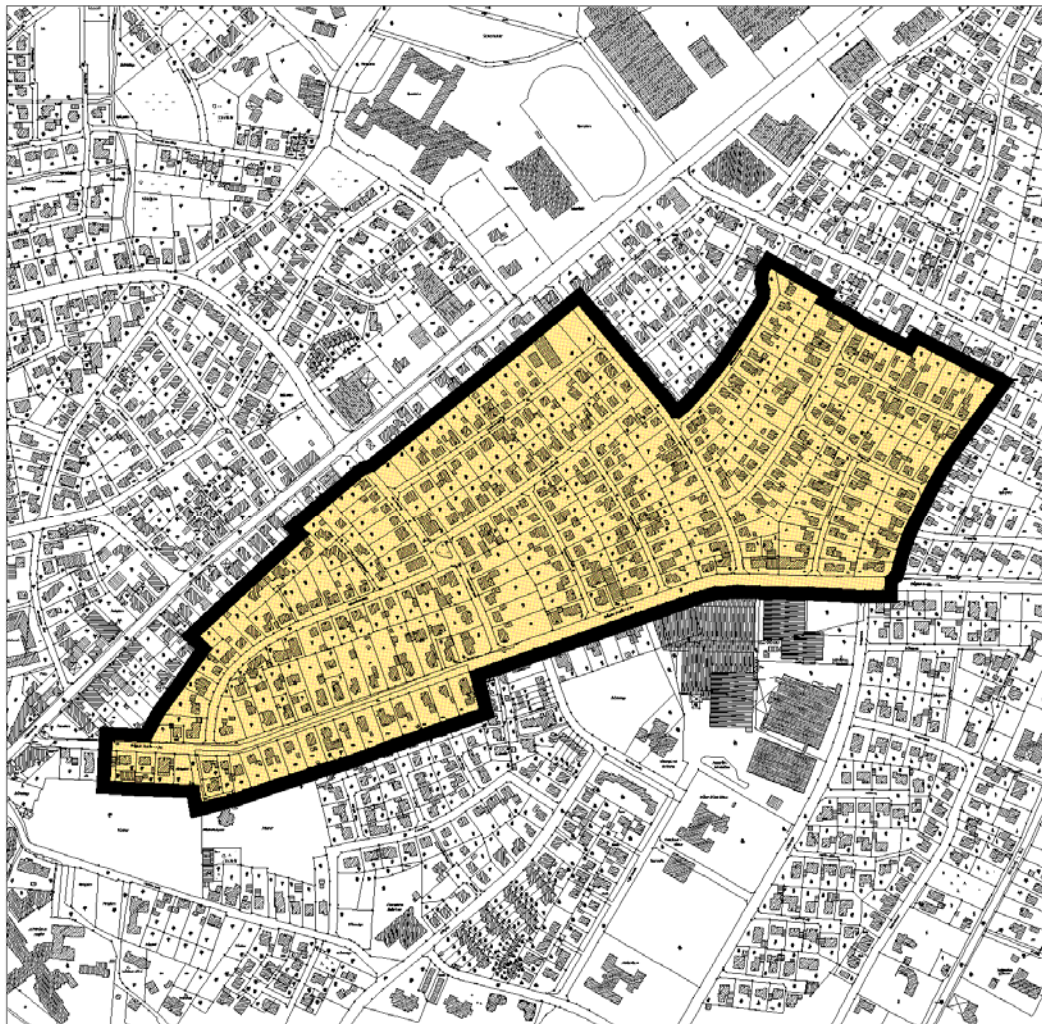




**Bebauungsplan Nr. 124**  
für das Gebiet „Windmühlenberg“

**Begründung**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
und  
**Umweltbericht**



## INHALT

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 1        | Allgemeines.....   | 3  |
| 2        | Übergeordnete und bisherige Planungen .....  | 3  |
| 3        | Bisherige Nutzung.....   | 3  |
| 4        | Ziele und Zwecke der Planung.....  | 4  |
| 5        | Festsetzungen im Einzelnen .....   | 5  |
| 6        | Denkmalpflege .....  | 8  |
| 7        | Verkehrerschliessung.....  | 8  |
| 8        | Ver- und Entsorgung / Spielplatz .....   | 8  |
| 9        | Eingriffsregelung .....  | 9  |
| 10       | Flächenbilanz .....  | 15 |
| 11       | Umweltbericht .....  | 16 |
| 11.1     | Einleitung.....  | 16 |
| 11.1.1   | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung .....   | 16 |
| 11.1.2   | Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen<br>und ihre Bedeutung für die Planung..... | 16 |
| 11.2     | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | 16 |
| 11.2.1   | Bestand und Bewertung.....   | 16 |
| 11.2.1.1 | Schutzgut Mensch .....   | 16 |
| 11.2.1.2 | Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....  | 17 |
| 11.2.1.3 | Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter .....   | 19 |
| 11.2.1.4 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....  | 19 |
| 11.2.2   | Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....  | 20 |
| 11.2.2.1 | Entwicklung bei Durchführung dieser Planung .....  | 20 |
| 11.2.2.2 | Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“)<br>.....                                 | 20 |
| 11.2.3   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum<br>Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....        | 20 |
| 11.2.4   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....   | 20 |
| 11.3     | Zusätzliche Angaben .....  | 21 |
| 11.3.1   | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen<br>Verfahren .....                       | 21 |
| 11.3.2   | Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Auswirkungen („Monitoring“) .....           | 21 |
| 11.3.3   | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....   | 21 |
|          | Anlagen.....   | 22 |

## 1 ALLGEMEINES

Aus städtebaulichen Gründen sollen in Siedlungsbereiche aus den 50er und 60er Jahren, in denen eine bauliche Verdichtung bisher auf der Basis von Einzelgenehmigungen erfolgte, geordnete Verdichtungsstrukturen bestimmt werden. Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 57 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 124 aufzustellen.

## 2 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

Die Stadt Lohne hat sowohl im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Im Übrigen ist der Bereich Teil des im RROP weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Lohne. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne Weiteres vereinbar.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsbiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordwesten grenzt außerhalb des Geltungsbereiches die Darstellung von gemischten Bauflächen an, die beidseits die „Lindenstraße“ säumen. Der Bebauungsplan beschränkt sich jedoch auf die Wohnbauflächen und entwickelt sie zu einem allgemeinen Wohngebiet. Geringfügige Abweichungen zu der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan ergeben sich aus dem Zuschnitt der Grundstücke bzw. deren tatsächlichen Nutzung, soweit sie eine Verdichtung als Wohngebiet zulässt.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet selbst bislang nicht. Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind.

Da die Flächen bereits bebaut sind, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit steht dieser Bebauungsplan Nr. 124 nicht in Widerspruch zu den übergeordneten oder vorhandenen Planungen.

## 3 BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird bereits jetzt wie ein allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Am Südrand verläuft die Kreisstraße 264 (Brägeler Straße).

Die Besiedlung des Gebietes erfolgte überwiegend in den 50er und 60er Jahren auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer durchgehenden Blockrandbebauung und offener Bauweise. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im Blockinnenbereich. Zum Teil sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten, zum Teil als freistehende Familienhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser im Blockinneren und tief greifende Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster. An den Blockecken ist in einigen Fällen eine erhebliche Dichte entstanden, die kaum Gartenflächen übrig lässt. Daher stehen die geringe Dichte der ursprünglichen Besiedlung den sporadischen Verdichtungen im Blockinneren und an den Blockecken gegenüber.

## 4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das ortskernnahe Wohngebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus der Entstehungszeit stammenden Wohnhäuser sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im hinteren Grundstücksbereich bereits freistehend zweite Wohnhäuser errichtet worden. Es besteht weiterhin erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen auf den Grundstücken errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser.

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

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 zentrumsnahem Wohnen 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 zentrumsnahen Lage einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freifächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann. Dem gegenüber wird den Interessen von Bewohnern, im Blockinnenbereich 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.

## 5 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Blockinnenbereiche 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 der Bautyp eines Einfamilienhauses. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen muss und pro Grundstück im Blockinnenbereich nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass im Blockinnenbereich nur eine verhältnismäßig niedrige aufgelockerte Bebauung mit einzelstehenden Wohnhäusern möglich ist.

In einem 26 m tiefen Bereich längs der Straßen, der bis auf Ausnahmen bereits bebaut ist, wird eine höhere GRZ (0,4) eine volle zweigeschossige Bauweise ohne Traufhöhenbegrenzung und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Diese Rahmenmaße der baulichen Nutzungen sichern für den Ausbau der bestehenden Gebäude Aufstockungen oder Anbauten bzw. öffnen für Ersatzbauten, die in Zukunft zunehmen werden, eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke als bisher. Längs der Brägeler Straße (Kreisstraße 264) wurde in der straßenseitigen Bauzone jedoch eine Gebäudehöhe von 10 m zugelassen, da dieser Straßenabschnitt bereits durch höhere Gebäude geprägt ist.

Es ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) längs der Straßen volle 2 Geschosse mit GRZ 0,4 bis 26 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie ab;
- b) Innenblockzone mit Traufhöhenbegrenzung und maximal einer Wohneinheit pro Gebäude bis in eine Tiefe von 40 m von der Straßenbegrenzungslinie ab.

Die Straßenrandzone und die Blockinnenzone gehen in der Regel ineinander über, so dass Gebäude möglich sind, die zum Teil der einen wie der anderen Zone angehören. Diese Gebäude haben mit ihren Teilen die Regelungen der jeweiligen Zonen einzuhalten. Bei Blöcken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhaltende Zone. Bei Blöcken geringerer Tiefe ergibt sich im Blockinnenbereich keine nicht überbaubare Fläche, abgesehen von den Flächen, die an den Grundstücksgrenzen bei offener Bauweise sowieso nicht überbaut werden dürfen.

Im Baublock zwischen Brägeler Straße, Windmühlenberg und Trenkampstraße wurde die bereits erfolgte Verdichtung im Blockinnenbereich dadurch aufgegriffen, dass ein eigener Baustreifen von 22 m Breite festgesetzt wurde, der von den straßenseitigen Bauzonen durch nicht überbaubare Flächen getrennt ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass zusätzliche Gebäude auf den bislang nicht verdichteten Grundstücken sich in der Nachbarschaft der bisherigen Verdichtungsbauten im Blockinnenbereich halten.

Als Alternative zu dem gewählten städtebaulichen Verdichtungskonzept ist im Grundsatz denkbar, für die einzelnen Grundstücke je nach Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Nachbarschaft ein mehr individuelles Maß der Verdichtung festzulegen. Diese alternative Vorgehensweise kann zu Ergebnissen führen, die aus rein städtebaulich-architektonischer Sicht eine befriedigendere Lösung darstellen. Diese Alternative der Verdichtung wurde jedoch verworfen, da die dadurch entstehenden Verdichtungsmaße unterschiedlich ausfallen würden und unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke erhebliche Probleme brächten. Das gewählte Verdichtungskonzept versucht jedem Grundstück möglichst gleiche Rechte zuzubilligen, die lediglich durch die individuelle Größe und Form der Grundstücke unter-

schiedliche Resultate ergeben hinsichtlich dessen, was noch zusätzlich gebaut werden kann. Die nunmehr gewählten Maße der Nutzung gelten für die benachbarten Grundstücksbesitzer in gleicher Weise. Eine Abweichung wurde lediglich für den oben genannten Block nördlich der Brägeler Straße (Windmühlenberg/Trenkampstraße) gewählt, weil die bereits vollzogene „Hinterlandbebauung“ hier eine modifizierte Zonierung im Blockinnenbereich nahe legt.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit im Blockinnenbereich 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.

Für Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% zulässig. Auf eine Begrenzung dieser Überschreitung wurde verzichtet, da für die zusätzlichen Wohneinheiten mit privaten Erschließungen im Blockinnenbereich und am Blockrand zu rechnen ist, Das benötigt eine Überschreitung der GRZ. Zudem würde eine Begrenzung der Überschreitung oder eine Bindung an bestimmte Versiegelungsmaterialien einen unverhältnismäßig hohen Überwachungsaufwand der Verwaltungsbehörden erfordern.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Die eine Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten harmonisch in das Ortsbild einzugliedern. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses bewahrt werden. Der Eindruck quasi dreigeschossiger Wohngebäude in einem durch Einfamilienhäuser geprägtem Wohnquartier wird dadurch vermieden. Eine weitere Vorschrift setzt eine Versickerungspflicht des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken fest und dient dem Schutz des Bodenwasserhaushaltes.

Es folgen die textlichen Festsetzungen (I) und die örtlichen Bauvorschriften (II). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)**

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken kleiner oder gleich 500 m<sup>2</sup> ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
3. 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.
4. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ist die mittlere Höhe der jeweiligen zu überbauenden Geländeoberfläche; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflä-

chen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut. Pultdächer, deren Firstlinie gleichzeitig die Gebäudehöhe bestimmt, dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Höhere Traufen sind nur zulässig, soweit die zugehörigen Außenwände zu den Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die mindestens der vollen Höhe dieser Außenwände entsprechen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

5. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm gemessen über dem höchsten Punkt der zu überbauenden Geländeoberfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO (2008)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

## **6 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 nachrichtlichen Hinweis 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 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.

## **7 VERKEHRERSCHLISSUNG**

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Soweit eine Hinterbebauung stattfindet, wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu hinten liegenden Wohneinheiten bzw. hinten liegenden Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsverorgung. Die bestehende private Zuwegung zu den hinterliegenden Grundstücken Hausnummer 17 und 19 am „Windmühlenberg“ wird als ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger festgesetzt. Südlich der „Brägelers Straße“ wird eine bestehende öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt, die insbesondere von Besuchern des südlich gelegenen Friedhofs genutzt wird. In diesem Zusammenhang wird auch östlich des Parkplatzes bestehende Zuwegung zum Friedhof im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit werden diese Flächen planungsrechtlich abgesichert.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ**

Die Ver- und Entsorgung ist vollständig vorhanden. Durch die Begrenzung auf eine zweistöckige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 ist gewährleistet, dass die Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überbeansprucht werden.

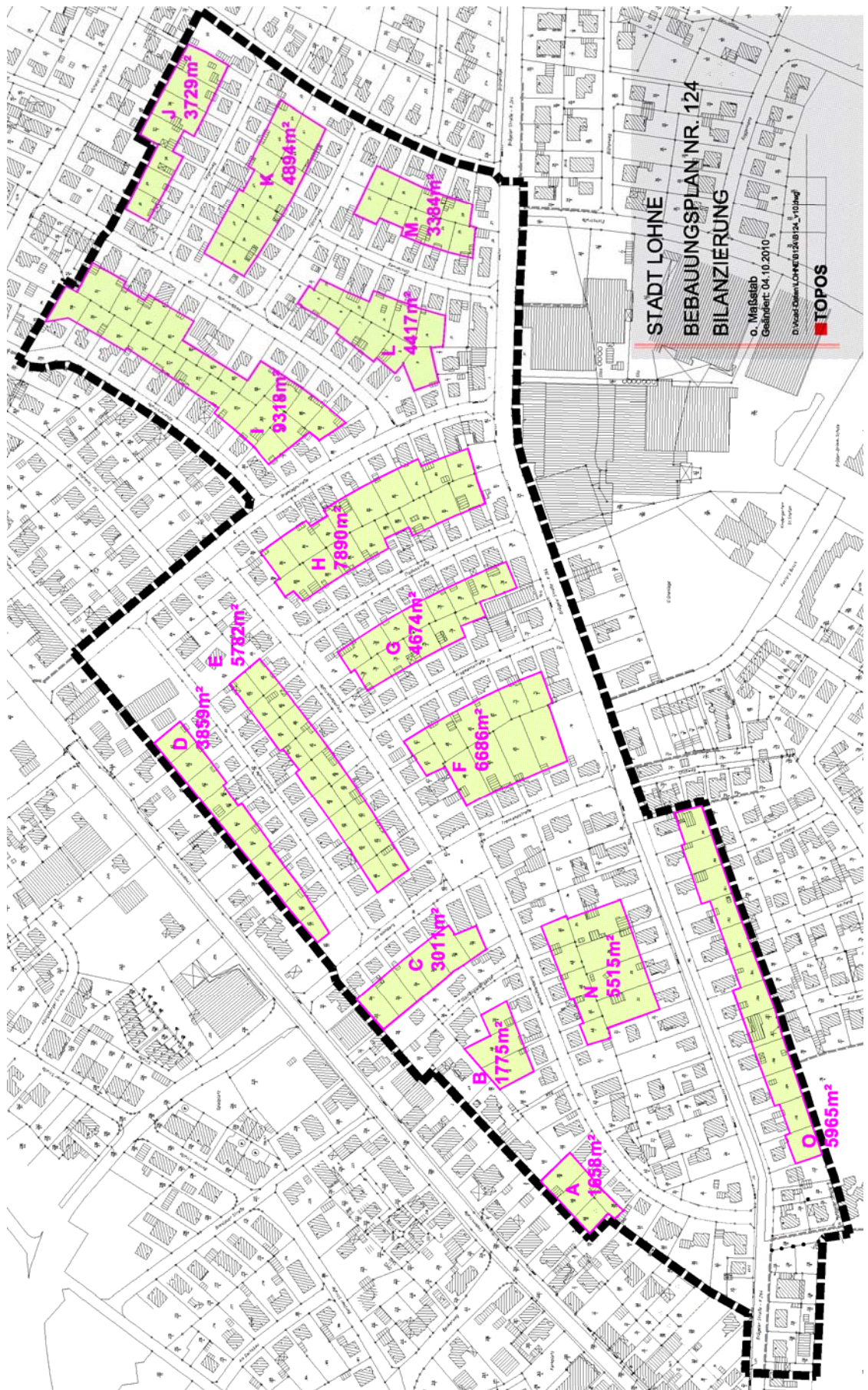
Spielplätze sind im Gebiet bislang nicht vorhanden. Die Spielplatzversorgung wird von angrenzenden Baugebieten übernommen z. B. mit dem Spielplatz östlich der Straße Am Osterberg sowie nördlich der Lindenallee am Adenauerring. Da öffentliche Flächen im Gebiet nicht zur Verfügung stehen, kann z.Zt. einer Verbesserung der Spielplatzversorgung nicht erreicht werden. Die Stadt Lohne wird sich jedoch bemühen, geeignete Flächen für zusätzliche Spielplätze im Plangebiet oder in enger Nachbarschaft dazu einzurichten.



## 9 EINGRIFFSREGELUNG

Da das Gebiet bisher nicht verbindlich überplant worden ist, bestehen Baumöglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch. Entsprechend dieser Regelung waren und sind Wohngebäude auf den Grundstücken entlang der erschließenden Straßen überwiegend in einer Bauzeile sowie in bestehenden Baulücken möglich. Es verbleiben aber mehrere Blockinnenbereiche, in denen neue Wohnhäuser unter Anwendung des § 34 BauGB bisher nicht bzw. nicht zweifelsfrei zulässig sind. Diese Blockinnenbereiche wurden flächenmäßig erfasst (s. nachfolgende Grafik „Bilanzierung“ sowie die anschließende tabellarische Aufstellung). Für diese Flächen wird durch den Bebauungsplan nunmehr verbindliches Baurecht geschaffen. Für die dafür zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Siedlungsbereiches von Lohne. Die vom Eingriff durch künftig zulässige Bauvorhaben betroffenen Flächen stellen sich als mehr oder minder intensiv genutzte Hausgartenareale des Siedlungsbereiches (PH) dar; z.T. sind bauliche Nebenanlagen errichtet worden. Da dieser neue Bebauungsplan nunmehr in den Blockinnenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 3) bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % zulässt, sind diese Flächen künftig potenziell zu 45% versiegelbar. Andererseits werden weiterhin 55% auch künftig Hausgartenareale darstellen. Die Hausgartenareale sind gemäß des hier verwendeten Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (1997) relativ gering zu bewerten (0,8 WE/m<sup>2</sup>). Die Hausgarten-Flächen werden hier einheitlich im Mittel mit 0,8 bewertet; Vorversiegelungen durch bauliche Nebenanlagen bleiben ebenso unberücksichtigt wie der wechselnde Anteil von Rasenflächen, Beeten und Gehölzen an der Gartenfläche. Eine Bilanzierung erfolgt als Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten im Bestand und im Planungsfall (s. tabellarische Aufstellung).



**STADT LOHNE****Bebauungsplan Nr. 124**

TOPOS

29.11.2010

E:\word\Lohne\B124\_nicht\_bebaub\_§34.xls]Tabelle1

**Blockinnenbereiche, bislang nicht bebaubar nach § 34 BauGB**  
(Abgrenzung siehe Grafik "Bilanzierung")

| Flächen<br>Nr. | Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------------|
| A              | 1658                     |
| B              | 1775                     |
| C              | 3011                     |
| D              | 3859                     |
| E              | 5782                     |
| F              | 6686                     |
| G              | 4674                     |
| H              | 7890                     |
| I              | 9318                     |
| J              | 3729                     |
| K              | 4894                     |
| L              | 4417                     |
| M              | 3384                     |
| N              | 5515                     |
| O              | 5965                     |
|                | <b>72.557</b>            |

**Eingriffsbilanzierung gem. "Osnabrücker Modell"**

| <b>Bestand</b> | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wertstufe<br>[WE/m <sup>2</sup> ] | Werteinheiten<br>[WE] |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Biototyp       |                             |                                   |                       |
| PHZ (Garten)   | 72.557                      | 0,8                               | 58.046                |
| <b>Summe</b>   |                             |                                   | <b>58.046</b>         |

| <b>Planung</b>                                      | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wertstufe<br>[WE/m <sup>2</sup> ] | Werteinheiten<br>[WE] |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Nutzungstyp   |                             |                                   |                       |
| WA 3 GRZ 0,3 + 50%<br>(entspricht 45% Versiegelung) | 32.651                      | 0                                 | 0                     |
| PHZ (Garten)  | 39.906                      | 0,8                               | 31.925                |
| <b>Summe</b>  |                             |                                   | <b>31.925</b>         |

**Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 26.121 Werteinheiten (WE)**  
Dieses wird durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Bauhöhen mittels einzuhaltender Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen gemildert. Die höchstmögliche Versiegelung wird innerhalb der Baugebiete auf max. 45 % (GRZ 0,3 plus 50% Überschreitung) begrenzt. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung nicht möglich.

Die entstehenden Wertverluste (s. nachfolgende Eingriffs- und Kompensationsbilanz) sollen daher auf externer Fläche kompensiert werden. Im Rahmen der externen Kompensation sind demnach 26.121 Werteinheiten zu erbringen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Feldermäuse aufweisen. Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 07.09.2010, s. Anlage zu dieser Begründung). Im diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft (s.a. Umweltbericht Kap. 11.2.1.2.).

Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse werden im Ergebnis die potenziell möglichen Eingriffsfolgen als unbedenklich eingestuft.

Insgesamt betrachtet gehen mit der künftig zulässigen Bebauung von Hausgärten im Planungsgebiet im Einzelfall auch Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate für Brutvögel verloren. Auch wenn die dort siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Bereichen vorfinden werden, kann eine Abnahme der Siedlungsdichte für einzelne Arten aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschlossen werden.

Im Fachbeitrag werden u.a. Maßnahmen wie z.B. die Entwicklung von Gehölzflächen vorgeschlagen, um für die verlustig gehenden Habitate Ersatz in Form neuer Lebensräume zu schaffen. Da dies vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist, sollen entsprechende externe Maßnahmen im naturräumlichen Zusammenhang auf dem Gebiet der Stadt Lohne erfolgen (s. unten).

Außerdem wird - einer Empfehlung des Fachbeitrages folgend - auf der Planzeichnung auf die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen wie folgt hingewiesen:

Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode, d.h. nicht im Zeitraum vom 15. März bis 15 Juli, erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich.

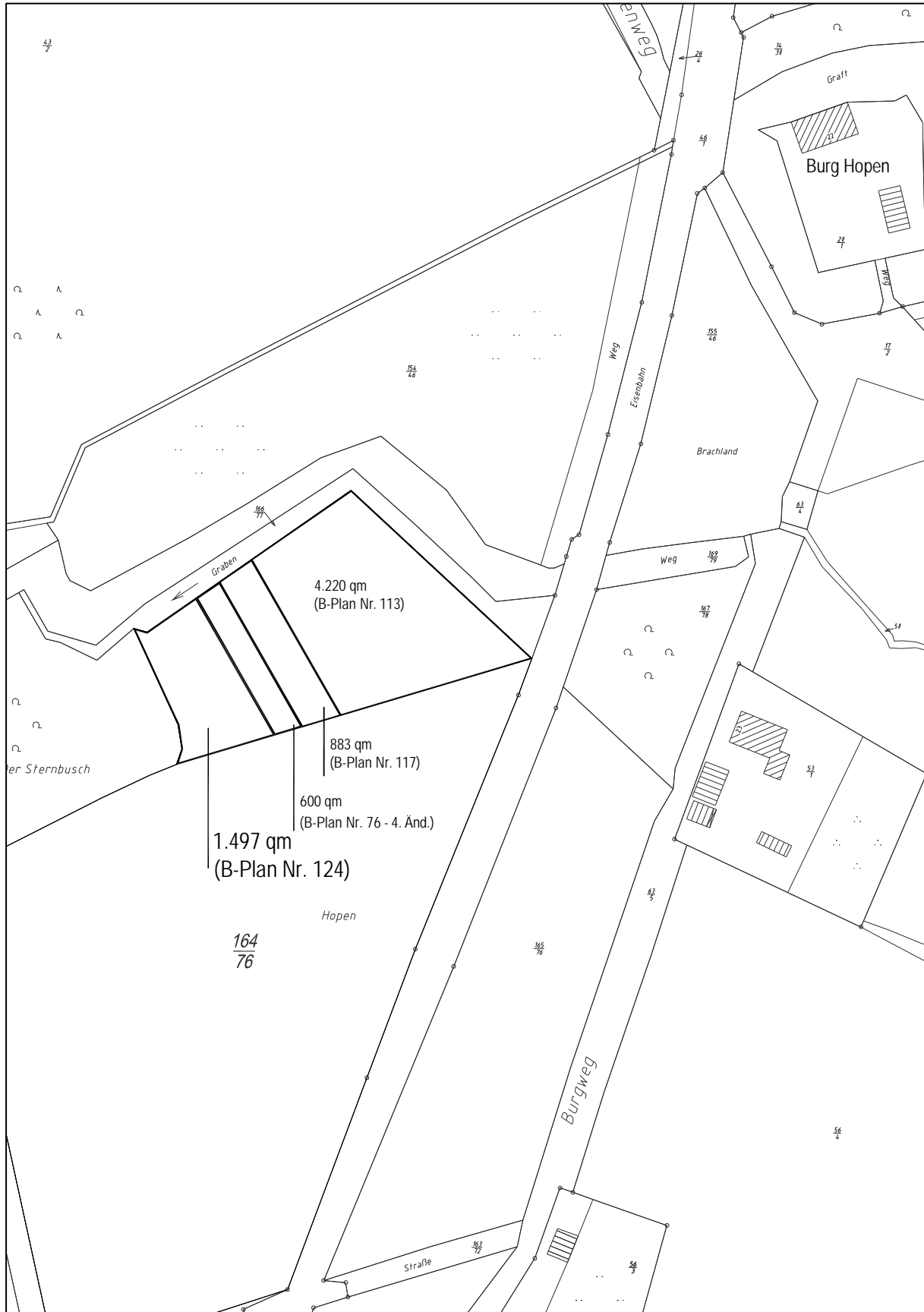
Um das Gesamtdefizit für den Bebauungsplan Nr. 124 in Höhe von **26121 WE** vollständig auszugleichen, werden verschiedene Kompensationspoolflächen der Stadt Lohne, auf denen die Maßnahmen bereits vorgezogen umgesetzt wurden, herangezogen. Die Stadt nutzt jede dieser Flächen innerhalb der Bauleitplanung im Sinne eines „Ökokontos“.

1) Von der **Kompensationsfläche Ziegelstraße, Flurstück 117, 118 und 119 Flur 38 der Gemarkung Lohne** werden anteilig **24.770 WE** zum Ausgleich für den B-Plan 124 abgebucht. Das Maßnahmenkonzept für diese Fläche findet sich als Anlage zu dieser Begründung.

2) Von der Kompensationsfläche in **Hopen, Flurstück 164/76, Flur 29, Gemarkung Lohne**, auf der die Stadt Lohne schon für verschiedene Bauleitplanungen Aufforstungen durchgeführt hat, werden die verbleibenden **1.351 WE** abgebucht. Auf diesem ehemaligen Acker (Esch) mit  $0,9 \text{ WE/m}^2$  ist bereits Laubmischwald aufgeforstet worden, der mit  $2,0 \text{ WE/m}^2$  eingestuft wurde. Es ergibt sich bei einem Aufwertungsfaktor von 1,1 somit ein Flächenbedarf von  $(1351 \times 1,1 = 1486 \text{ m}^2)$   $1486 \text{ m}^2$ . Da die Restfläche insgesamt eine Größe von  $1497 \text{ m}^2$  besitzt, entsteht hier ein geringfügiger Kompensationsüberschuss. Lage und Aufteilung der Kompensationsfläche ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

In der Summe kann so das Kompensationsdefizit in Höhe von 26121 WE vollständig ausgeglichen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen auch der verbesserten Bereitstellung von Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten für europäische Vogelarten.

Kompensationsfläche in Hopen: Flurstück 164/76, Flur 29, Gemarkung Lohne.  
Gesamtgröße: 38.634 qm Größe des nutzbaren Kompensationsflächenanteils = 7.200 qm



**10 FLÄCHENBILANZ**

(planungsrechtliche Festsetzung)

**Planung**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)             | 33.434 m <sup>2</sup>        |
| allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)             | 118.235 m <sup>2</sup>       |
| allgemeine Wohngebiete 3 (WA 3)             | 72.147 m <sup>2</sup>        |
| öffentliche Verkehrsflächen: Straßenflächen | 36.958 m <sup>2</sup>        |
| öffentliche Verkehrsfläche: Parkplatz       | 710 m <sup>2</sup>           |
| private Verkehrsfläche: Zuwegung Friedhof   | 591 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtfläche</b>                         | <b>262.075 m<sup>2</sup></b> |

## **11 UMWELTBERICHT**

### **11.1 EINLEITUNG**

#### **11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG**

Aus städtebaulichen Gründen sollen in den Siedlungsbereichen aus den 50er und 60er Jahren, in denen eine bauliche Verdichtung bisher auf der Basis von Einzelgenehmigungen erfolgte, geordnete Verdichtungsstrukturen, hauptsächlich im Blockinnenbereich bestimmt werden.

#### **11.1.2. UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE PLANUNG**

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren auch die Eingriffsregelung und der vorbeugende Immissionsschutz zu beachten.

Der Stadt Lohne ist die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen und sie hat damit u.a. für die Entwicklung von Wohnstätten zu sorgen. Dieser Bebauungsplan, der die Festsetzung von Wohngebieten vorsieht, trägt zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung bei. Die Ziele der übergeordneten und bisherigen Planungen einschließlich der Flächennutzungsplanung, der Regionalplanung und der Landschaftsplanung stehen diesem Bebauungsplan nicht entgegen, da dieser Plan die Verdichtung bestehender Baugebiete möglich macht, um die freie Landschaft im Gegenzug schonen zu können.

### **11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG**

##### **11.2.1.1. SCHUTZGUT MENSCH**

Das Planungsgebiet ist wie ein allgemeines Wohngebiet besiedelt. Eine zusätzliche Verdichtung ist durch diesen Bebauungsplan möglich, jedoch nur in den engen Grenzen einer GRZ von 0,4 bzw. im Blockinneren mit einer GRZ von 0,3. Daher entstehen durch die Verdichtung selber keine unzumutbaren Belastungen für die Bewohner.

Die im Gebiet verlaufende Kreisstraße 264 (Brägeler Straße) hat Bestand. Eine zusätzliche Erhöhung der Verkehrsimmissionen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Andere planungsrelevante Lärmquellen im Umfeld sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb planungsrelevanter Immissionswirkzonen von Tierhaltungsbetrieben. Wesentliche negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind daher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 124 nicht zu erwarten.



### 11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Da das Gebiet bisher nicht verbindlich überplant worden ist, bestehen Baumöglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch. Entsprechend dieser Regelung waren und sind Wohngebäude auf den Grundstücken entlang der erschließenden Straßen überwiegend in einer Bauzeile sowie in bestehenden Baulücken möglich. Es verbleiben aber mehrere Blockinnenbereiche, in denen neue Wohnhäuser unter Anwendung des § 34 BauGB bisher nicht zulässig sind. Diese Blockinnenbereiche wurden flächenmäßig erfasst (s. Grafik „Bilanzierung“ in Kap. 9). Für diese Flächen wird durch den Bebauungsplan nunmehr verbindliches Baurecht geschaffen. Für die dafür zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten (s.a. Kap. 9).

#### **Biotopausstattung / Pflanzenwelt**

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Siedlungsbereiches von Lohne. Die vom Eingriff durch künftig zulässige Bauvorhaben betroffenen Flächen stellen sich als mehr oder minder intensiv genutzte Hausgartenareale des Siedlungsbereiches (PH) dar; z.T. sind bauliche Nebenanlagen errichtet worden. Da dieser neue Bebauungsplan nunmehr in den Blockinnenbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 3) bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % zulässt, sind diese Flächen künftig potenziell zu 45% versiegelbar. Andererseits werden weiterhin 55% auch künftig Hausgartenareale darstellen.

Lage bedingt ist dem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine geringe Bedeutung für den Pflanzenarten- und Biotopschutz beizumessen. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensraumtypen im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind auch kaum zu erwarten.

#### **Tierwelt und artenschutzrechtliche Aspekte**

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse darzulegen sind. Seit 01.03.2010 ist das novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen finden sich nunmehr in § 44 BNatSchG. Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 07.09.2010, s. Anlage zu dieser Begründung). Im diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft. Es wurde ermittelt, welchen Stellenwert die im Norden der Stadt Lohne gelegenen Siedlungsbiotope als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel aufweisen. Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse dieser Potenzialanalyse werden die Erheblichkeit des Eingriffs für Fledermäuse und Brutvögel in Hinblick auf die vorgesehene Nachverdichtung prognostiziert sowie Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Einzelheiten sind dem Faunistischen Fachbeitrag in der Anlage zu entnehmen.

#### Mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse

Insgesamt betrachtet wird für das Schutzgut Fledermäuse von keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgegangen, da in der Umgebung des im Einzelfall zu bebauenden Grundstücks die prägenden Strukturen erhalten bleiben. Artenschutzrechtlich ist ein derartiger Eingriff als unbedenklich einzustufen, da Nahrungshabitate in der Regel nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG unterliegen, zumindest so lange keine für das Überleben der lokalen Population überlebenswichtigen Habitate beseitigt werden. Da die Gehölze und die übrigen für Fle-

dermäuse relevanten Strukturen in der weiteren Umgebung des jeweiligen Standortes erhalten bleiben und somit in dem Umfeld des betreffenden Standortes weitere, für Fledermäuse vermutlich geeignete Nahrungshabitate vorhanden sind, tritt der letzt genannte Fall nicht ein.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) von Fledermäusen sind vermutlich nicht betroffen.

Auch erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

#### Mögliche Auswirkungen auf Brutvögel

Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust der Biotope in den Eingriffsbereichen des Planungsraumes Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate für Brutvögel verloren. Auch wenn die dort siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Bereichen vorfinden werden, kann eine Abnahme der Siedlungsdichte für einzelne Arten aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschlossen werden.

Im Fachbeitrag werden daher planinterne oder externe Maßnahmen wie z. B. die Entwicklung von Gehölzflächen oder von Ruderalbiotopen vorgeschlagen, um die zu überplanenden Habitate durch die Schaffung neuer Lebensräume zu ersetzen.

Zur Vermeidung direkter Zerstörung von Nestern sollte die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 15. März bis 15. Juli erfolgen.

Im Übrigen misst die Stadt dem Geltungsbereich Lage bedingt grundsätzlich nur eine geringe Bedeutung für den Tierartenschutz bei. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter und/oder besonders geschützter Arten anderer Tiergruppen im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind auch kaum zu erwarten.

#### **Boden**

Aufgrund der überwiegend intensiven Bau- und Gartennutzung muss im Plangebiet von einer Veränderung des natürlichen Bodenpotentials ausgegangen werden. Der Boden ist somit nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### **Wasser**

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Grundstückentwässerung vergleichsweise niedrig.

#### **Klima / Luft**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bereits durch Bebauung und Straßen belasteten Bereich. Lediglich die Hausgärten beeinflussen das Lokalklima positiv, jedoch nicht durchgreifend.

#### **Landschaft / Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ersetzt worden durch das Ortsbild eines unterschiedlich locker bebauten Einzelhausgebietes mit hausgartentypischer Pflanzenausstattung. Damit sind Grundvoraussetzungen für ein Landschaftserleben nicht mehr vorhanden.

## Zusammenfassende Bewertung

Der Siedlungsraum hat aufgrund seiner Nutzung, Baudichte und biotischen Ausstattung nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Dennoch werden Änderungen hinsichtlich der natürlichen Aspekte eintreten, wenn die Verdichtungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
  - Verlust von Teillebensräumen für einzelne Tier- und Pflanzenarten im Hausgartenbereich, namentlich von Brutvögeln des Siedlungsbereiches.
- **Schutzgut Boden**
  - Versiegelung bislang offener Gartenflächen
- **Schutzgut Wasser**
  - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Baugebietsentwicklung werden die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

### 11.2.1.3. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bisher nicht bekannt.

Es wird jedoch wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde durch nachrichtlichen Hinweis auf dem Bebauungsplan 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) 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.

### 11.2.1.4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Da für möglichen negative Veränderungen, im Einzelnen betrachtet, bereits enge Grenzen gesetzt werden, sind erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **11.2.2. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES**

### **11.2.2.1. ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG**

Mit der Umsetzung der Planung sind die unter Ziffer 11.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die sich jedoch in Grenzen halten. Andererseits kann damit ein Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfes in Lohne auf vorhandenen Siedlungsflächen und zentrumsnah befriedigt werden, womit zunächst Bereiche in offener Landschaft geschont werden können. Mit der Umsetzung der Planung kann die Stadt Lohne somit einen eigenen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten.

### **11.2.2.2. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Für den Fall, dass diese Bauleitplanung nicht zu Stande kommt, bleibt nicht alles beim Alten, sondern es ergeben sich evtl. folgende Entwicklungen:

- Die Wohnbauflächen, die hier nicht realisiert werden können, müssen an anderer Stelle mit mehr Verbrauch von Natur und Landschaft realisiert werden, u.U. auch weiter vom Stadtzentrum entfernt.
- Die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet verläuft eventuell jedoch wie bisher mit Einzelgenehmigungen für die bauliche Verdichtung, jedoch konzeptlos.

### **11.2.3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

Neben den die bauliche Entwicklung/ Nachverdichtung begrenzenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geplant.

### **11.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Planung ist standortabhängig; insofern gibt es zu der beabsichtigten Verdichtung keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Denn die Flächen sind für eine Wohnbauverdichtung gut geeignet und sind kurzfristig verfügbar. Die Erschließung über das vorhandene Straßennetz ist bereits vorhanden. Der Geltungsbereich liegt zudem außerhalb maßgeblicher Immissionswirkzonen.

Andere Siedlungsbereiche mit ähnlichem Charakter sind als Alternative zur geregelten Nachverdichtung nicht geeignet, da sie ebenfalls Gegenstand ähnlicher Planung sind.

### **11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an das „Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück“ (1997); dies ist in einem integrierten Beitrag zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung zusammengestellt. Für die Beurteilung der Betroffenheit ausgewählter Tiergruppen wurde durch die Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, ein Faunistischer Fachbeitrag ausgearbeitet (Stand: 07.09.2010). Die in diesem Zusammenhang verwendeten Erfassungs- und Bewertungsmethoden sind dort im Einzelnen dargelegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

#### **11.3.2. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)**

Die Stadt wird die Entwicklung der Nachverdichtung kontinuierlich beobachten und durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, dass die in diesem Umweltbericht getroffenen Bewertungen der Umweltauswirkungen von den tatsächlich eingetretenen Verhältnissen so sehr abweichen, dass unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen in Folge dieser Planung anzunehmen wären. Sie wird außerdem die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden noch keine Angaben zu möglichen Konsequenzen aus dem „Monitoring“ (Überwachung im Sinne von Beobachtung und Dokumentation) gemacht; dies bleibt vielmehr sachgerecht künftigen Überlegungen bei Vorlage der Ergebnisse des Monitorings überlassen, auch weil es Zeiträume nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens betrifft.

#### **11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Das ortskernnahe Wohngebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus der Entstehungszeit stammenden Wohnhäuser sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im hinteren Grundstücksbereich bereits freistehend zweite Wohnhäuser errichtet worden. Es besteht weiterhin erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen auf den Grundstücken errichten zu können, zum Teil auch als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand vermieden werden. Das entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Es wurde eine städtebauliche Ordnung gewählt, die die unterschiedliche Interessenlagen der Bewohner berücksichtigt.

Eine unzumutbare Belastung der Wohnbevölkerung durch Immissionen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Der Siedlungsraum hat aufgrund seiner Nutzung, Baudichte und natürlichen Ausstattung nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Verluste an Natur halten sich in einem engen Rahmen. Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 08.06.2011

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

(Siegel)

## ANLAGEN

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 124, Windmühlenberg“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta). Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 07.09.2010.

Bestand und Aufwertungsmaßnahmen - Kurzbeurteilung - der Kompensationsfläche Ziegelstraße, Flurstück 117, 118 und 119 Flur 38 der Gemarkung Lohne. Nordlohne & Bechly, Tiefbau- und Grünplanungs GmbH, Lohne, Stand: Mai 2008.

Diese Abschrift der Begründung (22 Seiten)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

(Siegel)

.....  
Unterschrift