

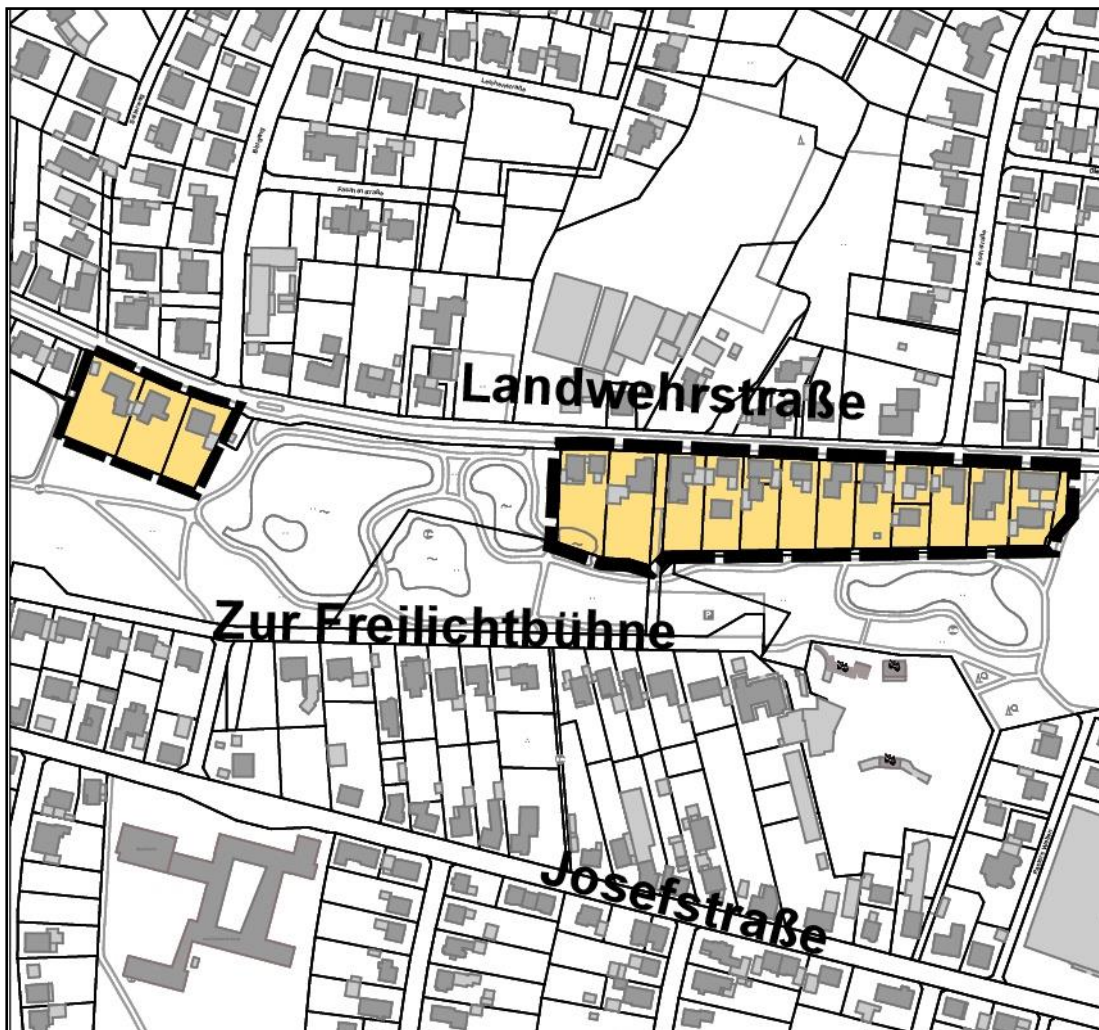


**Bebauungsplan Nr. 179**  
für den Bereich zwischen der „Landwehrstraße und dem  
Stadtpark Lohne“

mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2019

§ 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
-	04.01.2022 11.02.2022	04.01.2022 11.02.2022	-	-	30.03.2022

**INHALT**

Kapitel	Seite
1	Anlass der Planung..... 2
2	Rahmenbedingungen..... 3
2.1	Kartenmaterial..... 3
2.2	Geltungsbereich und vorherige Nutzung ..... 3
3	Planerische Vorgaben und Hinweise ..... 3
3.1	Landes- und Regionalplanung..... 3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung ..... 3
3.3	Bauleitplanung ..... 4
4	Fachliche Belange ..... 5
4.1	Denkmalpflege ..... 5
4.2	Immissionsschutz..... 5
5	Ziele und Zwecke der Planung..... 6
6	Festsetzungen im Einzelnen ..... 7
7	Verkehrerschliessung..... 13
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz ..... 13
9	Artenschutzrechtliche Belange..... 14
10	Flächenbilanz ..... 16
Anlage	..... 16

## 1 ANLASS DER PLANUNG

Das vorliegende Stadtquartier im Bereich der Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne wird städtebaulich geprägt durch die vorhandene ältere Einfamilienhausbebauung und den südlich angrenzenden Stadtpark. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind verhältnismäßig groß. Besonders durch Einzelhäuser in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und tief greifende Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen bereits teilweise verkleinert und unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgten bislang keinem einheitlichen Muster. Zudem besteht in Lohne weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauflächen auch für hintere Grundstücksbereiche, um vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichten zu können.

Ziel der Stadt Lohne bei der vorliegenden Planung ist die geordnete Nachverdichtung einer vorhandenen Wohnsiedlung, wobei die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch weiterhin gewahrt werden sollen. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen vermieden werden. Dies entspricht auch dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 6 ROG, Kap. 3.1.1 (04) LROP). Grundsätzlich wird einer moderaten Nachverdichtung im Siedlungsbereich ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung bestehender Freiflächen. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades, ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann. Demgegenüber wird den Interessen derjenigen Bewohner, welche die Gartenbereiche von Bebauung frei halten möchten, geringeres Gewicht beigemessen. Allerdings nur, insofern gewährleistet wird, dass das Maß der Nachverdichtung den Charakter des Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Wohngebäuden nicht grundsätzlich verändert. In den letzten 30 Jahren haben wesentliche soziokulturelle Veränderungen in den Städten und den ländlich strukturierten Regionen dazu geführt, dass sich die Ansprüche und Vorstellungen beim Hausbau sowie bei der Nutzung und Gestaltung von Baugrundstücken verändert haben. Große und pflegeintensive Gartenflächen oder auch Nutzgärten werden nicht mehr so stark nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigeren Ziergärten.

Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 26.08.2019 den Bebauungsplan Nr. 179 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und Stadtpark Lohne“ aufzustellen. Dies erfolgte auf Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den zurzeit 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, gliedern sich wie folgt:

- Im Bebauungsplan Nr. 179 für den Bereich der „Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (5.668 m<sup>2</sup>) festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt.

Dem erheblichen Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

## **2 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 179 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne“ 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.

### **2.2 GELTUNGSBEREICH UND VORHERIGE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 179 besteht aus zwei Teilbereichen. Beide Teilbereiche grenzen im Norden an die Landwehrstraße und im Süden an den Stadtpark Lohne mit der südöstlich gelegenen Freilichtbühne.

Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes ca. 1,6 ha. Beide Teilbereiche umfassen eine bestehende Wohnsiedlung, welche vollständig erschlossen ist. Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend seit 1900 auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraße. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden.

## **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 (Schaffung von Wohnraum und Arbeitsstätten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion vereinbar und darüber hinaus sogar erwünscht. Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta werden ebenfalls berücksichtigt. Das RROP liegt derzeit in der Entwurfsfassung vor. Diese stellt den Geltungsbereich als zentralen Siedlungsbereich dar.

### **3.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

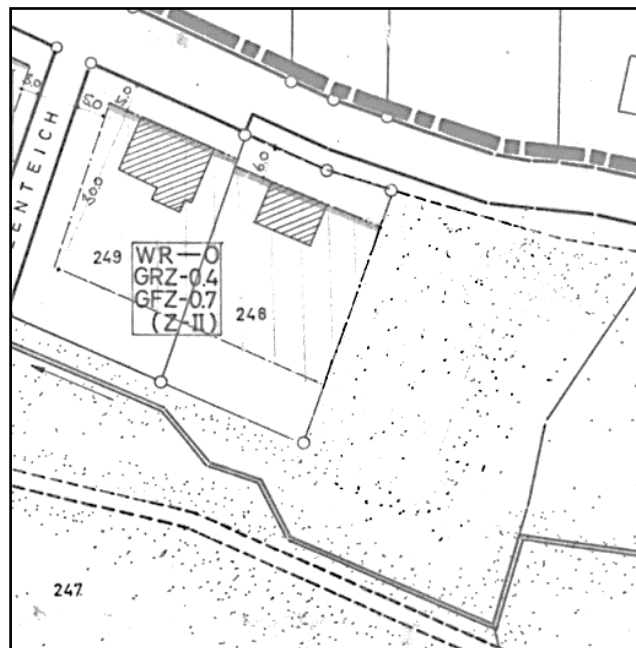
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Demnach entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lohne

### 3.3 BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet wird bislang durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Landwehrstraße/ Josefstraße“ aus dem Jahr 1967 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt innerhalb des vorliegenden Plangebietes für den Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 14 „Landwehrstraße/ Josefstraße“ (dargestellter Teilbereich A)



Auszug Bebauungsplan Nr. 14 „Landwehrstraße/ Josefstraße“ (dargestellter Teilbereich B)

In der direkten Umgebung wird das Baurecht ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 14 gesetzt. Im Norden grenzen Wohnbauflächen und im Westen, Osten und Süden die Grünflächen des Stadtparks Lohne an. Die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden mit den jeweiligen Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

## 4 FACHLICHE BELANGE

### 4.1 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 Bodenfunde 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.

### 4.2 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. Dabei hat auch die Stadt dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulichen sinnvollen Nutzung

zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des östlich verlaufenden Bergweges (L846), der westlich gelegenen Brinkstraße und grenzt unmittelbar an die Landwehrstraße an. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zum östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 159 „Betonsteinwerk/ Landwehrstraße“ der Stadt Lohne wurde die Verkehrslärsituation in einem Schallgutachten (siehe Anlagen) untersucht und bewertet. Würden die im Bebauungsplan Nr. 159 festgesetzten Lärmpegelbereiche im vorliegenden Geltungsbereich fortgeführt, lägen im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I und II vor. Aufgrund der ähnlichen Bedingungen im östlich angrenzenden Bereich und aufgrund der Entfernung von mindestens 135 m des vorliegenden Geltungsbereiches von der Landesstraße 846 (Bergweg) wird davon ausgegangen, dass der östliche Bereich des Plangebietes innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II befindet. Der auf dem Bergweg verursachte Verkehrslärm wird von vorhandenen Gebäudestrukturen am Bergweg (Wohngruppe) und durch den Bereich des Stadtparks Lohne gemindert.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Abschirmung) zwischen dem Plangebiet und den Straßen Brinkstraße und Bergweg sind im Plangebiet keine unzulässigen Verkehrsimmissionen zu erwarten. Es wird daher davon abgesehen, passiven Schallschutz im Plangebiet explizit festzusetzen, da die Einhaltung von den Lärmpegelbereichen I bis II bereits durch die Wärmeschutzverordnung gewährleistet wird.

Im Plan wird folgender Hinweis aufgenommen: Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Südöstlich des Plangebietes liegt die Freilichtbühne. Dort finden vom Frühjahr bis zum Spätsommer in der Zeit von 16:00 bis 21:45 Uhr Aufführungen statt. Zusätzlich fallen Probeaufführungen an, die Lärmemission verursachen. Durch geeignete Beschallungstechnik und die Einhaltung der Spielzeiten werden die Lärmemissionen reduziert.

Da das Plangebiet außerhalb planungsrelevanter Einwirkungszonen von Immissionen aus Tierhaltungsanlagen liegt, kann eine unzulässige Geruchsbelastung ausgeschlossen werden. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke verfügen über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus den 1900 Jahren stammenden Wohnhäuser sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im rückwärtigen Grundstücksbereich freistehende zweite Wohnhäuser errichtet worden. Insgesamt besteht in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen im hinteren Grundstücksbereich errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen 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 Generationen auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.
- Wunsch nach Neuerrichtung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe.
- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach zentrumnahem Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freiflächensituation. Diese Interessenlage reicht von der Ablehnung einer Nachverdichtung bis zur Tolerierung einer Verdichtung, solange sie maßvoll ist und die benachbarten, unverdichteten Grundstücke wenig belastet.

Grundsätzlich wird 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 z. Zt. 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**

Entlang der Landwehrstraße befinden sich angrenzend an den Stadtpark fünfzehn tiefe Grundstücke mit großen Gartenflächen, von bis z.T. 60 m Tiefe. Aus diesem Grund bietet sich in diesem Bereich eine gezielte Nachverdichtung an. Diese sollte moderat stattfinden und sich in die städtebauliche Gestaltung einfügen, z.B. durch eine niedrigere Traufhöhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Demgemäß wurden die tiefen Grundstücke in ein vorderes WA 1- Gebiet und ein hinteres WA 2- Gebiet unterteilt.

Das allgemeine Wohngebiet mit direktem Anschluss zur Landwehrstraße (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. Je Einzelhaus sind dabei maximal zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften und Erschließungseinheiten von Hausgruppen ist jedoch nur eine Wohnung erlaubt.

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die hinteren bzw. rückwärtigen Grundstücke (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 rückwärtigen Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass in dem rückwärtigen Bereich zum Lohner Stadtpark nur eine verhältnismäßig niedrige und aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern möglich ist.

Mit dem WA 1- und WA 2- Gebiet ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) Längs der Landwehrstraße 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 4,5 m sowie einer Gebäudeoberkante von 8 m und maximal einer Wohnung je Wohngebäude (WA 2).

Die Straßenrandzone (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 werden 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 (WA 1) eine maximale Höhe von 7,80 m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). 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. Untergeordnete Bauteile 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 m<sup>2</sup> 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. Dementsprechend ist auch die Festsetzung getroffen worden, dass auf Bestandsgrundstücken, welche vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 179, kleiner/ gleich 500m<sup>2</sup> sind, in allen Wohngebieten (WA 1, WA 2) höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. 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.

Wohnnutzung 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 der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden.

Die Baugrenze entlang der HAUPTerschließungsstraße Landwehrstraße wird in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie jegliche Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zwischen Baugrenzen 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- 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 Solarwärmennutzung 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 Bauherren bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

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 und Mehlbeere.

Gegenüber dem bisher in diesem Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 14 „Landwehrstraße/ Josefstraße“ ist mit den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans zukünftig auch eine geordnete rückwärtige zeitgemäße Bebauung mit gleichen Möglichkeiten für alle Grundstückseigentümer möglich.

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 weitere 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) 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 (2021)**

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten (WA 1, WA 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m<sup>2</sup> 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 Bestandsgrundstücken, welche vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 179 in einer Größe kleiner/ gleich 500m<sup>2</sup> sind, ist 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 den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem angrenzenden Stadtpark sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und jegliche Aufschüttung oder Abgrabung 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.
6. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine maximale Höhe von 6,70m 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 7,50m 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. 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 spaethii</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> )	Wolliger Schneeball ( <i>viburnum lantana</i> )
Wildbirne ( <i>pyrus pyraster</i> )	
Winter-Linde ( <i>tilia cordata</i> )	
Apfeldorn ( <i>crataegus lavellei</i> )	

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2021)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179.

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.
3. Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blütmischung) festgesetzt.

### III. 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 dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person 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 Vogelneester, 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. Durch den Bebauungsplan Nr. 179 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Landwehrstraße/ Josefstraße“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.
8. Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## **7 VERKEHRSERSCHLISSUNG**

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 Zuwege zu rückwärtigen Wohneinheiten bzw. rückwärtigen Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsversorgung.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haupteerschließungsstraße Landwehrstraße auf den Bergweg (L 846) und die Brinkstraße.

## **8 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 bestehenden Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überlastet 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 Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die anfallenden Abwässer werden über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt. Dort sind noch ausreichende Kapazitäten vorhanden.

- Der Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt durch die im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle.
- Abfall wird ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt.

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 im benachbarten Baugebiet vorhandenen Spielplatz am Roggenkamp. Darüber hinaus bestehen Spielmöglichkeiten für Kinder in der öffentlichen Grünfläche des Stadtparks Lohne. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

## 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 16.260 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff). Abzüglich der Straßenverkehrsfläche liegt die zulässige Grundfläche bei 5.668 m<sup>2</sup> und damit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB daher abgesehen.

Demnach sind die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Fledermäuse aufweisen. Die vom Eingriff durch künftige zulässige Bauvorhaben betroffenen Flächen stellen sich als mehr oder minder intensiv genutzte Hausgartenareale des Siedlungsbereiches dar; z.T. sind bauliche Nebenanlagen errichtet worden. Aufgrund des südlich angrenzenden Stadtparks mit seinen Gehölz-, Wald- und Gewässerstrukturen und die damit verbundenen möglichen Lebensraumstrukturen für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel ist eine Potenzialansprache durchgeführt worden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Lohner Stadtpark. Im Stadtpark ist eine größere offene Grünfläche mit einzelnen Gehölzen vorhanden, welche durch die hohe Frequentierung durch Spaziergänger und Hunde voraussichtlich nur störungsresistenten und ubiquitären Vogelarten als Nahrungshabitat dienen kann. An allen sechs Stillgewässern im Untersuchungsgebiet ist eine naturferne Ufersicherung vorhanden und in den größeren Gewässern konnte Fischbesatz festgestellt werden. Am nördlichen Rand der Untersuchungsgebietes verläuft zudem ein naturfern ausgebautes Fließgewässer. Aufgrund dieser nahezu vollständig vegetationsfreien Stillgewässer mit naturferner Uferbefestigung und teilweise vorhandene Fischbesatz stellt kein Stillgewässer innerhalb des Untersuchungsgebietes ein potentielles Laichgewässer für die Amphibienarten wie Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Teichfrosch, kleiner Wasserfroscher, Grasfrosch oder Kammmolch dar. Da das Untersuchungsgebiet nicht den Lebensraumsprüchen der Schlingnatter und der Zauneidechse entspricht, kann voraussichtlich nicht mit einem Vorkommen der beiden Reptilienarten aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen gerechnet werden. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich ein zusammenhängender Gehölzbestand. Des Weiteren befinden sich im restlichen Parkbereich zahlreiche Gehölze, welche aufgrund der Nähe zu den Wegen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig von morschen und abgängigen Ästen und Baumteilen befreit werden. Auch die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind relativ neu, sodass sich hier noch keine

relevanten Strukturen für gebäudewohnende Vogel- und Fledermausarten entwickeln konnten. Dennoch kann ein Vorkommen von den Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügel-fledermaus, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Zweifarbfledermaus und der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Mit waldbezogenen Fledermausarten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen. Denn das Waldstückchen zeichnet sich nicht durch einen besonders hohe Totholzanteil aus und es stehen auch keine relevanten Höhlen oder Spalten in den Bäumen zur Verfügung, welche waldbewohnenden Fledermäusen einen Lebensraum bieten könnte. Auch Vogelarten mit differenzierten Lebensraumansprüchen sind im Untersuchungsgebiet voraussichtlich nicht zu erwarten. Denn die starke Frequentierung von Spazierenden mit ihren Hunden, die mangelnden Brutmöglichkeiten in Form von Baumhöhlen und -spalten, sowie die zentrale Lage der Untersuchungsgebietes innerhalb des Stadtbereiches lässt vermuten, dass lediglich störungsresistente Vogelarten wie Stockente, Ringeltaube, Amsel und Buchfink innerhalb des Untersuchungsgebietes brüten und regelmäßig vorkommen. Tolerante Arten wie Buntspecht und Star könnten im östlichen Untersuchungsgebiet einen geeigneten Lebensraum vorfinden. Demnach sind Vorkommen und Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet für die folgenden Vogelarten sehr unwahrscheinlich oder ausgeschlossen:

- Greifvögel & Eulen z.B. Habicht, Mäusebussard, Schleiereule, Sperber, Steinkauz, Waldkauz oder Wespenbussard
- Waldarten z.B. Baumpieper, Kleinspecht, Schwarzspecht und Waldschnepfe
- Siedlungsvögel z.B. Girlitz, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe
- Wasservögel z.B. Flussregenpfeifer, Uferschwalbe und Waldwasserläufer.

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet keine besondere faunistische Bedeutung auf. In dem Waldbereich konnten lediglich sechs Höhlen- und Spaltenbäume von geringer bis mittlere Qualität ermittelt werden. Der Stadtpark ist aufgrund mehrerer Störfaktoren für Tierarten mit differenzierten Lebensraumansprüchen eher ungeeignet als Lebensraum. Die Gewässer gestalten sich äußerst naturfern, sodass ein Vorkommen von Amphibien sehr unwahrscheinlich ist. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensraumtypen im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind auch kaum zu erwarten. Aus Vorsorgegesichtspunkten werden 12 Nisthilfen und 5 Fledermaushöhlen im Stadtpark angebracht.

Für das Gebiet gelten des Weiteren bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 aus dem Jahre 1966. Bei Bebauungsplänen von 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, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden. Nach der heute geltenden BauNVO 2017 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da der neue Bebauungsplan Nr. 179 einerseits nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA 1) und in den Innenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) festsetzt, werden in allen Baugebieten (WA 1, WA 2) keine Versiegelungen zugelassen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr wird in Zukunft die Versiegelungsmöglichkeit in diesem Baugebiet begrenzt. Damit ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich, denn es entsteht kein Kompensationserfordernis für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.



## 10 FLÄCHENBILANZ

### Bestand

Allgemeines Wohngebiet	15.937 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	323 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.260 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------

### Planung

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	8.870 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	7.067 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	323 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.260 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------

STADT LOHNE  
Die Bürgermeisterin

Lohne, den 16.01.2023

Dr. Voet (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 für den Bereich „Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61, Planung und Umwelt.

Lohne, den 16.01.2023

## ANLAGE

Schallgutachten des Bebauungsplanes Nr. 159 als Vergleich, für nötige Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 179.

Faunistische Potentialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 179, Büro Habitat.eins, Januar 2023