



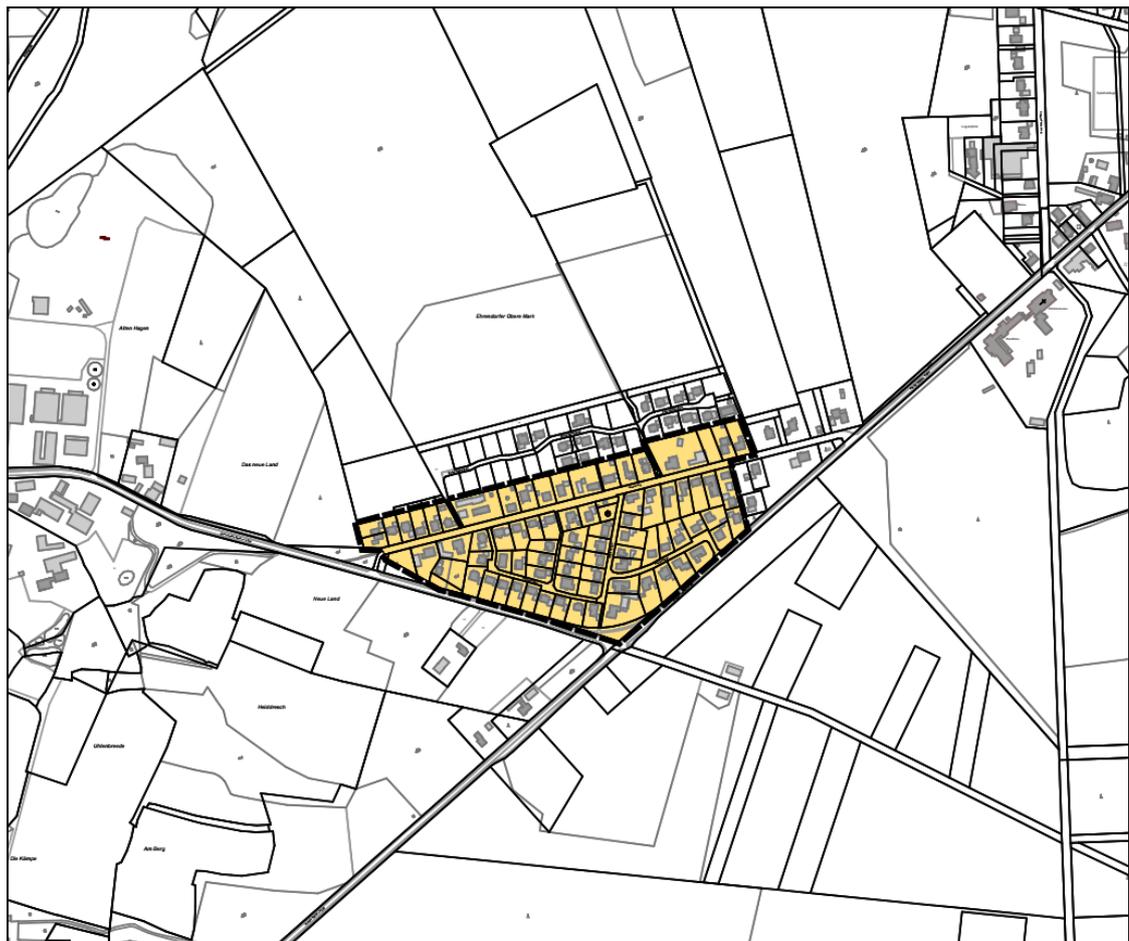
Bebauungsplan Nr. 25 - 4. Änderung

für das Gebiet „Ehrendorf / Lindenweg“

Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung		
-	-	14.03.2022	14.04.2022	-	01.08.2022	02.09.2022	12.10.2022

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
8	Verkehrerschließung.....	22
9	Fachliche Belange	23
9.1	Denkmalpflege	23
9.2	Altablagerungen.....	23
9.3	Immissionsschutz.....	23
10	Ver- und Entsorgung/ Spielplatz	24
11	Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange	25
12	Flächenbilanz	27
13	Anlagen	28

1 ANLASS DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich im Ortsteil Ehrendorf (Kroge) mit dem Ziel, auch hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, überplant werden. Das Stadtquartier „Ehrendorf“ wird größtenteils bestimmt durch die Ausnutzbarkeit der Flächen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 25 „Ehrendorf/ Lindenweg“. Zudem sind für einen kleinen Bereich westlich und südlich des Spielplatzes im Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 – 1. Änderung „Ehrendorf / Lindenweg“ maßgebend. Für den westlichen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 25a „Ehrendorf/ Lindenweg“ rechtskräftig. 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 auch im Ortsteil Kroge- Ehrendorf weiterhin eine 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 der 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 Neuversiegelung 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 20 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 26.02.2019, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Bereich „Ehrendorf / Lindenweg“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (BauOB) 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:

- In dem Bebauungsplan Nr.25 – 4. Änderung für den Bereich „Ehrendorf / Lindenweg“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 70.000 m² (29.434 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).

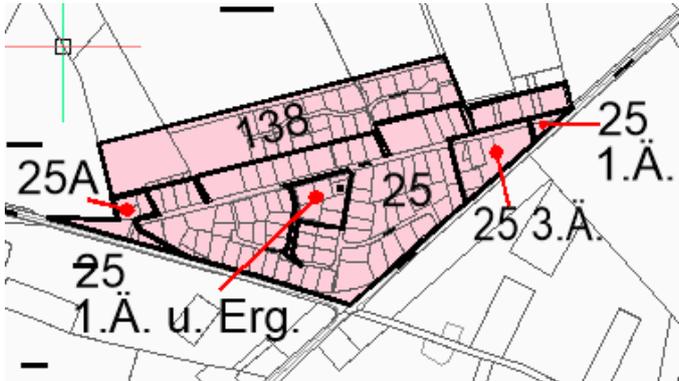
2 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH § 13A BAUGB BZW. § 3C UVPG

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, gepflasterte Straße oder Platz, Mischtyp von Nutz- und Ziergarten, intensiv gepflegte Obst- und Gemüsegärten, Blumenbeet oder Rabatte, kleine Fläche mit Fichtengehölz, Baumreihe aus Kopf-Linden	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Tiere	Im Plangebiet können die Fledermausarten Beiflügel-Fledermaus und die Zwergfledermaus potenziell vorkommen. Zudem sind bei einer Ortsbegehung 34 Brutvogelarten festgestellt worden. Neben zwei bundes- und landesweit gefährdeten Vogelarten (Bluthänfling, Star) sind mit Feld- und Haussperling, Gartengrasmücke und Stieglitz vier auf Landesebene potenziell gefährdete Vogelarten vertreten. Das vorgesehene Bauvorhaben hat in erster Linie eine Überplanung von Hinterland-Grundstücken und eines Fichtenbestandes von geringer Größe zur Folge, die als Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel entweder überhaupt nicht oder in eingeschränktem Maße von Bedeutung sind. Durch die Inanspruchnahme derartiger Biotope in Teilen des Planungsraumes könnten teilweise Fortpflanzungs- und /oder Nahrungshabitate bzw. Ruhestätten für Brutvögel überplant werden. Diese Beeinträchtigungen sind insgesamt	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich

	betrachtet als sehr geringfügig einzu- stufen. Im Sinne des § 14 BNatSchG ist die geplante Erschließung aufgrund der Überplanung von Siedlungsbiotopen und eines Fichtengehölzes bei gleichzeitigem Erhalt der meisten übrigen Gehölze sowie geplanten Gehölzpflanzen nicht als ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna (hier Fledermäuse und Brutvögel) zu werten.	
Pflanzen	Im Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenar- ten bekannt. Die Lebensraumeignung wird als gering eingestuft.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Mensch/ Be- völkerung/ Wohnen	Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Wohngebäude mit deren Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen. Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Pla- nung nicht berührt.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Boden und Wasser	Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ehrendorf der Stadt Lohne und ist bereits mindestens zu ca. 35 % versiegelt. Da der Bebau- ungsplan Nr. 25 vor 1990 rechtskräftig geworden ist, können die Grundstücksei- gentümer theoretisch das gesamte übrige Grundstück mit Nebenanlagen (z.B. Zu- fahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegeln.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Landschaft	Das Plangebiet liegt in der naturräumli- chen Region „Ems- Hunte Geest und Dümmer- Geestniederung“. Es befindet sich in einem bereits vorhan- denen Siedlungsbereich im Ortsteil Ehren- dorf (Kroge). Dadurch sind im Gebiet keine landschaftlichen Besonderheiten vorhan- den. Das Plangebiet selbst ist überwie- gend anthropogen überprägt.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich
Bauleitplanung	Gemäß des aktuellen Flächennutzungs- planes von Lohne befindet sich das Plan- gebiet im Standort für Wohnflächen und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich liegt im bereits beplanten Wohngebiet „Ehrendorf/ Lin- denweg“. Für den Großteil des Plangebie- tes ist der Bebauungsplan Nr. 25 und für einen kleinen Teilbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 rechtsver- bindlich, welche für diesen Bereich aufge- hoben werden. Im Plangebiet sind keine denkmalge- schützten bzw. schützenswerten Gebäude vorhanden.	<input type="checkbox"/> sehr empfindlich <input type="checkbox"/> bedingt empfindlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht empfindlich

2.2 NÄHERE ERLÄUTERUNG DER ÜBERSCHLÄGIGEN PRÜFUNG

1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf <i>[Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:]</i>
1.1	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; <i>[Größe des Vorhabens]</i></p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von 90.068 m² und unterliegt größtenteils dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25. Für einen Teilbereich, westlich und südlich des Spielplatzes im Plangebiet, gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25. Für den westlichen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 25a „Ehrendorf/ Lindenweg“ rechtskräftig.</p>  <p>Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Maße und Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet mit einer Unterteilung von WA 1 (GRZ 0,4) und WA 2 (GRZ 0,3) - Straßenverkehrsflächen - Öffentliche Grünfläche - Private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <p>Für das Gebiet gelten bisher größtenteils die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 (rechtskräftig seit 1984). 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 2021 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 Versiegelun-</p>

		<p>gen zugelassen, die über das bisherige zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr wird in Zukunft die Versiegelungsmöglichkeit in diesem Baugebiet begrenzt.</p> <p>Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionen sowie Beeinträchtigungen plangegebener/ schutzwürdiger Nutzungen entstehen nicht.</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Gemäß des aktuellen Flächennutzungsplanes von Lohne befindet sich das Plangebiet im Standort für Wohnflächen und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Mit Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehrendorf / Lindenweg“ treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 und Nr. 25a sowie die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.</p>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Im Plangebiet sind keine schützenswerten bzw. bedeutenden Strukturen vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, daher wird die nachhaltige Entwicklung gefördert.</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Altablagerungen & Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es liegen keine Erkenntnisse zu Altablagerungen und Kampfmittel in dem Plangebiet vor. Ein Hinweis auf Altlast- und Rüstungsalastflächen wird in dem Bebauungsplan aufgenommen. <p>Oberflächenentwässerung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Lokalklima</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 25a und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gibt es lediglich minimale baurechtliche Veränderungen im Bereich der privaten Grünflächen, welche an den Bestand angepasst

		<p>worden sind. Somit werden keine Änderungen des Klimas erwartet.</p> <p>Luftqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 setzt keine Arten der baulichen Nutzung fest, die eine schädliche Auswirkung auf die Luftqualität haben. <p>Lärmemission</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei einer Durchführung der Planung werden sich in Bezug auf die Lärmemissionen keine Änderungen ergeben.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.
[1.2]	<i>[Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft]</i>	Auswirkungen betreffen vor allem die Versiegelung von bisher bereits teilversiegelten Flächen, sowie eine veränderte Aufteilung zwischen den bisherigen Nutzungen der Bebauung.
[1.3]	<i>[Abfallerzeugung]</i>	Die Erzeugung von Hausmüll wird in einem geringen Umfang zunehmen. Die Entsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta MBH erfolgen.
[1.4]	<i>[Umweltverschmutzung und Belästigungen]</i>	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.
[1.5]	<i>[Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien]</i>	Ein besonderes evtl. bereits bekanntes Unfallrisiko besteht nicht.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 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.</p> <p>Die Auswirkungen durch die Bodenversiegelung sind nur begrenzt reversibel. → nicht betroffen</p>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Von der Planung ist lediglich das Plangebiet selbst betroffen und durch die Schaffung der Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten. Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist somit nicht erkennbar. → nicht betroffen</p>
2.3	die Risiken für die	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]	<i>[Darstellung von Schutzgebieten und Schutzobjekten und überschlägige Beurteilungen der voraussichtlichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben]</i>	
2.6.1 [2.3.1]	Natura 2000- Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem EU- Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet DE 3315-331 „Diepholzer Moor“ liegt ca. 2,5 km östlich vom Plangebiet. Das VSG- Gebiet DE3415-401 „Dümmer“ liegt südöstlich in ca. 5,7 km Entfernung. Mit einer Verschlechterung der maßgeblichen Bestandteile des Natura-2000-Gebietes ist nicht zu rechnen. Eine Natura-2000- Vorprüfung ist nicht erforderlich. → nicht betroffen
2.6.2 [2.3.2]	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im Plangebiet und dessen nahe Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet (NSG). Das NSG WE 174 „Südlohner Moor“ liegt nordöstlich in einer Entfernung von ca. 2 km und das NSG WE 175 „Steinfelder Moor“ liegt südöstlich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 2 km. Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 7,5 km liegt das NSG WE 291 „Burgwald Dinklage“. → nicht betroffen
2.6.3 [2.3.3]	Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark. → nicht betroffen

2.6.4 [2.3.4]	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das LSG VEC032 "Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld" grenzt im Osten an das Plangebiet an. → 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 nächstliegende Wasserschutzgebiet Nr. 03460009101 „Vechta- Holzhausen“ befindet sich ca. 15 km nördlich vom Plangebiet entfernt. → nicht betroffen
2.6.7 [2.3.9]	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. → nicht betroffen
2.6.8 [2.3.10]	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet weist keine hohe Bevölkerungsdichte auf. → nicht betroffen
2.6.9 [2.3.11]	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es grenzen auch keine an das Plangebiet. → nicht betroffen
[2.3.5]	<i>[Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG]</i>	Im Plangebiet befinden sich weder Naturdenkmäler. Es grenzen auch keine an das Plangebiet. → nicht betroffen
[2.3.6]	<i>[geschützte Landschaftsteile, einschließlich-</i>	Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch befinden sich ge-

<p><i>lich Alleen, nach § 29 BNatSchG</i></p>	<p>geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG im Plangebiet. Die Baumallee am Lindenweg ist als schutzwürdig einzustufen und ist als zu erhalten im Bebauungsplan festzusetzen. An das Plangebiet grenzt im Osten das Landschaftsschutzgebiet Nr. 32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ an. Eine zehn Meter breite private Grünfläche als Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ist im bereits im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>→ nicht betroffen</p>
---	---

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehrendorf / Lindenweg zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehrendorf / Lindenweg“ 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Bereich „Ehrendorf / Lindenweg“ 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 grenzt im Norden an das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 „Nördlich Lindenweg/ Ehrendorf“ und im Süden an die Ehrendorfer Straße und Kroger Straße. Im westlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan Nr. 25A „Ehrendorf Lindenweg“ und an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) VEC – 32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“. Die Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 25 und Nr. 25 – 3. Änderung grenzen östlich an den Geltungsbereich. Das bestehende Wohngebiet wird durch den Lindenweg und die Kroger Straße erschlossen.

Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes ca. 9 ha. Das Plangebiet umfasst eine bestehende Wohnsiedlung, welche vollständig erschlossen ist. Die Besiedelung die-

ses Gebietes erfolgte in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen. 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.

Im RROP des Landkreises Vechta, welches seit dem 25.05.2022 rechtskräftig ist, wird das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Planung widerspricht damit nicht den Zielen und Darstellungen der Regionalplanung.

4.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

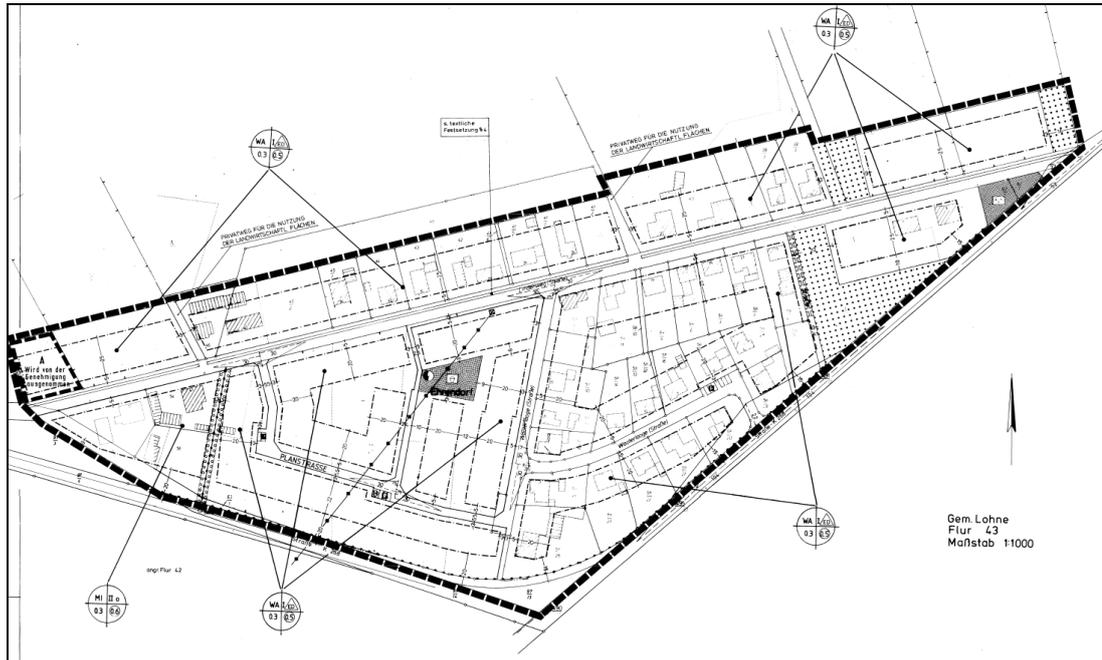


Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lohne

4.3 BAULEITPLANUNG

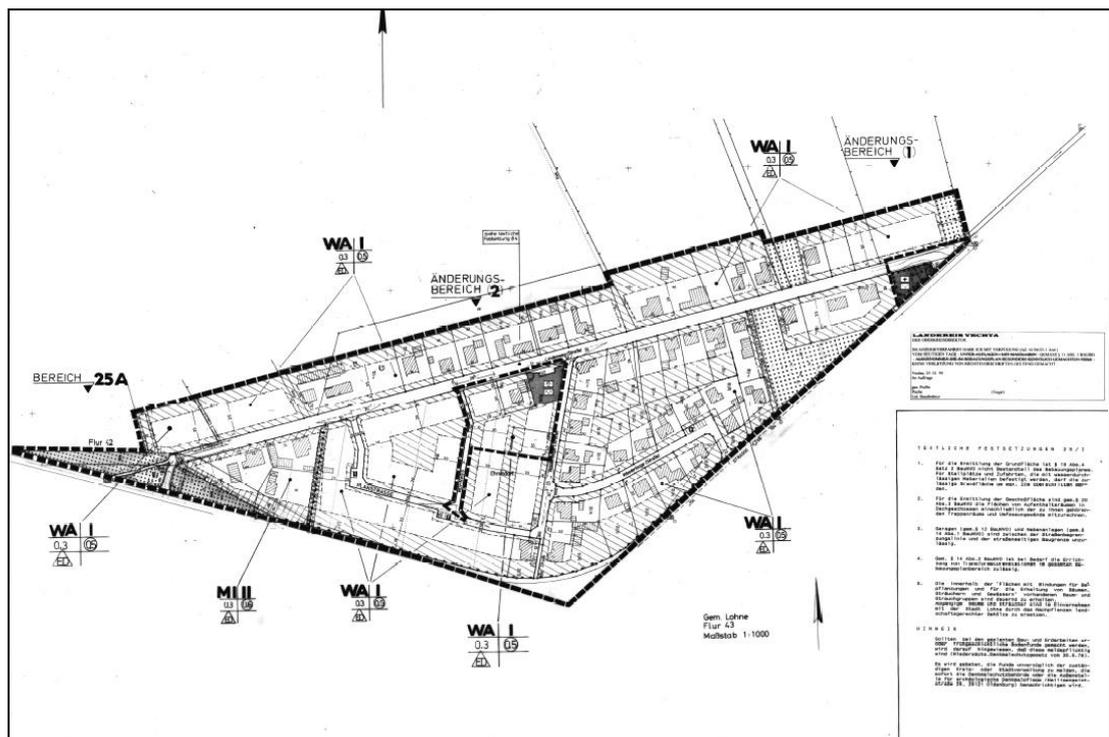
Für den Großteil des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 25 „Ehrendorf/ Lindenweg“ rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Des Weiteren wird für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer zweige-

schossigen Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.



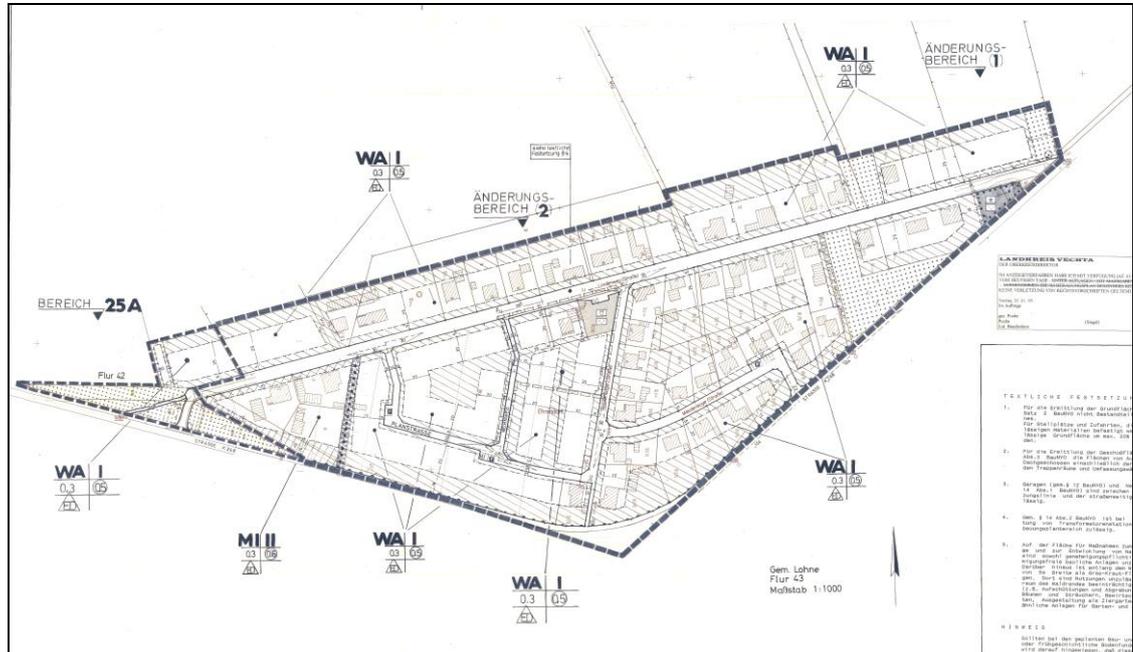
Auszug Bebauungsplan Nr. 25 „Ehrendorf/ Lindenweg“, maßstabslos

Für einen kleinen Teilbereich in der Mitte des Plangebietes ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 rechtskräftig. Die Änderung verlagert den Spielplatz an den Lindenweg und strukturiert die Grundstücke des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes um. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die 1. Änderung aus dem Bebauungsplan Nr. 25 übernommen und setzt eine eingeschossige offene Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 fest.



Auszug Bebauungsplan Nr. 25- 1. Änderung „Ehrendorf/ Lindenweg“, maßstabslos

Für den westlichen Teilbereich im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 25a rechtskräftig. Das Maß der baulichen Nutzung setzt eine eingeschossige offene Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 fest.



Auszug Bebauungsplan Nr. 25a „Ehrendorf/ Lindenweg“, maßstabslos

In der direkten Umgebung wird das Baurecht durch die Bebauungspläne Nr. 25, 25 – 3. Änderung, 25 A und 138 geregelt. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen und im Westen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) VEC-32 an das Plangebiet. Die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie das LSG 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 Flächen. Die bestehenden Wohnhäuser sind in den letzten Jahren zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Insgesamt besteht derzeit in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen in den hinteren Grundstücksbereichen 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 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 Wohnungen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freifächensituation 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. 50 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 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) (zur Straße orientierter Grundstücksbereich) und ein hinteres Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (rückwärtiger Grundstücksbereich) unterteilt.

Das Allgemeine Wohngebiet 1 (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-Gebieten 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 „Lindenweg“ 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

zen und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

Zusätzlich wird die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. D.h., dass im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Ausschlusskriterien möglich ist).

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV- Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Des Weiteren sind für das Plangebiet Lärmpegelbereiche festgesetzt worden, welche mit einer textlichen Festsetzung die Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG absichern.

Um den Charakter der Allee beim Lindenweg zu bewahren und die vorhandenen Linden zu schützen, wird der Erhalt der vorhandenen Baumreihe auf der Nordseite der Straße „Lindenweg“ sowohl textlich als auch mit der zeichnerischen Darstellung „Erhaltung der Baumreihe“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 25 ist zur Abgrenzung des damaligen Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Um den vorhandenen Gehölzbestand und die entwickelte Grünstruktur zu schützen und diese Durchgrünung zu erhalten, wird diese Fläche zum einen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum anderen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Mit der Festsetzung, einen standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten, sollen Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeigeführt und eine Eingrünung des Plangebietes erreicht werden.

Die Pflanzliste enthält dabei vorwiegend heimische Arten, aber zusätzlich auch Baum- und Straucharten, die sich als besonders klimawandeltolerant erwiesen haben. Das sind vor allem Baumarten, die hitze- und trockenheitsverträglich sind und daher auch bei zunehmenden sommerlichen Trockenperioden vital bleiben. Hierzu gehören z.B. Baumhasel, Feldahorn, Mehlbeere und Traubeneiche.

Mit diesem Bebauungsplan wird gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift erlassen, welche die Unzulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Staffelgeschossen oberhalb des zweiten Geschosses beinhaltet. Die Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebiets zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten harmonisch in das Ortsbild einzugliedern. Zudem wird der Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen deutlich erhöhten Nutzungsdichte vermieden. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden.

Zudem ist eine Vorschrift zum Umgang mit dem Oberflächenwasser aufgestellt worden. Grundsätzlich soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch eine ortsnahe Versickerung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Zisterne, RRB etc. auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2l/ s/ ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Eine weitere Vorschrift ist zur Begrünung der nicht versiegelbaren Flächen erlassen worden. Durch eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blühmischung) auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Durchgrünung und mikroklimatische Verbesserung innerhalb des Plangebietes gefördert. Die Verwendung einer Regiosaatgutmischung wird empfohlen.

Es folgen die textlichen Festsetzungen (I), die örtlichen Bauvorschriften (II) mit Erläuterungen dazu sowie allgemeinen Hinweise (III). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

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

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Auf Grundstücken in

einer Größe kleiner/ gleich 500 m² sind in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).

3. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. Im gesamten Geltungsbereich diesen Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).
6. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,00m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Pultdächer wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,80m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50m 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. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
 - 7.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollläden, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel	Bewertetes Bau- Schalldämm-Maße R' _{w,ges} der Außenbauteile R' _{w,ges} erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau- Schalldämm- Maße R'_{w,ges} der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau- Schalldämm- Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

- 7.2 Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ost- und Westseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 268 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m 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 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- 7.3 Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) nördlich der K 268 auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben genannten lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
- 7.4 Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
8. Die vorhandene Baumreihe (Linden) auf der Nordseite der Straße „Lindenweg“ ist zu erhalten; Lücken in dieser Baumreihe sind durch Anpflanzen von Lindenbäumen zu schließen.
9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind folgende standortheimische Arten als Strauchpflanzung zu pflanzen:
- | | |
|---|---------------------------------------|
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | Hartriegel (<i>Cornus mas</i>) |
| Pfaffenhütchen (<i>Eonymus europaeus</i>) | Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) | Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) |
- Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 80-100 cm hoch zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind entsprechend Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
10. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Bäume sind folgende Arten zulässig:
- | | |
|---------------------------------------|--|
| Baumhasel (<i>corylus colurna</i>) | Mehlbeere (<i>sorbus aria magnifica</i>) |
| Blumenesche (<i>fraxinus ornus</i>) | Haselnuss (<i>corylus avellana</i>) |
| Erle (<i>Alnus x spaethi</i>) | Holunder (<i>sambucus nigra</i>) |
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | Schlehe (<i>prunus spinosa</i>) |

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Vogelkirsche (<i>prunus avium</i>)
Säulen- Hainbuche (<i>carpinus betulus lucas</i>)	Weißdorn (<i>crataegus monogyna</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Wildbirne (<i>pyrus pyraeaster</i>)
Wolliger Schneeball (<i>viburnum lantana</i>)	Apfeldorn (<i>crataegus lavellei</i>)
Winterlinde (<i>tilia cordata</i>)	

II. HINWEISE

1. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11 eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für 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. Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, 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. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten- freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

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

4. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
5. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
6. Die benannten einschlägigen DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
7. Mit in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 25 – 4. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 und 25a sowie des Bebauungsplanes Nr. 25 – 1. Änderung „Ehrendorf/ Lindenweg“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

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 Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben.
3. Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blühmischung) festgesetzt.

8 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 Leitungsverorgung.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Ehrendorfer Straße und Kroger Straße.

9 FACHLICHE BELANGE

9.1 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.

9.2 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.

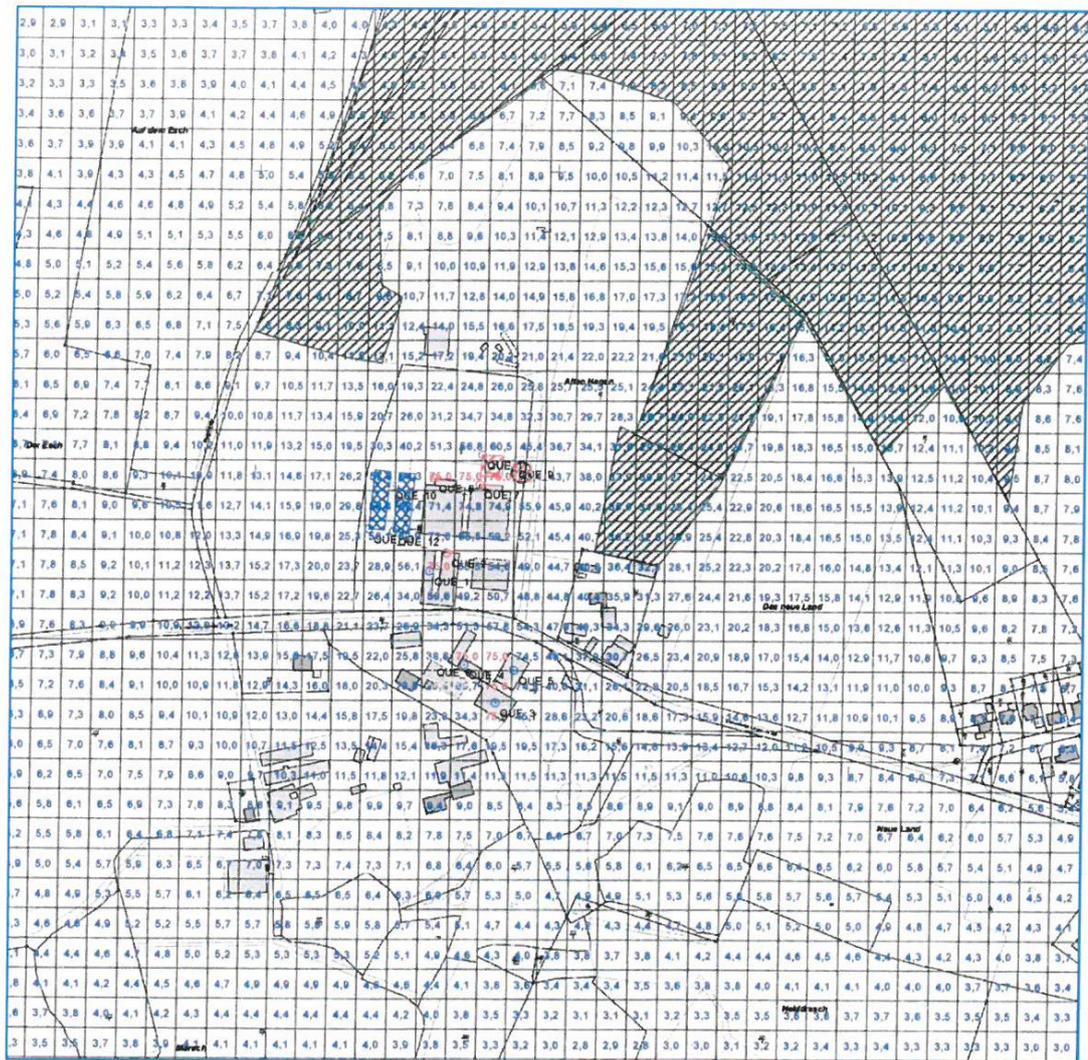
9.3 IMMISSIONSSCHUTZ

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 Infrastruktureinrichtung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt an die Ehrendorfer Straße (K 268) und Kroger Straße (K 268) und somit ist eine Vorbelastung infolge des Verkehrslärms im Plangebiet nicht auszuschließen. Auf dem maßgeblichen Streckenabschnitt der K 268 sind Geschwindigkeiten von bis zu 100 km/h erlaubt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Verkehrslärmsituation in einem Lärmschutzgutachten (s. Anlage) für das Plangebiet untersucht und bewertet worden. Die Berechnungen des Lärmschutzgutachtens zeigen, dass innerhalb von Teilbereichen des geplanten WA- Gebietes die Orientierungswerte tags und nachts im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss überschritten werden und somit passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Um eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ innerhalb des Geltungsbereichs umsetzen zu können, sind im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche eingezeichnet und passive Lärmschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche III bis V textlich festgesetzt worden.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich größere Tierhaltungsanlagen, welche beim Neubau des Mastschweinemaststalles bezüglich des Immissionsschutzes des vorhandenen Wohngebietes überprüft worden sind. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmisionsituation stellt sich dar, dass die Geruchsimmisionswerte für das Wohngebiet im Rahmen der zulässigen Geruchsbelastung liegen und damit keine Geruchsbelästigung und damit einhergehende schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG zu erwarten sind.



Auszug aus der fachgutachterlichen Stellungnahme zum Bauvorhaben Ehrendorf

Da keine weiteren planungsrelevanten Einwirkungen von Immissionen aus Tierhaltungsanlagen vorliegen, kann eine unzulässige Geruchsbelastung ausgeschlossen werden. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10 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, 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.

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWVs angeschlossen werden. Der OOWV weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2022 darauf hin, dass zum aktuellen Zeitpunkt der Versorgungsdruck an heißen Sommertag in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 nicht ausreicht, um die Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Dementsprechend ist eine Druckerhöhungsanlage in der Trinkwasserinstallation in den Haushalten im Plangebiet vorzusehen.

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 den Spielplatz am Lindenweg, welcher sich mitten im Plangebiet befindet. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

11 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Aktuell gelten für das Gebiet bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 25 (rechtskräftig seit 1984), Nr. 25a (rechtskräftig seit 1995) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (rechtskräftig seit 1995). 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 2021 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 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.

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

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

Fledermäuse

Aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem sehr begrenzten Anteil an Gehölzen und Grünflächen wird im räumlichen Kontext mit den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Biotopen für diesen Standort von zusammen bis zu zwei potenziell vorkommenden Fledermauspezies ausgegangen. Die Breitflügel- und Zwergfledermaus sind in der Norddeutschen Tiefebene allgemein häufig und werden daher in geeigneten Lebensräumen des Landkreises Vechta regelmäßig nachgewiesen. Insgesamt erweist sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als für die Fledermausfauna strukturarm. Hiervon ausgenommen sind die Lindenreihe und einzelne Stiel- Eichen in den im Osten und

Westen des Gebietes unmittelbar angrenzenden Habitaten. Die eingeschränkte Habitatvielfalt ist darauf zurückzuführen, dass bis auf die genannten Standorte großvolumige Laubbäume nur vereinzelt vorkommen und mehrheitlich geeignete Gebäude als potenzielle Fortpflanzungsstätten fehlen.

Mit der geplanten Baumaßnahme werden in ausgewählten Bereichen Hausgärten und Scherrasenflächen sowie sehr vereinzelt ungenutzte Bereiche in Form von Ruderalbiotopen überplant, außer einigen Ziergehölzen gehen möglichenfalls keine weiteren Gehölze verloren. Trotz der Überplanung einzelner Gehölze mindert der vorgesehene Eingriff nicht die Qualität dieses Areals als Lebensstätte für diese Faunengruppe, wobei zu berücksichtigen ist, dass aller Voraussicht nach große Teile des Plangebietes weder als Fortpflanzungsstätte noch als Nahrungshabitat für Fledermäuse fungieren. Hinzu kommt, dass mit dem punktuellen Bau von Wohnhäusern auch keine für Fledermäuse relevanten Verbindungselemente in Form von z.B. Gehölzriegeln o. dgl. verstellt und damit auch keine Flugkorridore zerschnitten und damit entwertet werden. Infolgedessen ist der vorgesehene Eingriff für das Schutzgut Fledermäuse nicht als erheblich einzustufen (s. Faunistischen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 25- 4. Änderung).

Brutvögel

Im Plangebiet sind 34 Brutvogelarten nachgewiesen worden. Der Planungsraum wird von Arten aus den verschiedensten Vogelfamilien besiedelt, von denen Drosseln, Finken, Grasmücken und Meisen zahlenmäßig am stärksten vertreten sind. In Anbetracht der vorherrschenden Biotoptypen dominieren Spezies geschlossener Lebensräume; daneben finden sich mit Bachstelze, Dohle, Haussperling und Hausrotschwanz diverse Spezies, die aufgrund ihrer ausgeprägten Synanthropie an den Lebensraum des Menschen besonders gut adaptiert sind. Schwalben fehlen indes als Folge ausbleibender Tierhaltung im Gebiet.

Neben zwei bundes- und landesweit gefährdeten Vogelarten (Bluthänfling, Star) sind mit Feld- und Haussperling, Gartengrasmücke und Stieglitz vier auf Landesebene potenziell gefährdete Vogelarten vertreten. Die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes sind für den Naturschutz von allgemeiner und nicht etwa von hoher, besonders hoher oder gar herausragender Bedeutung. Als für diese Faunengruppe aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung hat sich die Baumreihe am Lindenweg erwiesen.

Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen vorrangig Hausgärten und Scherrasenflächen sowie Ziergehölze und ggf. einige standortfremde Bäume dauerhaft verloren. Die wenigen an den Plangebietsgrenzen vorhandenen, durch eine größere Strukturvielfalt gekennzeichneten Lebensräume und Strukturen, wie im Bereich der Lindenreihe, bleiben unverändert erhalten und können somit weiterhin von Brutvögeln als Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden. Die Bäume im Bereich des Spielplatzes werden ebenfalls nicht überplant. Auch der angrenzende Gehölzbestand im Südwesten ist im Bebauungsplan Nr. 25a als Wald dauerhaft abgesichert.

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 diverse in den Ziergehölzen siedelnde Arten, zu denen in erster Linie ökologisch anspruchslose Spezies, wie z.B. Amsel, Heckenbraunelle und Zaunkönig, zählen, sowie Bodenbrüter wie die Bachstelze. Da nur ein sehr kleiner Teil der Flächen tatsächlich überplant wird und Flächen zum Anpflanzen einheimischer Laubbäume und Sträucher vorgesehen sind, werden die genannten 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 (s. Faunistischen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 25- 4. Änderung).

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. Dennoch wird empfohlen, dass aufgrund des Vorkommens gebäudebewohnender Fledermausarten im Geltungsbereich an geplanten Neubauten Quartiershilfen für Fledermäuse angebracht werden.

12 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Allgemeines Wohngebiet	72.875	m ²
Mischgebiet	5.177	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenfläche	10.259	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg	218	m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	671	m ²
Private Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	349	m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	519	m ²
Gesamt	90.068	m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	63.320	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	14.732	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenfläche	10.259	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg	218	m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	671	m ²
Private Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	349	m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	519	m ²
Gesamt	90.068	m²

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

Lohne, 12.10.2022

Dr. Voet

(Siegel)

13 ANLAGEN