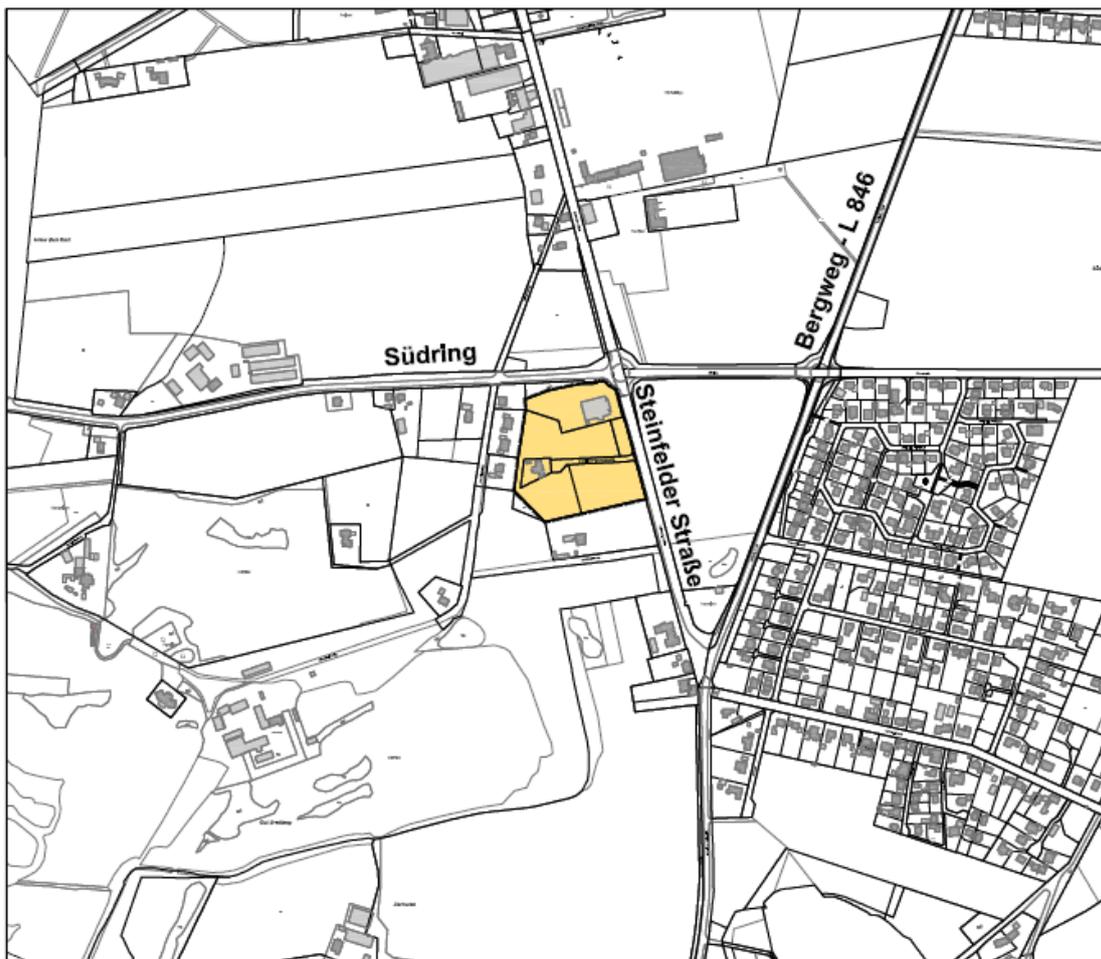




# **Bebauungsplan Nr. 107 – 1. Änderung** **„Von-Dorgelo-Straße“**

mit örtlichen Bauvorschriften  
im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

## **Begründung**



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
				10.03.2016	21.06.2016

**INHALT**

Kap.		Seite
1	Allgemeines .....	3
2	Lage und bisherige Nutzung .....	3
3	Planerische Vorgaben.....	3
4	Fachliche Belange .....	4
4.1	Denkmalpflege .....	4
4.2	Immissionsschutz .....	4
4.2.1	Geruchsimmissionen.....	4
4.2.2	Schallimmissionen.....	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	6
4.4	Altablagerungen .....	6
4.5	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung / Artenschutz.....	6
5	Ziele und Zwecke der Planung .....	7
6	Festsetzungen im Einzelnen.....	7
7	Verkehrerschliessung.....	8
8	Ver- und Entsorgung.....	9
9	Flächenbilanz.....	9

## **1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Sport- und Freizeitzentrum“ ist im Jahr 2005 mit der Festsetzung von Mischgebieten im Süden der Stadt entlang der Steinfelder Straße rechtskräftig geworden. Es sollten auf diesen Flächen im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen aus der Sport- und Freizeitbranche mit ggf. erforderlichen Betriebsleiterwohnhäusern angesiedelt werden. Trotz umfangreicher Verhandlungen der Stadt mit verschiedenen Investoren, konnten bisher lediglich zwei Betriebe aus dem Sport- und Freizeitsektor angesiedelt werden. In der Verwaltungsausschusssitzung vom 27.10.2015 wurde daher ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 107 – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107 innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,69 ha.

## **2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 107 – 1. Änderung umfasst nördliche und mittlere Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 107.

Im Plangebiet befinden sich zwei gewerbliche Nutzer (Sportwaffenhändler und Fitness-Studio), die dem Sport- und Freizeitbereich zuzuordnen sind. Darüber hinaus wird das Plangebiet z.T. noch als Ackerfläche genutzt und ist östlich von der Steinfelder Straße über die Von-Dorgelo-Straße aus erschlossen.

## **3 PLANERISCHE VORGABEN**

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Änderung eines vorhandenen Mischgebietes) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne Weiteres vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (43. Änderung des FNP) der Stadt Lohne ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Nordwesten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich (Acker) und im Norden, Süden, Südwesten und Osten Waldflächen an das Plangebiet an. Östlich vor der Waldfläche verläuft die Steinfelder Straße und nördlich an das Plangebiet angrenzend der Südring, der den Süden der Stadt Lohne mit den westlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten verbindet.

Da die Flächen bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen und somit zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet Lohnes gehören, ergeben sich keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta.

Damit ist die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 mit den übergeordneten und örtlichen Planungen vereinbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet wird. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- Im Bebauungsplan Nr. 107 – 1. Änderung „Von-Dorgelo-Straße“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (13.950 m<sup>2</sup>) festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (z.B. Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt;

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

### **4.2 IMMISSIONSSCHUTZ**

#### **4.2.1 GERUCHSIMMISSIONEN**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind in der Bauleitplanung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohn- und Gewerbenutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen, da geplante Wohn- und Gewerbenutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Aber auch umgekehrt ist der Bestand und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten, um für das geplante Mischgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 107 wurde von der Stadt Lohne ein Geruchsgutachten<sup>1</sup> in Auftrag gegeben. Im Ergebnis liegt die belastungsrelevante Gesamtbelastung im Änderungsbereich unter 10 % der Jahresstunden. Dieser Wert liegt im Bereich dessen was in Wohn- und Mischgebieten, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, zulässig ist.

---

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zu Geruchsimmissionen hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe im Bereich des B-Planes Nr. 107 in Lohne, TÜV-Nord Umweltschutz, 02.06.2004

Zwischenzeitlich haben sich bei den in dem Gutachten berücksichtigten landwirtschaftlichen Betrieben kaum Veränderungen eingestellt. Lediglich auf der nordwestlich in einer Entfernung von ca. 320 m gelegenen Hofstelle wurde im Jahr 2009 ein Bullenstall mit insgesamt 140 Rindern unter 2 Jahren genehmigt. Da die Geruchsimmissionen von Rinderställen nach ca. 100 m vernachlässigbar sind und der landwirtschaftliche Betrieb außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, ist durch diesen Stallneubau nicht mit unzulässigen Beeinträchtigungen im vorliegenden Plangebiet zu rechnen. Dies wird auch durch ein Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer (Fachgutachtliche Stellungnahme zum Baugenehmigungsverfahren vom 23.10.2009) bestätigt; hiernach ist im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 mit Geruchshäufigkeiten in max. 8,8% der Jahresstunden zu rechnen.

#### 4.2.2 SCHALLIMMISSIONEN

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm von der Steinfelder Straße und dem Südring beeinträchtigt. Laut integrativen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 1994 bei 6.300 Kfz pro Tag mit einem Lkw-Anteil von ca. 5 %. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei dieser Belastung tags in 26 m Abstand zur Straßenachse und nachts in einem Abstand von 32 m eingehalten. Somit kommt es nur in den direkt an der Straße gelegenen Bereichen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Somit sind an der straßenzugewandten Seite der Gebäude keine Wohn- und Schlafräume zulässig. Die straßenzugewandten und die senkrecht zur Straßenachse der Steinfelder Straße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind weiterhin so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) zu berücksichtigen.

**LPB IV** von 7 m bis 19 m (Abstand zur Straßenmitte der Steinfelder Straße)  
und  
**LPB III** von 20 m bis 32 m

Die o.a. Berechnungsergebnisse und Schlussfolgerungen sind mit den Zahlen aus dem Jahr 1994 übernommen worden, da bei der Ermittlung der Verkehrsbelastung der Steinfelder Straße im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans 2013 nur unwesentlich veränderte Rahmendaten festgestellt worden sind. So ist bei der Verkehrszählung im Juli 2012 an der Steinfelder Straße südlich des Kreisverkehrplatzes ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 6100 Kfz in 24h mit einem Güterverkehrsanteil (510 Kfz/24h) von 8,4% ermittelt worden. Das Gesamtverkehrsaufkommen ist somit in 2012 gegenüber 1994 geringfügig gesunken (Differenz 200 Kfz/24h), wohingegen der Güterverkehrsanteil sich unwesentlich um 3,4% erhöht hat.

Bei einer Bebauung im Norden des Geltungsbereiches längs des Südrings sind dessen Auswirkungen ebenfalls zu berücksichtigen. Das heißt, bezüglich des Verkehrslärms müssen die Anforderungen des Schallschutzes in die Planung einfließen.

Laut dem schalltechnischen Gutachten zum Südring (früher Ost-West-Verbindung) muss auf Grund des prognostizierten Verkehrsaufkommen in 2015 von ca. 4620 Kfz pro Tag und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zukünftig die Bebauung einen Abstand von 30 m von der Straßenachse einhalten, damit die Orientierungswerte der DIN 18005 in Mischgebieten eingehalten werden können.

Bei der Verkehrszählung im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans 2013 ist für den Südring ein DTV-Wert von 4900 Kfz/24h ermittelt worden. Auf Grund dieser geringfügigen Erhöhung der Verkehrsbelastung von ca. 280 Kfz/24h wird weiterhin ein Abstand der Bebauung von 30 m zur Achse des Südrings für ausreichend erachtet. Darüber hinaus handelt es sich bei den nördlichen Flächen des Plangebietes um eine gewerbliche Nutzung des Sport- und Freizeitsektors (Fitness-Studio) mit entsprechenden Freiflächen. Eine Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen.

#### **4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT**

Ein Bodengutachten der Terra Umwelt Consulting GmbH sagt aus, dass die anstehenden Sande grundsätzlich für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Für eine wirkungsvolle Versickerung sollte der Grundwasserflurabstand mindestens 1,0 m unterhalb der Unterkante einer Versickerungsanlage liegen. Die im Juli 2002 gemessenen Grundwasserflurabstände betrugen 0,75 m bis 1,98 m unter GOK. Sie sind als mittlere Grundwasserstände zu werten, die nach niederschlagsreichen Monaten voraussichtlich noch um ca. 0,50 m ansteigen können. Eine gesicherte Regenwasserversickerung ist dann nur eingeschränkt möglich.

Nach Einschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Lohne ist folglich eine Versickerung nur im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans möglich. Ansonsten ist das Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Im Plangebiet ist bereits ein Regenwasserkanal vorhanden, an dem die vorhandenen Betriebe angeschlossen sind. Die Regelungen im Detail erfolgen über Örtliche Bauvorschriften.

#### **4.4 ALTABLAGERUNGEN**

Der Stadt sind nach derzeitiger Aktenlage für den vorliegenden Geltungsbereich keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen bekannt. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.

#### **4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG / ARTENSCHUTZ**

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 26.942 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff). Abzüglich der Straßenverkehrsfläche, der privaten Grünfläche und den Regenrückhaltegräben liegt die zulässige Grundfläche (GRZ 0,6) bei 13.950 m<sup>2</sup> und damit klar 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 wie z.B. Natura 2000-Gebiete werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s. Kap. 3).

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. In der vorliegenden Änderungsplanung sind nachteilige Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz als Folge dieser Planung nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich wird seit Jahrzehnten als intensiv genutzte landwirt-

schaftliche Fläche (Acker) ohne Gehölzbestände und Wasserflächen genutzt. Die Planänderung betrifft lediglich die Änderung der Nutzung, der Bauweise und der Gebäudehöhen sowie die Erhöhung der GRZ. Der bestehenden Ackerfläche kann nach Lage und Struktur (keine gliedernden Feldgehölze o.ä.) keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, beigemessen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor und sind nach Lage vor Ort auch nicht wahrscheinlich. Dies wurde auch schon bei der Bestandserfassung Fauna und Flora des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 107 konstatiert: „Die Ackerstandorte im UG unterliegen einer intensiven Bewirtschaftung, so dass eine verarmte Ackerwildkrautflur aus wenigen, weit verbreiteten Pflanzenarten anzutreffen ist“. „Auch wurden auf der betroffenen Fläche keine schützenswerten Arten bzw. Lebensgemeinschaften festgestellt“. Im Ergebnis sind auf Grund der ausgeübten Nutzung (Intensivlandwirtschaft) und der angrenzenden bestehenden Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten zu erwarten.

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

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 „Sport- und Freizeitzentrum“ aus dem Jahr 2005 ist es in den letzten Jahren nicht gelungen, die Plangebietsflächen mit gewerblichen Nutzungen der Sport- und Freizeitbranche zu füllen.

Auf Grund des nach wie vor erheblichen Wohnraumbedarfs, insbesondere im Bereich von günstigen Mietwohnungen, wurde deshalb die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen, mit dem Ziel städtische Flächen auszuschreiben um Investoren zu finden, die schnellstmöglich Wohnraum im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus errichten. Aus diesem Grund sollen zukünftig in den Mischgebieten (MI) Wohngebäude allgemein zulässig sein. Darüber hinaus werden aber auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, weiterhin zulässig bleiben. Es werden weiterhin Gebäudelängen über 50 m festgesetzt und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 sowie die zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m erhöht. Damit ist z.B. eine Reihenhausbebauung oder der Bau von Hausgruppen möglich, wodurch Wohnraum zu günstigen Mietkonditionen geschaffen werden könnte.

## **6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Zukünftig sollen im vorliegenden Plangebiet Wohnnutzungen allgemein zulässig sein; deshalb wird die bisherige Gliederung der Mischgebiete aufgehoben. Gleichzeitig sollen alle übrigen mischgebietstypischen Nutzungen gem. § 6 Baunutzungsverordnung auch zugelassen werden.

Es wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 10 m, einer abweichenden Bauweise, in der Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch z.B. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig. Damit kann für diesen Bereich eine relativ verdichtete Wohnbebauung entstehen mit z.B. zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, dennoch wird hiermit nicht durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild geprägt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt den Bezugspunkt für die Bestimmung der Oberkanten der Gebäude.

Mit diesen Festsetzungen wird die Voraussetzung zur Schaffung von günstigem Mietwohnraum (sozialer Wohnungsbau) im vorliegenden Plangebiet geschaffen.

Die Baugrenzen entlang der Haupteerschließungsstraßen Von-Dorgelo-Straße zur privaten Grünfläche und der Versickerungsmulde werden in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Zum südlich angrenzenden Grundstück und der Steinfelder Straße wird ein Baugrenzabstand von 5 m festgesetzt, um eine etwas größere Distanz zu potentiellen Wohnnutzungen im Süden und der relativ stark befahrenen Steinfelder Straße einzuhalten. Im Norden des Plangebietes hält die Baugrenze einen Abstand von 30 m zum Südring ein, um den Anforderungen des Schallschutzes hinsichtlich des Verkehrslärms zu genügen (s. Kap. 4.2.2). Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen den Baugrenzen, den privaten Grünflächen und den öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen und um die geplante Grünfläche (Wallhecke mit Sickermulde) vor zu dicht heranrückender Bebauung zu schützen.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, mit Überlagerung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient einerseits der Durchgrünung des Plangebietes und damit einem Ausgleich an Ort und Stelle sowie andererseits der Oberflächenentwässerung. In dieser Grünfläche ist die Anlage einer Wallhecke geplant, die mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt wird. Dieser Wallhecke vorgelagert wird eine Sickermulde angelegt, die der Versickerung von Niederschlagswasser dient.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird außerdem die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt. Weiterhin dienen die festgesetzten Pflanzflächen am Westrand des Plangebietes der Durchgrünung des Gebietes.

Die Bepflanzungen werden, den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeiführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit dieser Vorschrift soll das anfallende Niederschlagswassers mindestens zu 50% auf den Baugrundstücken versickert werden, was auch dem Schutz des Bodenwasserhaushaltes dient. Hierzu werden u. a. Sickermulden und Stauflächen angelegt (vgl. Kapitel Belange der Wasserwirtschaft). Ein neuer Graben an der Westseite des Mischgebietes, der als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt ist soll der Entwässerung der angrenzenden östlichen Grundstücke dienen.

## **7 VERKEHRSERSCHLISSUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Von-Dorgelo-Straße, ausgehend von der Steinfelder Straße. Entlang der Steinfelder Straße und des Südrings ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden, um die Anlage neuer Grundstückszufahrten an diesen relativ stark befahrenen Straßen zu verhindern.

Mit dem Anschluss des Plangebietes an die Steinfelder Straße ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

Eine öffentliche Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung (Luftlinie) am Bergweg. Darüber hinaus ist eine Anbindung über das Verkehrssystem „Moobil+“ zur Innenstadt und damit an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

### Kinderspielplatz

Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist nicht geplant, da einerseits auf den vorhandenen sowie den geplanten Wohngrundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sein werden. Andererseits befinden sich in der Nachbarschaft dieses Plangebietes (Sportplätze) sowie in der freien Landschaft ausreichende Spielmöglichkeiten.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine Hauptversorgungsleitung des OOWV verläuft entlang der Steinfelder Straße und des Südrings.

### Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG erfolgen.

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lohne angeschlossen. Über Freigefälleleitungen, Pumpwerk und Druckrohrleitung gelangt das Schmutzwasser zur vorhandenen Druckrohrleitung in der Steinfelder Straße.

### Oberflächenentwässerung

Ein Bodengutachten der Terra Umwelt Consulting GmbH sagt aus, dass die anstehenden Sande grundsätzlich für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Für eine wirkungsvolle Versickerung sollte der Grundwasserflurabstand mindestens 1,0 m unterhalb der Unterkante einer Versickerungsanlage liegen. Die im Juli 2002 gemessenen Grundwasserflurabstände betragen 0,75 m bis 1,98 m unter GOK. Sie sind als mittlere Grundwasserstände zu werten, die nach niederschlagsreichen Monaten voraussichtlich noch um ca. 0,50 m ansteigen können. Eine gesicherte Regenwasserversickerung ist dann nur eingeschränkt möglich.

Nach Einschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Lohne ist folglich eine Versickerung nur im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans möglich. Ansonsten ist das Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Die Regelungen im Detail erfolgen über Örtliche Bauvorschriften.

### Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

## 9 FLÄCHENBILANZ

Mischgebiete	23.252 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.130 m <sup>2</sup>
Grün- und Anpflanzflächen	859
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	655
Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	1.046 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.942 m<sup>2</sup></b>

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)

### 1. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

### 2. Bezugspunkt für die Oberkanten der Gebäude

Als unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) gilt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

### 3. Schutz der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen, den privaten Grünflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nutzungsberechtigte für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die Stadt Lohne und die Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

### 5. Private Grünfläche

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Wallhecken mit folgenden Abmessungen anzulegen: Breite am Wallfuß 3,5 m, Wallhöhe 1,0 m und Breite der Wallkrone 0,5 m. Der Wall ist mit standortheimischen Laubgehölzen dauerhaft zu begrünen. Folgende Arten sind zulässig: *Stieleiche, Winterlinde, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, drei mal verpflanzt mit Drahtballen (3 v m Db); Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Östlich und nördlich angrenzend an diese Wallhecke ist eine 1,5 m breite Sickermulde anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).

### 6. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zulässig: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, 3 v m Db; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 12 - 14 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen und je angefangener 50 qm Grünfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

### 7. Begrünung von Stellplätzen

Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (s. Pflanzliste in Nr. 6) zu bepflanzen, wobei ein

Baum pro drei Stellplätze zu rechnen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit standortheimischen Laubsträuchern als einreihige Schnitt- oder Wildhecke einzugrünen. Als Laubsträucher sind folgende Arten zulässig: Birke, Eiche, Erle, Esche, Faulbaum, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Stechpalme, Vogelbeere, Weide (2 x verpflanzte Ware). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

## 8. Lärmschutz

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006, Tabelle 10) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

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

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf.  $D_{nT,w}$  in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Entwurf (Ausgabe Oktober 2006) und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

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

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich der Steinfelder Straße, ist eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB(A) zulässig. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zulässig.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 – 1. Änderung.

1. Innerhalb des Plangebietes müssen 50% des anfallenden Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden. Die verbleibenden 50% können dem Regenwassergraben bzw. dem Regenwasserkanal – bei Erfordernis nach Vorklärung – ungedrosselt zugeleitet werden. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser steht dem nicht entgegen.
2. Auf den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Staumulde nach ökologischen Anforderungen (geschwungene Uferlinie, Flachufer mit wechselnden Uferneigungen) naturnah gestaltet anzulegen.

### HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) zugrunde.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.
4. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Vor dem Fällen sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial von einer sachkundigen Person zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind Ersatzhöhlen zu stellen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen

erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

5. Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
6. Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen.
7. Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 22.06.2016

gez. Gerdesmeyer                      L. S.  
Gerdesmeyer                            (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 - 1. Änderung „Von-Dorgelo-Straße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 22.06.2016

gez. Reinkober  
Dipl.-Ing. M. Reinkober