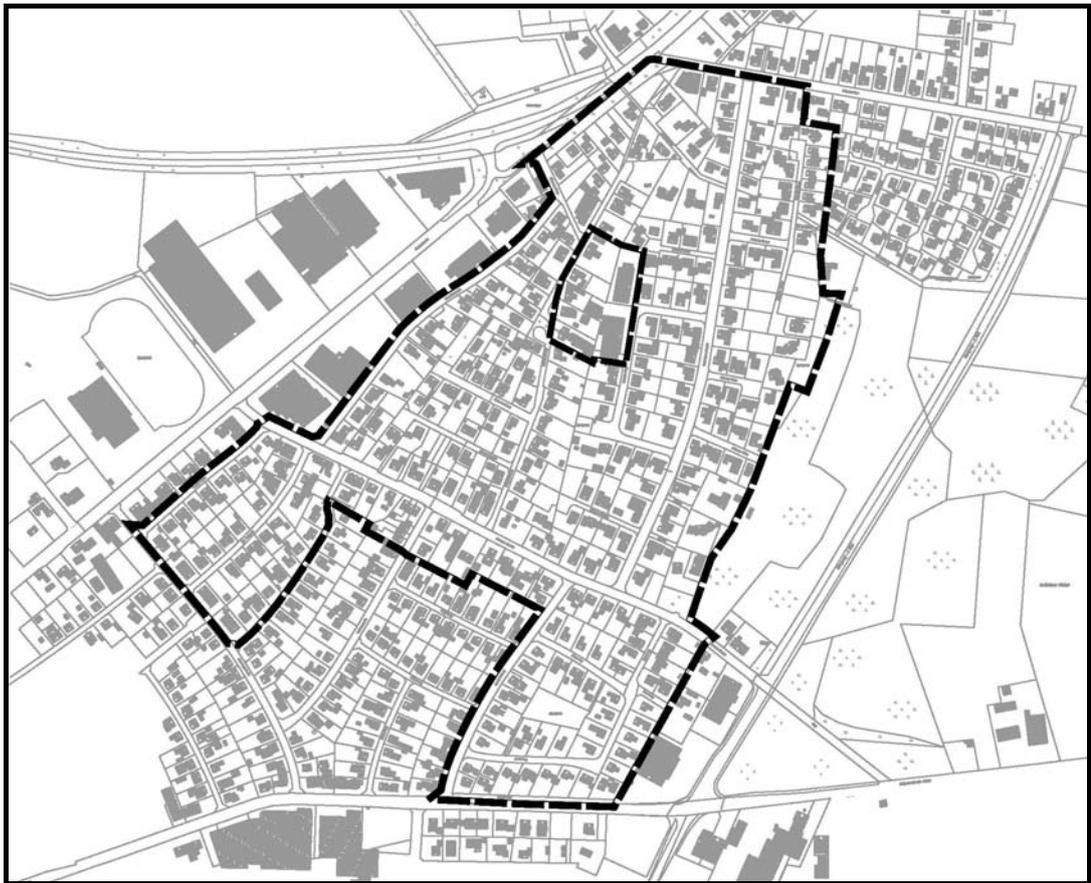




Bebauungsplan Nr. 143
für den Bereich „Wichel“

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften
und
Umweltbericht



INHALT

1	Allgemeines.....	3
2	Lage und bisherige Nutzung	3
3	Planerische Vorgaben.....	4
4	Fachliche Belange.....	4
4.1	Denkmalpflege.....	4
4.2	Immissionsschutz	5
5	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
6	Festsetzungen im Einzelnen	7
7	Verkehrerschliessung.....	9
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz	9
9	Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange.....	9
10	Flächenbilanz	11
11	Umweltbericht	12
11.1	Einleitung.....	12
11.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele dieser Planung.....	12
11.1.2.	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	12
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
11.2.1	Bestand und Bewertung.....	12
11.2.1.1.	Schutzgut Mensch	12
11.2.1.1.1	Straßenverkehrslärm.....	12
11.2.1.1.2	Gewerbelärm.....	15
11.2.1.2.	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	15
11.2.1.3.	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter	18
11.2.1.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	18
11.2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
11.2.2.1.	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung	18
11.2.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“)	19
11.2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	19
11.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
11.3.	Zusätzliche Angaben	20
11.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
11.3.2.	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“)	21
11.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21
	Anlagen.....	25

1 ALLGEMEINES

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen verschiedene Bebauungspläne, im Norden der Stadt Lohne, mit dem Ziel überplant werden, auch in diesen Stadtquartieren eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Hiermit wird auch dem Ziel der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen entsprochen. Ziel dieser Politik, die auch Eingang bei der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 fand, ist die nationale Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren.

Die im nördlichen und nordwestlichen Bereich dieses Stadtquartiers gelegenen Baugebiete Nr. 43, Nr. 47, Nr. 47A und Nr. 73 wurden im Wesentlichen ab den Jahren 1933 – 1948 bebaut. Die weiter südwestlich und südöstlich gelegenen Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 22 wurden ab dem Jahr 1965 bebaut.

Aus städtebaulichen Gründen soll in diesen z.T seit. 80 Jahren bestehenden Siedlungsbereichen eine über den bisherigen Planungsstand hinaus gehende geordnete Verdichtung stattfinden. Eine solche Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis der genannten rechtskräftigen Bebauungspläne wegen der nur 15 m bis 25 m tiefen Baufelder nicht erfolgen. Nur im Bebauungsplan Nr. 47A sind bereits derzeit größere Bauteppichtiefen festgesetzt. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 12.03.2013, den Bebauungsplan Nr. 143 für den Bereich „Wichel“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 143 umfasst den größten Teil des Bebauungsplanes Nr. 43 (ausgenommen der westlich gelegenen Mischgebietsflächen entlang der Lindenstraße), die kompletten Bebauungspläne Nr. 47 und 47A, den mittleren Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 (ausgenommen westlicher und östlicher Bereiche im Kreuzungsbereichen zur Lindenstraße und zum Bergweg) sowie den kompletten Bebauungsplan Nr. 11 und umfangreiche Teile des Bebauungsplans Nr. 22 (ausgenommen westlicher Flächen entlang der Lindenstraße). Die zwischen den zuletzt genannten Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 22 gelegenen Flächen wurden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124 im Jahr 2011 mit dem Ziel überplant, Nachverdichtungspotentiale zu erschließen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **32,3 ha**.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 143 werden somit große Teile bzw. vollständig die o.a. bisherigen Bebauungspläne überplant; die überplanten Flächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 143 verlieren die bisherigen Festsetzungen der o.a. Bebauungspläne in deren Teilbereichen bzw. vollständig ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird bereits jetzt zu großen Teilen als ein allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Im Westen des Plangebietes im Bereich des Römanns Kamp bis hin zur Heinrichstraße sind derzeit hauptsächlich Mischgebiete festgesetzt, die sich allerdings im Laufe der Jahre überwiegend zu Allgemeinen Wohngebieten entwickelt haben. Im Westen wird der Geltungsbereich durch eine gewerblich genutzte Bauzeile entlang der Lindenstraße und im Osten durch den Wicheler Wald, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes VEC LSG-32 „Geestrü-

cken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ liegt, begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße 845, Vechtaer Straße und die innerörtliche Verbindungsstraße Wicheler Flur und im Süden durch die Bramlagestraße und die Brägeler Straße begrenzt.

Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend in den 30er, 40er und 60er Jahren auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten, zum Teil als freistehende Familienhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser im hinteren Grundstücksbereichen und tief greifenden Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster.

3 PLANERISCHE VORGABEN

Die Stadt Lohne hat sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta 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 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) und ein kleinerer Teilbereich im Nordwesten als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Westen, Norden, Nordosten und Süden grenzen weitere bereits verbindlich geplante und bebaute Wohngebiete an. Im Osten grenzen Waldflächen an.

Für das Plangebiet setzen die im Kap. 1 genannten Bebauungspläne bereits allgemeine Wohngebiete(WA) bzw. in den westlichen und nordwestlichen Teilbereichen Mischgebiete (MI) fest. Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne deren Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

Da die Flächen bereits bebaut sind und zum zusammenhängenden Siedlungsbereich von Lohne gehören, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 143 mit den übergeordneten oder vorhandenen Planungen vereinbar.

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 einen Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht:

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Osten in einem Abstand von ca. 80 m an die viel befahrene Straße „Bergweg“ (L 846) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms; auch von der ca. 65 m entfernt westlich verlaufenden „Lindenstraße“ und der nordwestlich verlaufenden Vechtaer Straße (L 845) geht Verkehrslärm aus.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf dem „Bergweg“ (L 846) auf der „Lindenstraße“ und der Vechtaer Straße sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 "Wichel" der Stadt Lohne“ untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 09.01.2014, s. Anlagen).

Die Berechnungen zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 7.1a-d), dass innerhalb von Teilbereichen des Wohnbaugebietes die Orientierungswerte tags und nachts im EG und im 1.OG überschritten werden.

Die in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1c (= ungünstiger Fall tags im 1.OG) rot dargestellte Fläche weist einen Bereich aus, in denen eine weitere Wohnbebauung (Neubau, wesentliche Änderung und Umbau) auf der dem vollem Schalleinfall ausgesetzten Hausseite nur unter zusätzlichen Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräume möglich ist.

In den gelb gekennzeichneten Teilflächen ist passiver Lärmschutz vorzusehen. Hier sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszuführen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird. Außenwohnbereiche sind hier auf der, der L 845 bzw. der L846 abgewandten Seite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe Wand) zu schützen.

Die grünen Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine uneingeschränkte WA-Nutzung möglich ist.

Im Sinne eines „worst case - Szenarios“ wird in dieser Planung auf die Situation in den Obergeschosslagen abgestellt. Auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (vgl. Kap. 6, textliche Festsetzung Nr. 6 und Kap. 11.2.1.1.1). Da ein aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall an der Straße) auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der baulichen Nutzung nicht sinnvoll möglich ist, ist passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) vorgesehen. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Nach der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg zu potentiellen Nutzungskonflikten zwischen geplanten Allgemeinen Wohngebieten, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bisher als Mischgebiete festgesetzt waren, und den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen, wurde ein weiteres Lärmschutzgutachten „Vorbelastung Gewerbelärm“ erstellt (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 01.07.2014, s. Anlagen).

In diesem Gutachten wurden die Vorbelastungen infolge Gewerbelärms, verursacht durch die westlich der Heinrichstraße gelegenen Betriebe, so in Ansatz gebracht, dass den einzelnen Betriebsgrundstücken flächenbezogene Schalleistungspegel entsprechend einer eingeschränkten Gewerbegebietsnutzung zugeordnet wurden. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Richtwerte der TA-Lärm durch die Vorbelastung infolge Gewerbelärms an den Immissionsorten (Häuserfassaden) entlang der Heinrichstraße tagsüber eingehalten werden. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die Tagzeit (16 Stunden), da in der Nacht die Betriebe nicht geöffnet haben. Der Gutachter stellt ab-

schließlich fest: „Aus schalltechnischer Sicht sind auch nach der Umwidmung der MI-Nutzung in eine WA-Nutzung an der Nahtstelle zur gewerblichen Nutzung keine Nutzungskonflikte zu erwarten“.

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb planungsrelevanter Immissionswirkzonen von Tierhaltungsbetrieben.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das im Nordosten der Stadt gelegene 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 in Lohne eine 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 (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB).

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

- Wunsch nach Errichtung zusätzlichen Wohnraumes für die Familienentwicklung der dort lebenden Grundstückeigentümer. Dieses Interesse richtet sich hauptsächlich darauf, der nachfolgenden Generation auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.
- Wunsch 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 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 verdichteter 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. Dem gegenüber 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

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Innenbereiche (WA2) 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 m² betragen muss und je Grundstück im hinteren Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert, dass in den Innenbereichen nur eine verhältnismäßig niedrige aufgelockerte Bebauung mit einzelnstehenden 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.

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 und zwei Wohnungen je Wohngebäude (WA1).
- b) Innenbereiche mit Traufhöhenbegrenzung und maximal einer Wohnung je Wohngebäude bis in eine Tiefe von 40 m von der Straßenbegrenzungslinie ab (WA2).

Die Straßenrandzone (WA1) und die Innenbereichszone (WA2) gehen in der Regel ineinander über, so dass Gebäude möglich sind, die zum Teil der einen wie der anderen Zone angehören. Diese Gebäude haben mit ihren Teilen die Regelungen der jeweiligen Zonen einzuhalten. Bei Grundstücken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhalten Zone. Bei Grundstücken geringerer Tiefe ergibt sich im Innenbereich keine nicht überbaubare Fläche, abgesehen von den Flächen, die an den Grundstücksgrenzen bei offener Bauweise sowieso nicht überbaut werden dürfen.

Als Alternative zu dem gewählten städtebaulichen Verdichtungskonzept ist im Grundsatz denkbar, für die einzelnen Grundstücke je nach Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Nachbarschaft ein mehr individuelles Maß der Verdichtung festzulegen. Diese alternative Vorgehensweise kann zu Ergebnissen führen, die aus rein städtebaulich-architektonischer Sicht eine befriedigendere Lösung darstellen. Diese Alternative der Verdichtung wurde jedoch verworfen, da die dadurch entstehenden Verdichtungsmaße unterschiedlich ausfallen würden und es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke zu erheblichen Konflikten kommen könnte. Das gewählte Verdichtungskonzept versucht jedem Grundstück möglichst gleiche Rechte zuzubilligen, die lediglich durch die individuelle Größe und Form der Grundstücke unterschiedliche Resultate ergeben hinsichtlich dessen, was noch zusätzlich gebaut werden kann. Die nunmehr gewählten Maße der Nutzung gelten für die benachbarten Grundstücksbesitzer in gleicher Weise.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit im Innenbereich wurde gewählt, um hier die Nutzungsdichte geringer zu halten und damit auch die Flächenversiegelung für die

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Aus dem gleichen Grund wurde festgesetzt, dass die Grundstücke für zusätzliche Wohngebäude mindestens 500 m² groß sein müssen. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht zu überlasten. Die Stadt ist sich bewusst, dass die heute schon bestehende Bebauung mit mehr als zwei Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken damit auf den Bestandschutz verwiesen wird. Ebenso wird es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben. Dies hält die Stadt jedoch für zumutbar.

Gegenüber den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen erfolgen Änderungen in den Festsetzungen der Nutzungsart, der Verkehrsflächen, der öffentlichen Parkflächen, der Sichtdreiecke, der öffentlichen Grünflächen und von festgesetzten Bäumen.

Im Norden und Westen des Plangebiets werden die Mischgebiete nun als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Eine mischgebietstypische Nutzung hat sich in diesen Wohnquartieren faktisch in den letzten Jahrzehnten nicht entwickelt und die wenigen vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Verkehrsflächen wie z.B. der Römanns Kamp werden nunmehr entsprechend ihres tatsächlich ausgebauten Verlaufs festgesetzt, wobei auf eine Festsetzung von öffentlichen Parkflächen, die sich im früher vorgesehenen Umfang als nicht erforderlich erwiesen haben und insofern i.d.R. auch nicht hergestellt wurden, verzichtet wird. Auch die Weiterführung eines Erschließungsastes im Bereich des Wicheler Kreuzes entfällt zukünftig, da eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bereits z.T. durch den Bebauungsplan Nr. 47B „Witten Sand“ vorhanden und eine weitergehende Entwicklung in die Wicheler Waldflächen hinein aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll ist. Darüber hinaus wird zukünftig ein Fuß- Radweg zwischen der Wendeanlage an der Bernardstraße und der Heinrichstraße, der bisher geplant aber nicht realisiert worden ist, in die vorliegende Planung nicht übernommen, da ca. 60 m nördlich ein Fuß- Radweg Verbindung zwischen Römanns Kamp und Heinrichstraße vorhanden ist.

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen eingezeichneten Sichtdreiecke werden ersatzlos gestrichen, da in Allgemeinen Wohngebieten diese nachrichtlichen Übernahmen nicht mehr erforderlich sind. Auch die bisher festgesetzten privaten Gemeinschaftsstellplätze am Römanns Kamp sind nicht mehr erforderlich und werden deshalb nicht übernommen. Die im Nordwesten des Plangebietes bisher festgesetzte Grünfläche mit festgesetzten Einzelbäumen (älterer Eichenbestand) wird in der vorliegenden Planung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Insgesamt sind die genannten Änderungen ohne nachteilige Auswirkungen, da sie im Wesentlichen den Bestand nachzeichnen und das grundsätzliche Erschließungskonzept damit nicht wesentlich geändert wird.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm (s. Kap. 11.2.1.1.1) und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist (vgl. Kap. 4.2) wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt, denen dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Der konstante Zuschlag von +3 dB(A) dient dazu, dass beim berechneten Straßenverkehrslärm das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berech-

neten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten in das Ortsbild einzugliedern. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden. Eine weitere Vorschrift setzt eine Versickerungspflicht des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken fest und dient dem Schutz des Bodenwasserhaushaltes.

7 VERKEHRERSCHLIESSUNG

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

Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung ein östlich des Wicheler Kreuzes geplanter Erschließungsweg sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bernard und Heinrichstraße ersatzlos gestrichen, da die Funktionalität dieser Verkehrswege nicht mehr gegeben ist. Aufgenommen wurden in die Planzeichnung zwei bereits vorhandene Fuß- und Radwege, die Verbindungen zum östlich angrenzenden Wald bzw. zum nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich „Wicheler Sand“ herstellen sowie zwei vorhandene Fuß- und Radwege, die den Brunsring mit dem vorhandenen Kinderspielplatz verbinden.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haupteerschließungsstraßen Wicheler Straße, Heinrichstraße, Wichelmannstraße, Wicheler Flur, Brägeler Straße auf die Landesstraßen Bergweg (L 846) und Vechtaer Straße (L 845).

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 Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan durch eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

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 die drei im Plangebiet vorhandenen Spielplätze am Römanns Kamp, Wicheler Ring und am Brunsring. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielplätzen im gesamten Plangebiet gewährleistet.

9 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Da für das Gebiet bisher die Festsetzungen der im Kapitel 1 genannten Bebauungspläne gelten, ist bislang der Nutzungsrahmen von allgemeinen Wohngebieten (WA)

bzw. von Mischgebieten (MI) auf den Grundstücken vorgegeben; eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden ist jedoch nur in einem Streifen zwischen 20 bis 30 m Tiefe gemessen von der Straßengrenze zulässig. Die zulässige GRZ ist mit 0,3 bis 0,4 angegeben. Da für diese Pläne derzeit noch die Baunutzungsverordnungen vor 1990 anzuwenden sind, kann neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die GRZ von 0,3 bzw. 0,4 anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden.

Nach der heute geltenden BauNVO 1990 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Da der neue Bebauungsplan Nr. 143 nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA 1) und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine GRZ von 0,3 (WA 2) festsetzt, hierfür nach BauNVO 1990 die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen jedoch auf höchstens 50% begrenzt ist, werden 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.

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 vom 06.03.2014, s. Anlage zu dieser Begründung). In diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialansprache überprüft (s.a. Umweltbericht Kap. 11.2.1.2.).

Dem Untersuchungsraum wird aufgrund der hier vorkommenden Habitate und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial, namentlich dem Vorkommen der landesweit stark gefährdeten Breitflügel-Fledermaus, als Lebensraum für Fledermäuse sowie als Vogelbrutgebiet eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Im Rahmen der für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 143 „Wichel“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) für die Fledermausfauna durchgeführten Potenzialansprache wurden mit der Breitflügel- und der Zwergfledermaus zwei Spezies als potenzielle Kolonisten eingestuft. Beide Arten, die in Siedlungsgebieten allgemein häufig und verbreitet sind, dürften Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund des in weiten Teilen des Plangebietes Fehlens von Altbaumbeständen ist das Vorkommen von Baumhöhlen als potenzielle Quartierstätten sehr begrenzt; eine Ausnahme bilden hiervon die im Kreuzungsbereich von Vechtaer Straße und Wicheler Flur, am Hubertusweg, im Osten der Wicheler Straße und an der südlichen Heinrichstraße vorhandenen Alteichenbestände sowie 14 zum Teil ältere Buchen an der Brägeler Straße. Durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen werden diese alten Baumbestände großenteils langfristig gesichert.

In dem Plangebiet sind insgesamt 39 Brutvogelarten zu erwarten. Zu diesen zählen großenteils Allerweltsarten; mit z. B. Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Kleiber und Waldohreule sind auch einige stenotope Spezies vertreten. Die Brutplätze dieser Arten liegen teilweise in Bereichen, die nach dem vorliegenden Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen sind. Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust von Biotopen (Scherrasenflächen, Zierbeete, Gehölze, Grünland) im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren. Auch wenn die hier siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Bereichen des Plangebietes und in der direkten Umgebung vorfinden werden, kann eine

vorübergehende Abnahme der Siedlungsdichten für einige Arten aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschlossen werden.

Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind weder für Fledermäuse noch für Brutvögel erforderlich, da bereits durch das derzeitige Planungsrecht in Form der o. a. rechtskräftigen Bebauungspläne eine komplette Versiegelung des Plangebietes möglich wäre, somit formal Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende Nachverdichtungsplanung nicht neu vorbereitet werden. Die Eingriffs- und Ausgleichstatbestände wurden folglich bereits im Rahmen der vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der Nachverdichtungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 143 abgearbeitet. Ungeachtet der Entnahme einzelner Altbäume wird die ökologische Funktion der von dem geplanten Eingriff für Fledermäuse und Brutvögel betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Für die Vermeidung direkter Verluste durch Zerstörung besetzter Höhlen/Nester ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen. Nach § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig. In die Planzeichnung wird auf die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen wie folgt hingewiesen:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

10 FLÄCHENBILANZ

Planung

Allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)	212.210 m ²
Allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)	53.910 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen: Straßenflächen	48.850 m ²
Öffentliche Grünflächen: Spielplätze etc.	7.990 m ²
Gesamtfläche	322.960 m²

11 UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Aus städtebaulichen Gründen soll in den im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Siedlungsbereichen aus den 30er bis 60er Jahren, in denen die Bebauung bisher auf der Basis der Bebauungspläne Nr. 11, 22, 43, 47, 47A und 73 erfolgte, eine darüber hinaus gehende geordnete Verdichtung, hauptsächlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgen.

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 eine weitere Verdichtung bestehender Baugebiete ermöglicht, um die freie Landschaft im Gegenzug vor weiterer Inanspruchnahme durch Versiegelung zu schonen.

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1. SCHUTZGUT MENSCH

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

11.2.1.1.1 STRASSENVERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet grenzt im Osten in einem Abstand von ca. 80 m an die viel befahrene Straße „Bergweg“ (L 846) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms; auch von der ca. 65 m entfernt westlich verlaufenden „Lindenstraße“ und der nordwestlich verlaufenden Vechtaer Straße (L 845) geht Verkehrslärm aus.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf dem „Bergweg“ (L 846) auf der „Lindenstraße“ und der Vechtaer Straße sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 "Wichel" der Stadt Lohne“

untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 09.01.2014, s. Anlagen).

Die Berechnungen zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 7.1a-d), dass innerhalb von Teilbereichen des Wohnbaugebietes die Orientierungswerte tags und nachts im EG und im 1.OG überschritten werden.

Die in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1c (= ungünstiger Fall tags im 1.OG) rot dargestellte Fläche weist einen Bereich aus, in denen eine weitere Wohnbebauung (Neubau, wesentliche Änderung und Umbau) auf der dem vollem Schalleinfall ausgesetzten Hausseite nur unter zusätzlichen Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräume möglich ist.

In den gelb gekennzeichneten Teilflächen ist passiver Lärmschutz vorzusehen. Hier sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszuführen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird. Außenwohnbereiche sind hier auf der, der L 845 bzw. der L846 abgewandten Seite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe Wand) zu schützen.

Die grünen Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine uneingeschränkte WA-Nutzung möglich ist.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm (s. Kap. 11.2.1.1.1) und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist (vgl. Kap. 4.2) wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt, denen dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Der konstante Zuschlag von +3 dB(A) dient dazu, dass beim berechneten Straßenverkehrslärm das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berechneten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

Im Sinne eines „worst case - Szenarios“ wird in dieser Planung auf die Situation in den Obergeschosslagen abgestellt. Auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (vgl. Kap. 6, textliche Festsetzung Nr. 6 und Kap. 11.2.1.1.1). Da ein aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall an der Straße) auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der baulichen Nutzung nicht sinnvoll möglich ist, ist passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) vorgesehen. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Lärmpegel durch Straßenverkehrslärm

Isolinie mit Beurteilungspegel L_r in dB(A)	Außenlärmpegel L_r in dB(A)	Lärmpegelbereich
bis 52	bis 55	I
53 bis 57	56 bis 60	II
58 bis 62	61 bis 65	III
63 bis 67	66 bis 70	IV
68 bis 72	71 bis 75	V
73 bis 77	76 bis 80	VI
> 77	> 80	VII

siehe Rasterlärmkarten Anlage 7.2b (= ungünstigster Fall 1. OG tags)

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden für das Planverfahren folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

- Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, 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 L_{MAP} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. $D_{nT,w}$ 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 – V 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.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Nordfassade zur L845 bzw. Ostfassade zur L846) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich der L 845 kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
4. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich L 846 kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Auf Basis dieser gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz an Gebäuden und auf den Baugrundstücken getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

11.2.1.1.2 GEWERBELÄRM

Nach der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg zu potentiellen Nutzungskonflikten zwischen geplanten Allgemeinen Wohngebieten, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bisher als Mischgebiete festgesetzt waren, und den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen, wurde ein weiteres Lärmschutzgutachten „Vorbelastung Gewerbelärm“ erstellt (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 01.07.2014, s. Anlagen).

In diesem Gutachten wurden die Vorbelastungen infolge Gewerbelärms, verursacht durch die westlich der Heinrichstraße gelegenen Betriebe, so in Ansatz gebracht, dass den einzelnen Betriebsgrundstücken flächenbezogene Schalleistungspegel entsprechend einer eingeschränkten Gewerbegebietsnutzung zugeordnet wurden. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Richtwerte der TA-Lärm durch die Vorbelastung infolge Gewerbelärms an den Immissionsorten (Häuserfassaden) entlang der Heinrichstraße tagsüber eingehalten werden. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die Tagzeit (16 Stunden), da in der Nacht die Betriebe nicht geöffnet haben. Der Gutachter stellt abschließend fest: „Aus schalltechnischer Sicht sind auch nach der Umwidmung der MI-Nutzung in eine WA-Nutzung an der Nahtstelle zur gewerblichen Nutzung keine Nutzungskonflikte zu erwarten“.

11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

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.

Lage bedingt durch die anthropogene Überformung 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

Um die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse zu ermitteln, wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 06.03.2014, s. Anlage zu dieser Begründung). Im diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel im Sinne einer Potenzialanalyse 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

Mit den geplanten Baumaßnahmen können diverse Gehölze verloren gehen, deren Qualität als Lebensstätten für Fledermäuse unterschiedlich ausfällt. Die im Rahmen der vorliegenden Planung ggf. zu beseitigenden Koniferenbestände stellen keinen Lebensraumverlust für Fledermäuse dar, da sich in derartigen Habitaten aufgrund des Harzflusses der Bäume für diese Faunengruppe in der Regel keine Quartiere befinden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Koniferen als Nahrungshabitate für Fledermäuse vorrangig nicht von Bedeutung sind. In derartigen Bereichen ist daher auch keine Zerschneidung von Flugrouten durch die Errichtung weiterer Wohnhäuser zu erwarten.

Insoweit die Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan die Beseitigung von Laubgehölzen mit Stammdurchmessern von mehr als ca. 50 cm vorsehen, die neben ihrer Funktion als Nahrungshabitate zusätzlich auch als potenzielle Quartierplätze für Fledermäuse in Frage kommen, ist der vorgesehene Eingriff in Hinblick auf das Schutzgut Fledermäuse grundsätzlich als erheblich einzustufen. Diese potenziellen Beeinträchtigungen wurden jedoch bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne beregelt. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie mit der Festsetzung von Einzelbäumen und der Tatsache, dass sich weitere Teile des Altbaumbestandes auf stadteigenen Grünflächen befinden große Teile der alten Baumbestände langfristig gesichert.

Auch die artenschutzrechtlichen Aspekte des Zugriffs-, Schädigungs- und Störungsverbotes sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf Brutvögel

Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen Grünanlagen der Siedlungsbiotope in Form von Scherrasenflächen, Zierbeeten und Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung dauerhaft verloren. Der geplante Eingriff betrifft insbesondere einige Hintergrundstücke sowie im Osten auch Grünlandflächen von geringer Größe; zu einem großen Anteil bleiben die heutigen Strukturen des Planungsraumes in wesentlichen Teilen jedoch unverändert erhalten und können damit weiterhin von Brutvögeln als Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden.

Die von dem Bauvorhaben in Anspruch genommenen Lebensräume (Scherrasenflächen, Zierbeete, Gehölze, Grünland) stehen einigen Brutvögeln als Fortpflanzungs- und/oder Nahrungshabitate bzw. als Ruhestätten künftig nicht mehr zur Verfügung. Zu den Brutvögeln dieser Habitate zählen in erster Linie zahlreiche eurytope Arten (Amsel, Buchfink, Kohlmeise und andere) sowie mit z. B. Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Kleiber und Waldohreule diverse stenotope Spezies. Auch wenn die im Planungsraum siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Bereichen des Plangebietes oder in deren unmittelbaren Umfeld vorfinden werden, kann eine vorübergehende Abnahme der Siedlungsdichten für einige Arten aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschlossen werden. Diese potenziellen Beeinträchtigungen wurden jedoch bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne geregelt.

Auch die artenschutzrechtlichen Aspekte des Zugriffs-, Schädigungs- und Störungsverbotes sind durch die vorliegende Planung nicht 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 (außer Gartenteiche) sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Grundstücksentwässerung vergleichsweise niedrig.

Klima / Luft

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bereits durch Bebauung und Straßen belasteten Bereich. Lediglich die Hausgärten und der westlich angrenzende Wicheler Wald, der allerdings außerhalb des Plangebietes liegt, 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. Nur die östlich angrenzenden Waldflächen und Alteichenbestände im Kreuzungsbereich von Vechtaer Straße und Wicheler Flur, am Hubertusweg, im Osten der Wicheler Straße und an der südlichen Heinrichstraße sowie 14 zum Teil ältere Buchen an der Brägeler Straße vermitteln für Teile des Plangebietes ein erlebbares Landschaftsbild. Damit sind Grundvoraussetzungen für ein Landschaftserleben im Wesentlichen kaum 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 insbesondere genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Hausgartenbereich.
- **Schutzgut Boden**
 - Versiegelung bislang offener Gartenflächen
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung

Durch diese Planung werden keine Versiegelungen zugelassen, die über das bisher (theoretisch) 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.

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 mögliche 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 11.2.1ff. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die sich jedoch in Grenzen halten. Andererseits kann damit ein Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfes in Löhne auf vorhandenen Siedlungsflä-

chen 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.

Mit der Umsetzung der Planung werden in den durch Verkehrslärm heute stark belasteten Bereichen auch Festsetzungen zu passivem Schallschutz auf den Baugrundstücken und an den Gebäuden getroffen. Die Stadt leistet damit einen Beitrag zum Immissionsschutz. Es wird klargestellt, dass in Teilbereichen des Gebietes eine weitere Wohnbebauung nur unter Einhaltung bestimmter Anforderungen an den Schallschutz möglich sein wird.

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:

- Für die zusätzliche Wohnbebauung, die hier nicht realisiert werden kann, müssen an anderer Stelle mit mehr Verbrauch von Natur und Landschaft durch Überplanung von z.B. landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnsiedlungen realisiert werden.
- Eine weitere Nachverdichtung im Planungsgebiet ist auf Grund der planungsrechtlichen Ausgangssituation derzeit nicht zulässig; denkbar ist, dass im Einzelfall im Wege der Befreiung Einzelgenehmigungen für die bauliche Verdichtung erteilt werden können, jedoch ist dies nicht im Sinne einer geregelten Entwicklung; auch lässt es eine gleichmäßigere Verteilung zusätzlicher Baumöglichkeiten nicht zu.
- Die Festsetzungen zu immissionsmindernden Maßnahmen im lärmvorbelasteten Bereich der Wohngebiete würden nicht getroffen werden. Im Einzelfall hätten die Grundstückseigentümer dennoch mit Immissionsschutzauflagen bei der Errichtung von Neu-, Um- oder Ersatzbauten zu rechnen, jedoch wäre deren Umfang nicht im Vorfeld bereits absehbar.

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

Neben den die bauliche Entwicklung/ Nachverdichtung begrenzenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden bedingt durch die Lage im Einwirkungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen (L 846, „Bergweg“, L 845 „Vechtaer Straße“) immissionsmindernde Maßnahmen auf Basis gutachterlicher Empfehlungen festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 6 sowie Kap. 4.2 und Kap. 11.2.1.1.1). Da ein aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall an der Straße) auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der baulichen Nutzung nicht sinnvoll möglich und durchsetzbar ist, ist passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) vorgesehen. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.

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 kurzfristig verfügbar. Hier ist zu berücksichtigen, dass

die Nachverdichtungspotenziale ganz überwiegend außerhalb der durch Verkehrslärm stärker belasteten Bereiche liegen. Zu den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz auf Basis der DIN 4109 haben sich keine sinnvollen Alternativen ergeben. Da ein aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall an den Straßen) auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der baulichen Nutzung nicht sinnvoll möglich und durchsetzbar ist, ist passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) vorgesehen.

Die Erschließung über das vorhandene Straßennetz ist bereits vorgegeben.

Andere Siedlungsbereiche mit ähnlichem Charakter sind als Alternative nicht geeignet, da sie ebenfalls für ähnliche Verdichtungen herangezogen werden sollen.

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDE- TEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Verkehrslärmsituation wurde in einem „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 "Wichel" der Stadt Lohne“ untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 09.01.2014). Darin sind die Verkehrslärmeinwirkungen von der östlich verlaufenden Landesstraße 846 („Bergweg“) sowie der nordwestlich verlaufenden Landesstraße 845 (Vechtaer Straße) auf die bestehenden Wohngebiete dargelegt und Vorschläge für erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen enthalten. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in dem o.g. Gutachten im Einzelnen dargelegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) erforderlichen einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Bauamt zu den Geschäftszeiten eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auch auf dem Bebauungsplan.

Die Gewerbelärmsituation wurde in einem weiteren Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 „Wichel“ der Stadt Lohne - Vorbelastung Gewerbelärm – untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 01.07.2014). Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung war zu ermitteln, inwieweit ein Nebeneinander der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelten Wohnnutzung möglich ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Richtwerte der TA-Lärm durch die Vorbelastung infolge Gewerbelärms an den Immissionsorten (Häuserfassaden) entlang der Heinrichstraße tagsüber eingehalten werden. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die Tagzeit (16 Stunden), da in der Nacht die Betriebe nicht geöffnet haben. Der Gutachter stellt abschließend fest: „Aus schalltechnischer Sicht sind auch nach der Umwidmung der MI-Nutzung in eine WA-Nutzung an der Nahtstelle zur gewerblichen Nutzung keine Nutzungskonflikte zu erwarten“. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in dem o.g. Gutachten im Einzelnen dargelegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Für die Beurteilung der Betroffenheit ausgewählter Tiergruppen wurde durch die Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, ein Faunistischer Fachbeitrag ausgearbeitet (Stand: 06.03.2014). 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.

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 bereits vorhandene 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 unterschiedlichen Interessenlagen der Bewohner berücksichtigt.

Teile der Wohngebiete im Plangebiet liegen in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Um künftig Immissionskonflikte mit dem Straßenverkehr zu mindern und einen Beitrag zum Immissionsschutz der Wohnbevölkerung zu leisten, sind künftig bei der Errichtung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) für Wohn- und Aufenthaltsräumen entsprechende Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen (insbesondere von Fenstern) zu beachten; auch sind in Teilbereichen die schutzbedürftigen Nutzungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszurichten oder insbesondere im Falle der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone usw.) gegenüber dem Straßenlärm durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen.

Auch durch die Umnutzung ehemaliger Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete sind an der Nahtstelle zur westlich gelegenen gewerblichen Nutzung keine Nutzungskonflikte 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. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind im

vorliegenden Fall nicht erforderlich, da bereits durch das derzeitige Planungsrecht in Form rechtskräftiger Bebauungspläne eine komplette Versiegelung des Plangebietes möglich wäre, somit formal Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende Nachverdichtungsplanung nicht neu vorbereitet werden.

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

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

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) 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 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans kleiner als 500 m² waren, 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. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) werden für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,50 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich 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). Dachgauben sowie zwei Frontspieße je Wohngebäude sind von der Traufhöhenfestsetzung ausgenommen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von Höhenbegrenzungen ausgenommen.
5. 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_{MAP} in dB(A)</i>	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. D_{nT,w} 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 – V 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 (Nordfassade zur L845 bzw. Ostfassade zur L846) 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 Vechtaer Straße (L 845), ist eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf die lärmabgewandten Südseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB(A) zulässig. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zulässig.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich des Bergwegs (L 846), 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.

6. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m. ausgehend von der Stammmitte der Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang der Bepflanzungen bzw. der Bäume und Sträucher oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Im Abstand von 5,00 m zu dieser Fläche sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
8. Auf den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie die Anlage von maximal 2,50 m breiten Wegen mit wassergebundener Decke zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143.

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.

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

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.12.2014

gez. T. Gerdesmeyer

L.S.

T. Gerdesmeyer

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 für den Bereich „Wichel“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 17.12.2014

gez. M. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

ANLAGEN

„Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 "Wichel" der Stadt Lohne“. Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 09.01.2014.

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 143 „Wichel“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta). Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 06.03.2014).

„Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 143 "Wichel" der Stadt Lohne - Vorbelastung Gewerbelärm“. Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 01.07.2014.