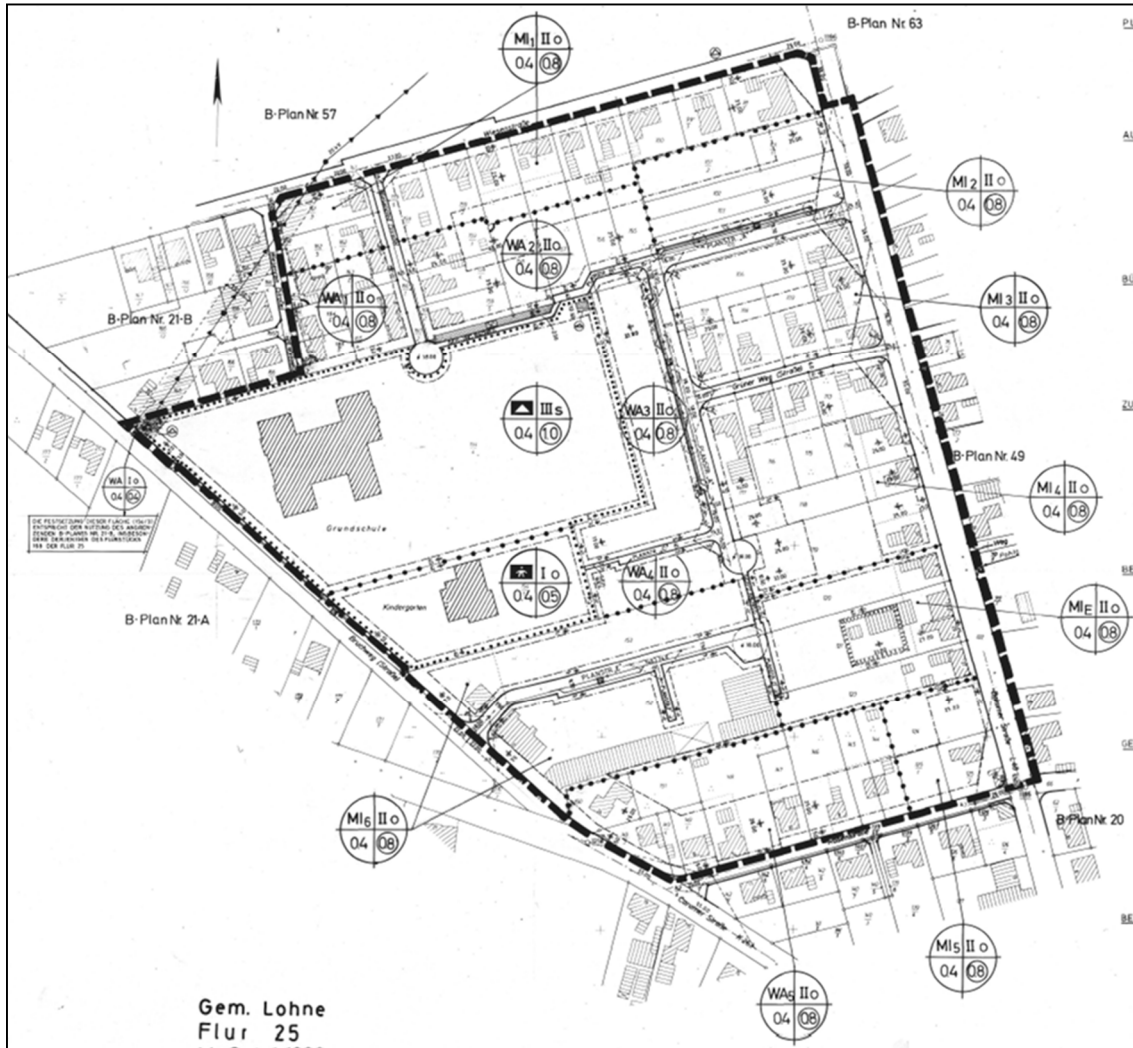
Der Bereich westlich der Bakumer Straße bis Rosenstraße ist als gemischte Baufläche ausgewiesen; hier ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.



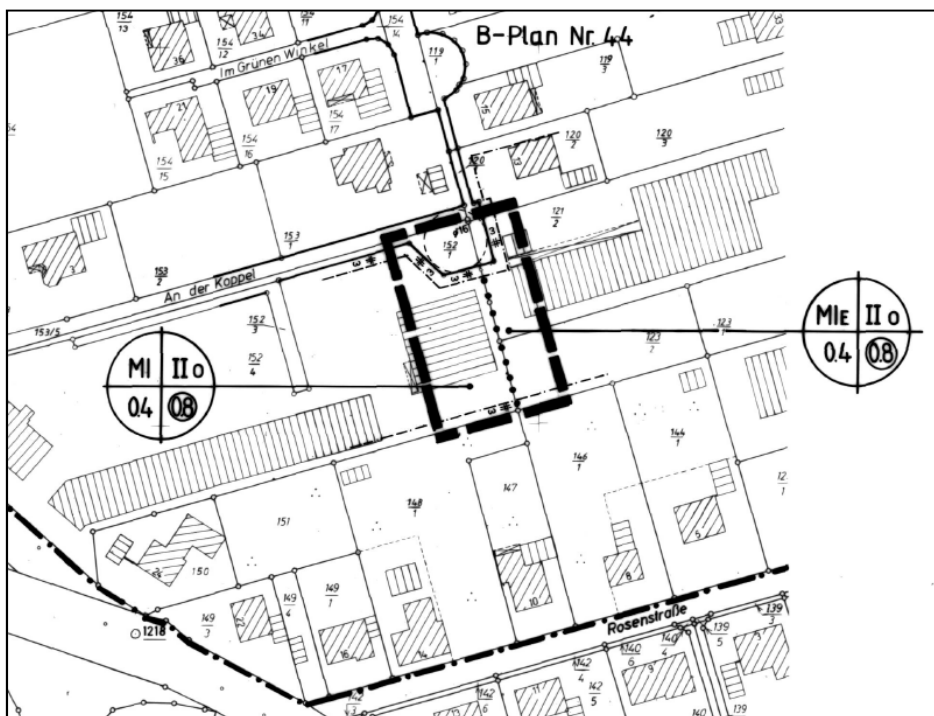
Flächennutzungsplan der Stadt Lohne vom 07.05.1982 (verkleinerter Ausschnitt)

4.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Bebauungspläne Nr. 44 (von 1982) und Nr. 44 - 1. Änderung (von 1993) überplant werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 148A für den Bereich zwischen Bakumer Straße und Bruchweg treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 44 „Bakumer Straße / Bruchweg“ und Nr. 44 - 1. Änderung, soweit sie sich mit diesem Bebauungsplan überschneiden, außer Kraft.



Bebauungsplan Nr. 44 „Bakumer Straße / Bruchweg“ (verkleinerter Ausschnitt)



Bebauungsplan Nr. 44 - 1. Änderung (verkleinerter Ausschnitt)

5 BISHERIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen in den hinteren Grundstücksbereichen. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden. Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend in den 1950er bis 70er Jahren in offener Bauweise, der Bereich entlang der Bakumer Straße wurde bereits in den Jahren ab 1900 bis zum Zweiten Weltkrieg erstmals bebaut.

Im Bereich Bruchweg 12 befindet sich das Grundstück einer Grundschule, südlich hieran schließt ein Grundstück an, das für einen Kindergarten genutzt wird. Der Bereich südlich der Straße An der Koppel bis zur Bakumer Straße wird als Mischgebiet genutzt. Hier befinden sich im Westen die Hallen einer Tischlerei und im Osten ein Lebensmittelmarkt.

6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das nordwestlich der Lohner Innenstadt gelegene Wohn- und Mischgebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus der Entstehungszeit stammenden Wohnhäuser sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Es besteht in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen auf den Grundstücken errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Es wurde eine städtebauliche Ordnung gewählt, die unterschiedliche Interessenlagen zu berücksichtigen hat:

- Wunsch nach Errichtung zusätzlichen Wohnraumes für die Familienentwicklung der dort lebenden Grundstückseigentümer. Dieses Interesse richtet sich hauptsächlich darauf, der nachfolgenden Generation auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.
- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach zentrumsnahe Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freiflächensituation. Diese Interessenlage reicht von der Ablehnung einer Nachverdichtung bis zur Tolerierung einer Verdichtung, solange sie maßvoll ist und die benachbarten, unverdichteten Grundstücke wenig belastet.

Grundsätzlich wird einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation. In der Abwägung aller Belange ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann.

Dem gegenüber wird den Interessen von Bewohnern, in den Gartenbereichen keine zusätzlichen Wohnungen zuzulassen, geringeres Gewicht beigemessen, soweit für diese Nachverdichtung ein Maß gewählt wird, das den Charakter dieses Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Wohngebäuden nicht grundsätzlich ändert.

In die Gewichtung wurde auch eingestellt, dass bei neueren Wohnbaugebieten am Ortsrand Lohnes in den letzten Jahren regelmäßig eine höhere Verdichtung gewählt wurde, als in dem vorliegenden Baugebiet grundsätzlich 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.

7 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Innenbereiche (WA 2) eine Begrenzung der Traufhöhe von 4,50 m sowie eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 8,00 m gewählt. Damit ist baurechtlich eine zweigeschossige Bauweise möglich, jedoch in der städtebaulichen Erscheinung vom Bautyp eines Einfamilienhauses. Ergänzend wird 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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird damit gesichert, dass in den Innenbereichen nur eine verhältnismäßig niedrige, aufgelockerte Bebauung mit einzelnstehenden Wohnhäusern möglich ist.

In einem 26 m tiefen Bereich längs der Straßen, der bis auf Ausnahmen bereits bebaut ist, wird eine höhere GRZ (0,4) eine volle zweigeschossige Bauweise ohne Begrenzung der Traufhöhe sowie eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 9,00 m festgesetzt. Diese Rahmenmaße der baulichen Nutzungen sichern für den Ausbau der bestehenden Gebäude Aufstockungen oder Anbauten bzw. öffnen für Ersatzbauten eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke als bisher.

Es ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) längs der Straßen zwei Vollgeschosse mit GRZ 0,4 bis 26 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie ab und zwei Wohnungen je Wohngebäude (WA 1).
- b) Innenbereiche mit Traufhöhenbegrenzung und maximal einer Wohnung je Wohngebäude (WA 2).

Der rückwärtige Bereich der Innenbereichszone WA2 im Bereich der Rosenstraße, der an eine geschlossene Hallenfront des im Mischgebiet gelegenen angrenzenden Tischlereibetriebes grenzt, wird, um Konflikte zu vermeiden, mit einem Baugrenzabstand von 9 m zum Mischgebiet festgesetzt.

Die Straßenrandzone (WA 1) und die Innenbereichszone (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 mehr individuelles Maß der Verdichtung festzulegen. Diese alternative Vorgehensweise kann zu Ergebnissen führen, die aus rein städtebaulich-architektonischer Sicht eine befriedigendere Lösung darstellen. Diese Alternative der Verdichtung wurde jedoch verworfen, da die dadurch entstehenden Verdichtungsmaße unterschiedlich ausfallen würden und es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke zu erheblichen Konflikten kommen könnte. Das gewählte Verdichtungskonzept versucht jedem Grundstück möglichst gleiche Rechte zuzubilligen, die lediglich durch die individuelle Größe und Form der Grundstücke unterschiedliche Resultate ergeben hinsichtlich dessen, was noch zusätzlich gebaut werden kann. Die nunmehr gewählten Maße der Nutzung gelten für die benachbarten Grundstücksbesitzer in gleicher Weise.

Neben den o.a. Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und dem Mischgebiet 2 (MI2) eine maximale Höhe von 6,70 m und in allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 4,50 m festgesetzt. Für Pultdächer wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und dem Mischgebiet 2 (MI2) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Gebäudehöhen auf ein ortstypisches Maß zu beschränken.

Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhen sowie der Oberkanten der Gebäude klar. Nebenanlagen wie Schornsteine, Antennen etc. sind von dieser Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit in den Innenbereichen 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 Lohne, 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 zu überlasten.

Die Stadt Lohne ist sich bewusst, dass die heute schon bestehende Bebauung mit mehr als zwei Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken damit auf den Bestandschutz verwiesen wird. Ebenso wird es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben; dies hält die Stadt Lohne jedoch für zumutbar.

Westlich der Bakumer Straße (L 848) werden die Mischgebiete (MI) bis auf die Bauzeile direkt nördlich des Tischlereibetriebes (Begründung hierzu s. Kap. 10.1) und nördlich der Straße An der Koppel nun als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Eine mischgebietstypische Nutzung hat sich in diesen Wohnquartieren faktisch in den letzten Jahrzehnten nicht entwickelt und die wenigen vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Für das Mischgebiet 1 (MI1) wird eine GRZ von 0,6 und für das Mischgebiet 2 (MI2) eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung setzt städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindert eine zu hohe Versiege-

lung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil. Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dem städtebaulichen Ziel, der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen, Rechnung getragen.

Im Mischgebiet 2 (MI2) ist die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte und eine Wohneinheit je Erschließungseinheit bei Hausgruppen begrenzt. Für diesen Bereich werden die Festsetzungen aus der unmittelbaren Umgebung fortgeführt (vgl. WA1 und WA2), um eine verträgliche und an den Bestand angepasste Nutzungsintensität zu erzielen. Eine Regelung für die Begrenzung von Wohneinheiten für das Mischgebiet 1 (MI1) entfällt, da es sich im Wesentlichen um den Betriebsstandort der vorhandenen Tischlerei handelt und gewerbliche Nutzungen dominieren. Für Teilbereiche des Betriebsgeländes ist eine Umstrukturierung geplant, die eine Ergänzung der gewerblichen Nutzung in Kombination mit einer Wohnnutzung vorsieht. Für diese klassische Mischgebietsnutzung wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum keine Steuerung der Wohneinheiten vorgenommen.

Der in dem Mischgebiet vorhandene Gewerbebetrieb (Tischlerei) kann zwar grundsätzlich bodenrechtliche Spannungen auslösen, wird aber im Wesentlichen von der Umgebung akzeptiert. Der Gewerbebetrieb ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, da er der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen dient.

Im Grundsatz sind alle Formen holzverarbeitender Betriebe, die das Wohnen typischerweise stören und in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO unzulässig. Für den Gewerbebetrieb (Tischlerei), Flur 25, Flurstücke 152/4, 121/2 und 123/2 wird deshalb gem. § 1 Abs. 10 BauNVO eine sog. Fremdkörperfestsetzung getroffen. Diese Festsetzung dient der individuellen Standortsicherung zugunsten der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von baulichen Anlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auch Betriebserweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Gebietsverträglichkeit gewährleistet ist. Mit der Fremdkörperfestsetzung wird sichergestellt, dass bauplanungsrechtlich eine nicht gebietstypische Nutzung ausgeübt werden kann und keine unzumutbaren Störungen für die Umgebung hervorgerufen werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurde bereits die Einhaltung der Immissionsrichtwerte festgestellt. Der Gewerbebetrieb erhält durch die Fremdkörperfestsetzung neben einem erweiterten Bestandsschutz zur Standortsicherung auch Entwicklungsmöglichkeiten in einem mischgebietsverträglichen Rahmen.

Aufgrund ihres Konfliktpotentials zu direkt angrenzenden Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes unzulässig; in anderen, besser geeigneten Bereichen sind Vergnügungsstätten jedoch zulässig. In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Vergnügungsstätten gem. BauNVO 2017 generell unzulässig.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche unzulässig, da die nicht überbaubaren Flächen nicht durch hochbauliche Anlagen eingeengt werden sollen und um ortstypische Vorgartenbereiche zu ermöglichen.

8 VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Grundstücke im Geltungsbereich 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, das heißt durch Wege zu rückwärtig liegenden Wohneinheiten bzw. Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsverorgung.

Aufgenommen wurde in die Planzeichnung ein bereits vorhandener Fuß- und Radweg, der die Verbindung zwischen den Straßen Im grünen Winkel und An der Koppel herstellt. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haupterschließungsstraßen Bakumer Straße (L 848) und Bruchweg. Die innere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straßen Im grünen Winkel, Grüner Weg, An der Koppel und Rosenstraße.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden. Genügende Freikapazitäten sind für das anfallende vergrößerte Abwasservolumen in der Kläranlage im Rießel vorhanden.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen. Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

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

10.1 GEWERBELÄRM

Zum Nachweis der Verträglichkeit gewerblicher Betriebe mit vorhandener und geplanter Wohnbebauung hat das Institut für technische und angewandte Physik (itap) ein schalltechnisches Gutachten (Stand: 07.09.2016) vorgelegt.

Im Rahmen der Untersuchung hat sich der im Plangebiet bestehende Tischlereibetrieb aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als eine maßgebliche Geräuschquelle herausgestellt. Der Betrieb befindet sich südlich der Straße An der Koppel und wird über die Alte Carumer Straße und über die Bakumer Straße erschlossen. Im direkten Umfeld des Betriebes befinden sich ein Lebensmittelmarkt sowie schutzbedürftige Wohnnutzungen. Weiter nördlich am Bruchweg befinden sich eine Schule und ein Kindergarten.

Das Gutachten zeigt auf, dass die Richtwerte gemäß TA Lärm an fünf maßgeblichen Immissionsaufpunkten sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden. Lediglich an zwei Immissionsaufpunkten (IP1 und IP2) werden höhere Beurteilungspegel ermittelt, als für die hier bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) zulässig sind. Da

im Bereich der Immissionsaufpunkte 1 und 2 auch gewerbliche Nutzungen (Versicherungsvertretung) vorhanden sind, werden die Flurstücke 120/2 und 120/3, die sich direkt nördlich des Tischlereibetriebes befinden, abweichend von der bisherigen Planung im hier vorliegenden Planentwurf als Mischgebiete festgesetzt. Gleiches gilt für die Bauzeile nördlich der Straße An der Koppel, die zukünftig auch z.T. mischgebietsverträglich genutzt werden soll. Auch dieser Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird die Festsetzung von immissionsvorbelasteten Allgemeinen Wohngebieten (WAI) für die genannten Bereiche, entgegen dem Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg, entbehrlich.

Als Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung aller Belange gewährleistet sind.

10.2 VERKEHRSLÄRM

Im Osten verläuft die Bakumer Straße (L 848), die neben der Landesstraßenfunktion auch eine wesentliche Verbindungsachse zwischen der Stadtmitte und den nördlichen Stadtteilen darstellt. Die Wiesenstraße befindet sich nördlich des Geltungsbereichs. Von beiden Straßen gehen Lärmimmissionen aus, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

Grundlage zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche gem. RLS 90 bilden die Daten von 2012, die für die Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2013 ermittelt wurden und die auf den Prognosezeitraum 2025/2030 hochgerechnet werden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten 7 bis 10 Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist.

Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht (s. nachfolgende Tabelle).

	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)	Maßgeblicher Lkw-Anteil in % tags	Maßgeblicher Lkw-Anteil in % Nachts
Bakumer Straße L 848	7.600	6,0	3,0

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Werte der DIN 18005 stellen keine Planungsobergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe dar. Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt Lohne ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind.

Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm. Nach der 16. BImSchV sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) Beurteilungspegel von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zulässig. Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist festzustellen, dass so-

wohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden, so dass zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aufgrund der örtlichen Situation sinnvolle wie auch wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, verbleiben nur passive Maßnahmen zum Schallschutz.

Im Bebauungsplan werden die durch Verkehrslärm besonders betroffenen Bereiche nach den vorliegenden Vergleichsberechnungen dargestellt und vorsorglich mit dem entsprechenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109 gekennzeichnet. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III und IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird zudem festgesetzt, dass Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind oder durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden müssen.

Auf Grund einer Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen: Von der Landesstraße 848 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Die Deutsche Bahn AG verweist in Ihrer Stellungnahme auf mögliche Emissionen durch den Bahnbetrieb, die von der östlich gelegenen Bahnanlage ausgehen können. Es wird folgender nachrichtlicher Hinweis in der Planung ergänzt: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkelflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

11 ARTENSCHUTZ

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosen-Gruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Das Plangebiet sowie vor allem die sich nördlich und südlich anschließenden Bereiche können potenziell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind hier im durchgrünten, durch die vorhandene Bebauung aber städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgerarten. Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet auch nach Durchführung der Planung und ggf. einzelner Bauvorhaben wieder zur Nahrungssuche nutzen können.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potenziell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Realisierung der Planung zu beachten sind.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September).

Gebäude und Gehölzbestände sind vor einer Beseitigung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vogelniststätten zu überprüfen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächen für den Gemeinbedarf	30.080 m ²
Mischgebiete (MI)	13.674 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	41.324 m ²
Straßenverkehrsflächen	9.676 m ²
Gesamt	94.754 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 13.10.2021

(Siegel)

Gerdsmeyer

Anlage
Schalltechnisches Gutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 der Stadt Lohne,
itap, 07.09.2016