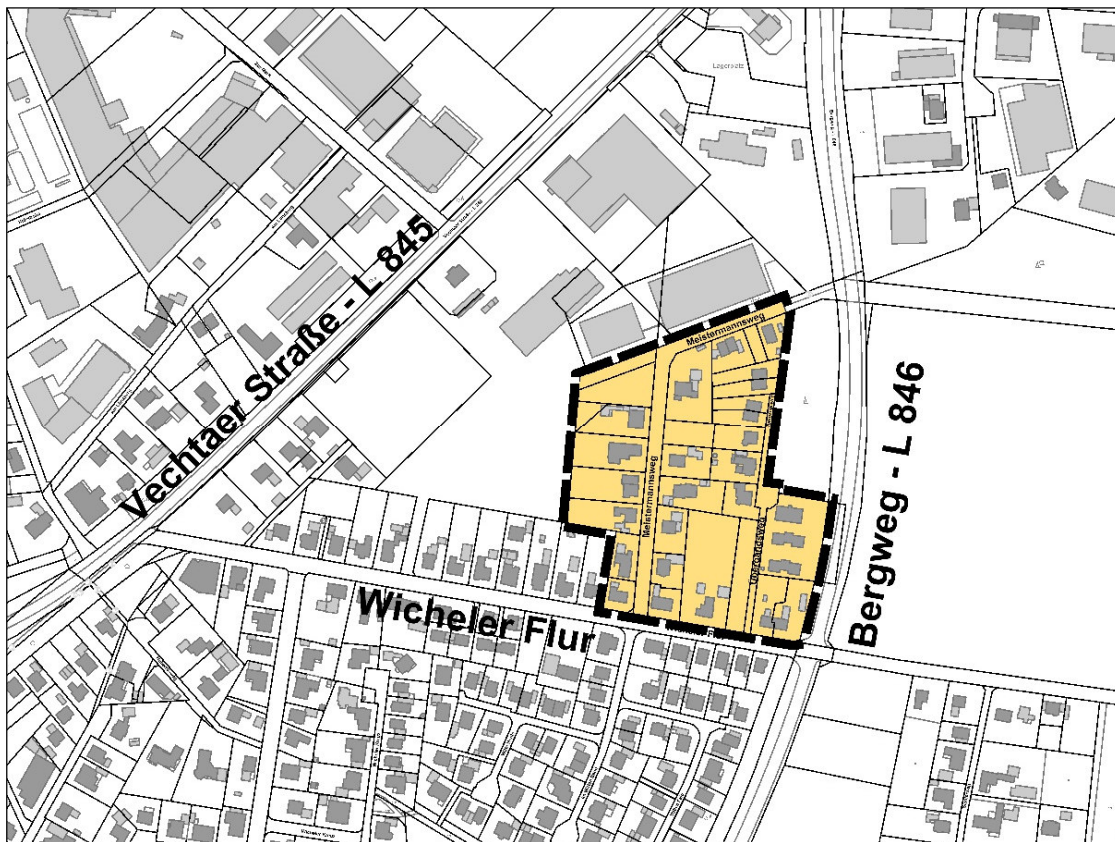




**Bebauungsplan Nr. 76 - 9. Änderung**  
für den Bereich „Wicheler Flur / Meistermannsweg“  
mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Aust.	§ 10 BauGB Satzung
-	05.06.2018	05.06.2018	30.04.2019	02.08.2021	30.04.2019
-				02.08.2021	13.10.2021

**INHALT**

Kap	Seite
1. Anlass und Ziele der Planung .....	3
2. Rahmenbedingungen .....	4
2.1. Kartenmaterial .....	4
2.2. Geltungsbereich und bisherige Nutzung .....	4
3. Planerische Vorgaben und Hinweise .....	4
3.1. Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
3.3. Bauleitplanung .....	5
4. Betroffene öffentliche und fachliche Belange .....	5
4.1. Belange von Natur und Landschaft .....	5
4.2. Denkmalpflege .....	5
4.3. Immissionsschutz .....	6
4.3.1. Verkehrslärm .....	6
4.3.2. Gewerbelärm .....	8
4.4. Altablagerungen .....	8
5. Planung und Festsetzungen im Einzelnen .....	9
6. Verkehrserschliessung .....	15
7. Ver- und Entsorgung / Spielplatz .....	15
8. Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange .....	15
Anlagen .....	17

## 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der hier vorliegende Planungsraum, östlich und südlich umgrenzt von den Straßen Bergweg und Wicheler Flur, wurde ab dem Jahre 1955 bebaut. Aus städtebaulichen Gründen soll in diesem seit ca. 72 Jahren bestehenden Siedlungsbereich eine über den bisherigen Planungsstand hinausgehende geordnete Verdichtung stattfinden. Eine solche Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis des alten Bebauungsplans Nr. 76 nicht erfolgen.

Ziel der Stadt Lohne bei der vorliegenden Planung ist eine geordnete Nachverdichtung einer vorhandenen Wohnsiedlung, wobei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiter gewahrt werden sollen. Hierzu wurde seitens der Stadt Lohne ein Planungskonzept erstellt, welches insbesondere das Maß der baulichen Nutzung im Detail regelt. Außerdem wird die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO) zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 für den vorliegenden Geltungsbereich hiermit aufgehoben, um auch Bebauung in aktueller architektonischer Formensprache im Plangebiet zu ermöglichen.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind verhältnismäßig groß. Es besteht in Lohne eine erhebliche Nachfrage nach Baumöglichkeiten für die hinteren Grundstücksbereiche, um vorwiegend freistehende Einzelhäuser errichten zu können.

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

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

- Wunsch nach Errichtung zusätzlichen Wohnraums 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 ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freifächensituation. Diese Interessenlage reicht von der Ablehnung einer Nachverdichtung bis zur Tolerierung einer Verdichtung, solange diese maßvoll ist und die benachbarten, nicht verdichteten Grundstücke wenig belastet.

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. Dem gegenüber 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.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschloss daher in seiner Sitzung am 28.02.2017, den Bebauungsplan Nr. 76 - 9. Änderung für den Bereich „Wicheler Flur / Meistermannsweg“ aufzustellen. Die Grundlage dieses Beschlusses stellt das Baugesetzbuch (BauGB) sowie der

§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) dar, jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Da die vorliegende Planung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches 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, welche bei der vorliegenden Planung eingehalten werden, gliedern sich wie folgt:

- Im Bebauungsplan Nr. 76 - 9. Änderung für den Bereich „Wicheler Flur / Meistermannsweg“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 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;

Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1. KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 76 - 9. Änderung für den Bereich „Wicheler Flur / Meistermannsweg“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M 1:1.000 erstellt.

### **2.2. GELTUNGSBEREICH UND BISHERIGE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 - 9. Änderung besitzt eine Größe von ca. 3,2 ha. und wird im Osten von der Landesstraße Bergweg (L 846) sowie einem schmalen Waldstück und im Süden durch die Straße Wicheler Flur begrenzt.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an zwei Lagerhallen eines Transport Logistikunternehmens und im Westen an die Wohnbebauung der Straße Wicheler Flur sowie an eine Brachfläche, die von den Anliegern sowie von der städtischen Müllabfuhr in den Jahren 1960 bis 1974 als Abfalldeponie genutzt wurde. Die Altablagerung beträgt ca. 88.0000 m<sup>3</sup> Müll. Die Grenze der ehemaligen Mülldeponie reicht in den Geltungsbereich hinein und betrifft konkret die Flurstücke 170/7, 170/9, 170/13.

Das Gebiet wurde ab 1955 mit Einfamilien- und Doppelhäusern besiedelt. Die Wohnbauflächen entlang der Straße Wicheler Flur bilden den nördlichen Abschluss der Wohnbebauung im Nordwesten von Lohne. Das städtebauliche Umfeld wird durch gewerbliche Betriebe im Norden, Westen und Osten sowie durch Wohnnutzungen im Süden gekennzeichnet.

## **3. PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1. LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) (Stand 2017) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion vereinbar und darüber hinaus sogar erwünscht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist durch Fristablauf unwirksam.

### **3.2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 76 - 9. Änderung mit den übergeordneten und vorhandenen Planungen vereinbar

### **3.3. BAULEITPLANUNG**

Der seit 28.02.1986 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 setzt in einem großen Geltungsbereich zwischen der Vechtaer Straße im Westen, dem Bergweg im Osten und der Straße Wicheler Flur im Süden verschiedene Baugebiete (Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Sondergebiete, Mischgebiete, Kleinsiedlungsgebiete wie auch Allgemeine Wohngebiete) fest.

Der Bebauungsplan Nr. 76 wurde mehrmals geändert (2. bis 8. Änderung). Die Geltungsbereiche der vierten siebten und achten Änderung grenzen unmittelbar an das vorliegende Plangebiet an.

Der Bebauungsplan Nr. 76 setzt innerhalb des vorliegenden Plangebiets der 9. Änderung für den Bereich zwischen der Altablagerungsfläche und Meistermannsweg ein Kleinsiedlungsgebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird sowohl eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschossflächenzahl von 0,3 als auch eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für dieses Gebiet ist eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das Gebiet östlich des Meistermann- und westlich des Übergangsweges ist als allgemeines Wohngebiet mit denselben Maßen der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Für die Grundstücke östlich des Übergangsweges ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit nur einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,6 in offener Bauweise festgesetzt. Dieser Bereich ist als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden örtliche Bauvorschriften zu den Dachformen und der Dachneigung sowie zur Freiflächengestaltung festgesetzt.

## **4. BETROFFENE ÖFFENTLICHE UND FACHLICHE BELANGE**

### **4.1. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandene Bebauung, die zugehörigen Nebenanlagen und Ziergärten geprägt. Der Anteil der versiegelten Flächen ist vom Umfang typisch für Wohngebiete an Orts- und Siedlungsrändern. Die im Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzten Pflanzflächen sind laut textlicher Festsetzung als Immissions- und Sichtschutzpflanzungen zusammenhängend mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzen sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen. Dies bleibt weiterhin bestehen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Plangebiet nur begrenzte Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

### **4.2. DENKMALPFLEGE**

Wichtige Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bo-

denfunde (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.

### **4.3. IMMISSIONSSCHUTZ**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre 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 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.

#### **4.3.1. VERKEHRSLÄRM**

Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an die Landesstraße 846 (Bergweg). Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Wicheler Flur begrenzt. In westlicher Richtung führt die Straße Wicheler Flur zur Vechtaer Straße (L 845).

Insbesondere die beiden Landesstraßen sind durch starke Verkehrsaufkommen geprägt, wodurch Lärmemissionen ausgehen, die bei der vorliegenden Planung eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind.

Grundlage zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation bilden die schalltechnische Berechnung für den Bebauungsplan Nr. 93 (neu) bzw. Nr. 76 - 7. Änderung, die Schallgutachten für die Bebauungspläne Nr. 102 und 139.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass von den Landesstraßen 845 und 846 erhebliche Emissionen ausgehen und für die gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

#### **Bergweg (L 846):**

Im Zuge des Schallgutachtens für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 wurden die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms des Bergweges sowie die dazugehörigen Lärmpegelbereiche errechnet. Grundlage dafür bilden die Verkehrsdaten sowie die Verkehrsmengenprognose des Verkehrsentwicklungsplans 2013 der Stadt Lohne. Dem Gutachten zufolge befinden sich die beiden Grundstücksreihen entlang des Bergweges innerhalb der Lärmpegelbereiche III und V.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist, wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 7).

Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt. Diesen werden dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugeordnet.

Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005/1 zuzüglich 3 dB(A) maßgeblich. Durch diesen konstanten Zuschlag von +3 dB(A) wird das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berechneten / gemessenen Labor-Schalldämm-Maß beim Straßenverkehrslärm abschätzbar.

### **Vechtaer Straße (L 845):**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 für ein Gebiet nördlich der Vechtaer Straße wurden 2009 bereits schalltechnische Berechnungen für den Bereich Vechtaer Straße, westlich Bergweg durchgeführt. Berechnungsgrundlage für die waren Daten der Stadt Lohne aus 2009. Demnach lag der DTV-Wert 2009 bei 10.273 Kfz/24h, bei einem Schwerverkehrsanteil von ca. 20 % tags und 15 % nachts. Hochgerechnet auf 2025 ergibt dies einen DTV-Wert von ca. 11.500 Kfz/24h.

Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch mit einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen zu rechnen 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. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Danach würde der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber bei freier Schallausbreitung in einer Entfernung von ca. 200 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) in einer Entfernung von ca. 150 m eingehalten wird.

Zur Klärung wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt 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 Beurteilungspegel von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zulässig. Bei Zugrundelegung der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung ist festzustellen, dass diese tagsüber in einer Entfernung von ca. 100 m und nachts in ca. 90 m Entfernung von der Straßenachse eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall außerdem nicht von einer freien Schallausbreitung auszugehen ist, wird erwartet, dass auch an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplans, die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten und somit Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans Lohne (2013) wurden im Jahr 2012 Verkehrserhebungen durchgeführt und diese Zahlen auf das Jahr 2030 hochgerechnet. Für den betroffenen Bereich der Vechtaer Straße lag der DTV-Wert 2012 bei 9.400 Kfz/24h, bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 15 %. Hochgerechnet auf 2030 ergibt dies einen DTV-Wert von 11.300 Kfz/24h.

Die Werte weichen in nicht erheblichen Maße von den im Jahr 2009 errechneten Werten ab, sodass die Verwendung der Zahlen aus 2009 für die Beurteilung des Verkehrslärms als unproblematisch angesehen wird.

### **Wicheler Flur**

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden Schalltechnische Berechnungen zum Verkehrslärm in der Vechtaer Straße und Wicheler Flur (siehe auch Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76) vorgenommen. Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen bezüglich der Straße Wicheler Flur sind Daten der Stadt Lohne aus dem Jahr 2002, die auf den Prognosezeitraum bis 2025 hochgerechnet wurden. Demnach lag der DTV-Wert 2002 bei 3.500 Kfz/24h, bei einem Schwerverkehrsanteil von ca. 4,2 %. Hochgerechnet auf 2011 ergibt dies einen DTV-Wert von ca. 3.800 Kfz/24h bei einer Steigerungsrate von 1 %. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch noch mit einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15

Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht. Hinsichtlich des Lkw-Anteils wird von einer Marge von 4 % tagsüber und 2 % nachts ausgegangen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Im vorliegenden Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einer Entfernung von ca. 38 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) in einer Entfernung von ca. 46 m eingehalten wird. Im Nahbereich der Straße Wicheler Flur werden somit die Orientierungswerte deutlich überschritten. So betragen die Beurteilungspegel im Bereich der straßenseitigen Baugrenze ca. 62 dB(A) tags und ca. 53 dB(A) nachts.

Zur Klärung wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt ist, kann wie schon oben dargelegt die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, nach der in Allgemeinen Wohngebieten Beurteilungspegel von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zulässig sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete als auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden, sodass 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.

Demnach sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Straße Wicheler Flur bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.). Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen.

#### **4.3.2. GEWERBELÄRM**

Neben den Landesstraßen gehen von den nördlich gelegenen Gewerbe- bzw. Industriegebieten Emissionen aus. Bei der Aufstellung der bestehenden Bebauungspläne musste bereits die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 76 gem. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. TA Lärm berücksichtigt werden. So wird auch der maximal zulässige Nachtbetrieb der Tiefbaufirma Gabau (B-Plan Nr. 76 - 3. Änderung) durch den Schallimmissionschutzanspruch der unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet am Meistermannweg grundsätzlich begrenzt.

Im Rahmen der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 wird durch die angestrebte Nachverdichtung eines allgemeinen Wohngebietes die Schutzbedürftigkeit und damit verbunden die Zuordnung der relevanten Orientierungswerte bzw. der relevanten Immissionsgrenzwerte nicht verändert. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen aufgrund der 9. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten.

#### **4.4. ALTABLAGERUNGEN**

Für das Areal, welches sich nordwestlich vom Geltungsbereich befindet (Bereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 76 - 8. Änd.) sind Altablagerungen ermittelt worden. Nach Beendigung des Tonabbaus in den 1960er Jahren wurde die Grube zwischen ca. 1962 und 1974 als Abfalldeponie genutzt. Die Altablagerung wird beim Landkreis Vechta, untere Abfallbehörde unter der Nr. 708 200.460006-4001 geführt.

Die südliche Ausdehnung der Altablagerungsfläche (Flurstück 172/28) wurde bereits 2015 bzw. 2016 für die Aufstellung des B-Planes Nr. 76 – 8. Änd. in einem Bodengutachten untersucht. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden ergänzend die seitlichen Ausläufer der Altabla-



gerung in östliche Richtung ermittelt. Die Grenze der ehemaligen Mülldeponie reicht in den Geltungsbereich hinein und betrifft konkret die Flurstücke 170/9, 170/13 und 170/11 (siehe Bodengutachten, 2018 und 2019). Entlang der Deponiegrenze ist ein Sicherheitsabstand von 15 m einzuhalten, um sicherzustellen, dass die Bebauung sicher außerhalb der Altlast liegt. Der Bereich der Altablagerung und der Schutzstreifen sind von Bebauung freizuhalten. Der Schutzbereich umfasst Teile der Flurstücke 170/7, 170/9 und 170/11, sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 180/14.

Ferner wurde eine mögliche Migration von Deponiegasen in angrenzende Bereiche überprüft. Es wurde keine signifikante Gasmigration festgestellt (siehe Bodengutachten, 2018 und 2019).

Die aus diesem Grund getroffenen Festsetzungen sind dem Kapitel 5 (Festsetzungen im Einzelnen) zu entnehmen. Es ist

## 5. PLANUNG UND FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Grundstück vorgenommen, um insgesamt den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen.

Die Grundstücksbereiche, die unmittelbar an die Straßen im Plangebiet grenzen werden als allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Traufhöhenbegrenzung liegt in diesem Bereich bei 6,5 m und die Gebäudeobergrenze bei 9 m. 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 als bisher.

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Innenbereiche (WA 2) eine Traufhöhenbegrenzung von 4,5 m und eine Gebäudehöhenbegrenzung 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 m<sup>2</sup> betragen muss und je Grundstück im hinteren Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass in den Innenbereichen nur eine verhältnismäßig niedrige und aufgelockerte Bebauung mit einzelnstehenden Wohnhäusern möglich ist.

Es ergibt sich somit folgende Zonierung der Verdichtung:

- a) längs der Straßen volle zwei Geschosse mit einer GRZ von 0,4 sowie einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Gebäudeoberkante von 9 m (WA 1).
- b) Innenbereiche mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und einer verringerten GRZ von 0,3 sowie einer Begrenzung der Traufhöhe auf 4,5 m und der Gebäudeoberkante auf 8 m (WA 2).

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. Bei Grundstücken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhalten Zone.

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 Flächdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 7,00 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,80 m festgesetzt, um die Gebäudehöhen städtebaulich 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 Innenbereich 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 m<sup>2</sup> groß sein müssen. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken keine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht übermäßig zu belasten. Die Stadt 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 jedoch für zumutbar.

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden.

Entlang der Straßen Meistermannsweg und Übergangsweg werden die Baugrenzen in einem Abstand von 4 m zur Straßenverkehrsfläche und der Abstand zur südlich des Bebauungsplans verlaufenden Straße Wicheler Flur mit 5 m festgesetzt.

Zu der angrenzenden Straße Bergweg beträgt der Abstand der Baugrenze 17 bis 22 m. Zur westlichen Grenze des Plangebiets behält die Baugrenze einen Abstand von 15 m ein.

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.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Bepflanzung aus Fichten, die u.a. als eine Fläche zum Anpflanzen von 4 m Breite festgesetzt wird. So ergibt sich eine Immissions- und Sichtschutzpflanzung zur stark befahrenen Straße Bergweg, die gleichzeitig eine Grünverbindung zum nördlich angrenzenden Waldstück darstellt. Die festgesetzte Breite von 4 m für die Anpflanzfläche entspricht der Umsetzung des Pflanzgebotes auf den städtischen Flächen, wobei die vorhandenen Gehölze auch einen Teil des angrenzenden Flurstücks 187/1 einnehmen. Ein breiterer Anpflanzstreifen ist nicht erforderlich, um Konflikte mit vorhandenen Gebäuden zu vermeiden und dem Ziel einer Nachverdichtung zu entsprechen.

Bei der südlichen Erweiterung der Grünverbindung handelt es sich um eine Anpflanzfläche auf Privatgrund (Flurstück 186/6), die in der Örtlichkeit noch nicht umgesetzt ist. Dieser Teil der Anpflanzfläche verläuft durch ein bestehendes Gebäude und kleinräumig über versiegelte Flächen. Die derzeit vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen genießen Bestandschutz. Bei Wegfall dieser baulichen Anlagen ist die Anpflanzfläche auch in diesem Bereich umzusetzen.

An der westlichen bzw. nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von 5 m Breite festgesetzt. Dieser Bereich soll insbesondere als Abstandsfäche zu den Altablagerungen jenseits des Geltungsbereiches dienen.

Die im Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzte Fläche für Wald nördlich des Meistermannsweg soll nicht geändert bzw. überplant werden. Da es kein Änderungsbedarf gibt, wird die Waldfläche in die vorliegende Planung übernommen.

Die Grenze der ehemaligen Mülldeponie reicht in den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches hinein und umfasst konkret die Flurstücke 170/9, 170/11 und 170/13. Zur Absicherung ist die Altablagerungsfläche mit einem Abstand von 15 m zur Deponiegrenze von Bebauung freizuhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die Baugrenze auf den Flurstücken 170/7, 170/9, 170/11 und 180/14 verläuft entsprechend entlang des Sicherheitsabstandes von 15 m zur Deponiegrenze.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Vorschriften dienen dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und die neu entstehenden Bauten in das Ortsbild einzugliedern. Das Erscheinungsbild der Dächer soll vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden.

Das Niederschlagswasser der an der Altablagerung gelegenen Grundstücke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der Baugrenzen zu versickern, um sicherzustellen, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerung eingeleitet wird. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Niederschlagswasser auf der gesamten Grundstücksfläche versickert werden.

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2017) UND BAUNVO (2017)

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 300 je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit 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 die kleiner / gleich 500 m<sup>2</sup> sind, ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner / gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 7,00 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,80 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

In allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) ist die Traufhöhenbegrenzung auf 6,5 m festgesetzt. In allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist die Traufhöhe auf 4,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmittle der 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).

6. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Straße Wicheler Flur stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen.

Folgende resultierende Schalldämmmaße sind einzuhalten:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L<sub>WA</sub> in dB(A)</i>	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. D<sub>nr,w</sub> in dB</i>	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite zum Bergweg (Ostfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall des Bergweges unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich des Bergweges auf die lärmabgewandte Westseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

7. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher als Immissions- und Sichtschutzpflanzung zusammenhängend anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Ilex, Eibe und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Dabei sind die Bäume in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch.

Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### **Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift**

1. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 - 9. Änderung aufgehoben.

### **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)**

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

### **III. HINWEISE**

1. 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 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.
2. Bei der umgrenzten Fläche des Geltungsbereiches, die von der Bebauung freizuhalten ist, befinden sich Altablagerungen. Hier liegt der Randbereich einer ehemaligen Mülldeponie, die sich auf die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen erstreckt. Diese Altablagerung wird beim Landkreis Vechta, untere Abfallbehörde unter der Nummer 708200-4001 geführt. Bei Altablagerungen sind besondere Anforderungen zu erfüllen. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.
3. Das Niederschlagswasser der an der Altablagerung gelegenen Grundstücke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der Baugrenzen zu versickern, um sicherzustellen, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerun-

gen eingeleitet wird. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche des Grundstücks versickert werden. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet ist unzulässig.

4. Leitungsräben sollen vorsorglich, zur Vermeidung von Gasmigrationen aus dem Deponekörper, einen Abstand von mind. 15 m zu der Altablagerungsgrenze halten. Die Leitungsräben sind mit einer gasdichten, verschweißten HDPE-Folie auszukleiden. Alternativ ist es möglich zur Unterbrechung von Deponiegas-Migrationswegen zwischen Altablagerung und Baufläche einen ca. 1,0 m tiefen und bis 1,0 m breiten Entgasungsgraben anzulegen. Die Wohngebäude sind nicht unterkellert anzulegen.
5. 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 31. August). 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.
6. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
7. Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
8. Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerke können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
9. Durch den Bebauungsplan Nr. 76- 9. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.
10. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 6. VERKEHRERSCHLISSUNG

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

Entlang der L 846 bis zur Einmündung Wicheler Flur ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die Beschränkung der Zu- und Ausfahrten können Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit vermieden werden. Mit dieser Maßnahme wird eine Reduzierung der Leistungsfähigkeit der Landesstraße verhindert.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hapterschließungsstraße Wicheler Flur in östliche Richtung zur Straße Bergweg (K846) sowie in westliche Richtung auf die Vechtaer Straße (L845). Beide Straßen führen in Richtung Norden auf direktem Wege nach Vechta.

Die am nächsten gelegenen öffentlichen Bushaltestellen werden vom Verkehrssystem „Moobil+“ und von Bussen der VGV (Verkehrsgemeinschaft Landkreis Vechta) bedient. Eine der Haltestellen befindet sich direkt südlich am Meistermannsweg und zwei weitere an der Straße Wicheler Flur und der Vechtaer Straße.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Das anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der sandigen Geestböden auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zu versickern (gem. § 84 NBauO). Das Niederschlagswasser der an der Altablagerung gelegenen Grundstücke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der Baugrenzen zu versickern, um sicherzustellen, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerung eingeleitet wird. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche des Grundstückes versickert werden. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Grundwasserentnahme im Plangebiet sind aufgrund der Nähe zur Ablagerung nicht zulässig. Es besteht kein direkter Anschluss an einen Regenwasserkanal.

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.

Südlich des Plangebietes, in ca. 200 m Entfernung (Luftlinie), befindet sich ein Spielplatz in der Straße Wittes Feld. Direkt angrenzend liegt der Wicheler Wald, der eine Naherholung für die Bevölkerung (5-Minuten Grün) und insbesondere für Kinder Spiel- und Naturerfahrungsmöglichkeiten bietet. Darüber hinaus sind in 550 bis 600 m Entfernung (Luftlinie) zwei weitere Spielplätze in einem Wohngebiet lokalisiert. Insgesamt wird eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im näheren Umfeld des Plangebiets gewährleistet.

## 8. EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

In diesem Bauleitplanverfahren sind die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Fledermäuse darstellen. Um zu ermitteln, welchen Stellenwert das Plangebiet als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel aufweist, wurde der faunistische Fachbeitrag zu dem noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung „für den Bereich Vechtaer Straße / Wicheler Flur“ herangezogen (Diplom-Biologen

Plaisier & Fittje, Oldenburg vom 20.12.2017, s. Anlage zu dieser Begründung). Dieses Plangebiet schließt direkt westlich an den Bebauungsplan Nr. 76 - 9. Änderung an. Aufgrund dieser unmittelbar räumlichen Nähe kann der Fachbeitrag für eine Einschätzung dienen. Es ist allerdings anzumerken, dass es sich bei dem begutachteten Areal um eine Freifläche handelt, die größtenteils durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur geprägt ist. Der räumliche Zusammenhang zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen wird jedoch in die Betrachtung miteinbezogen. Im Rahmen der durchgeführten Potenzialansprache wird aufgrund der Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem geringen Anteil an Gehölzen und dem räumlichen Kontext mit den angrenzenden Siedlungsbereichen von zwei potenziell vorkommenden Fledermauspezies ausgegangen. Die Breitflügel- und die Zwergfledermaus kommen im norddeutschen Flachland und somit auch im Kreis Vechta allgemein häufig vor. Sie treten als sog. Hausfledermäuse (= Spezies, die ihre Sommerquartiere [Wochenstuben] an bzw. in Gebäuden haben) schwerpunktartig im menschlichen Siedlungsraum auf. Jedoch bestehen aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden strukturarmen Habitate ungünstige Lebensbedingungen, weshalb keine Hinweise auf potenzielle Quartiere gefunden wurden. Insgesamt erweist sich das Untersuchungsgebiet als für die Fledermausfauna eher strukturarm.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 76 - 8. Änderung konnten insgesamt neun Brutvogelarten als tatsächliche Brutvögel des Untersuchungsraumes deklariert werden. Hierbei handelt es sich um Standvögel, die sich im Winter im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ansiedeln. Darüber hinaus werden weitere elf Brutvogelarten, als potenzielle Kolonisten eingestuft. In Anbetracht der Gebietsgröße und der eingeschränkten Strukturvielfalt ist die Artenzahl begrenzt. Bei den Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um ungefährdete Gehölzbrüter. Als potenziell gefährdete Spezies kann lediglich das Vorkommen der Gartengrasmücke nicht ausgeschlossen werden. Das Auftreten weiterer Brutvögel der sog. Vorwarnlisten ist nicht wahrscheinlich. Für den Naturschutz ist das Brutvogelvorkommen des Planungsraumes von allgemeiner Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 76 bereits heute weitestgehend bebaut ist. Ziel der 9. Änderung ist eine angemessene Nachverdichtung im Bereich Wicheler Flur / Meistermannsweg, insbesondere durch die Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass genügend geeignete Habitate im Plangebiet und im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

Unter Vorsorgegesichtspunkten wird auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hingewiesen, die Bestandteil der faunistischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung sind und für diese Bebauungsplanänderung übernommen werden:

- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) ist außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für Höhlen bewohnende Vogelarten sowie auf etwaige Fledermausvorkommen hin zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind



die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen sollte ebenso verzichtet werden wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 13.10.2021

gez. Gerdesmeyer

L.S.

Gerdesmeyer

(Siegel)

## **ANLAGEN**

Büro für Lärmschutz, 25.01.2011: Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenskamp" der Stadt Lohne

Diplom-Biologen Fittje & Plaisier, 15.01.2018: Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 76 – 8. Änderung „für den Bereich Vechtaer Straße / Wicheler Flur“

Erdbaulabor Strube, 13.05.2015: Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung

Erdbaulabor Strube, 07.12.2016: Beurteilung/Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 76 - 8. Änderung

Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, 03.12.2018: Bodenluftuntersuchungen „Wicheler Flur“ inkl. Ergänzung einer Karte vom 14.12.2018

Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, 26.03.2019: Erkundung der nordöstlichen Altablagerungsgrenze, Altablagerung Wicheler Flur/Meistermannsweg

TÜV Nord, 13.11.2010: Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 93 (neu) der Stadt Lohne

TÜV Nord, 19.01.2017: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg“ der Stadt Lohne

TÜV Nord, 16.11.2016: Rasterlärmkarte im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg“ der Stadt Lohne

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 9 Blätter (17 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 01.11.2021

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

( Siegel )

im Auftrag