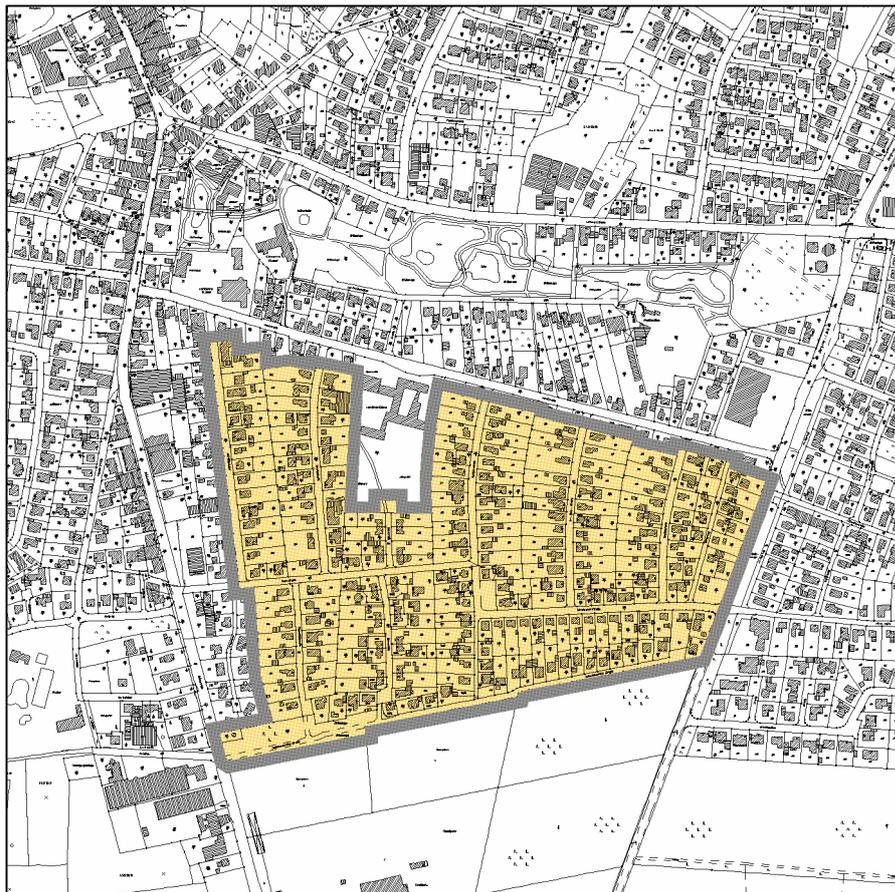




Bebauungsplan Nr. 139
für das Gebiet „Mühlenkamp“

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.....	11
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz.....	11
9	Eingriffsregelung.....	12
10	Flächenbilanz.....	13
11	Umweltbericht.....	14
11.1	Einleitung.....	14
11.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele dieser Planung.....	14
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	14
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
11.2.1	Bestand und Bewertung.....	14
11.2.1.1	Schutzgut Mensch.....	14
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	18
11.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
11.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	21
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	21
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung.....	21
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“)	21
11.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	22
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
11.3	Zusätzliche Angaben.....	23
11.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	23
11.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	23
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
	Anlagen.....	24

1 ALLGEMEINES

Aus städtebaulichen Gründen soll in diesem seit mehr als 40 Jahren bestehenden Siedlungsbereich eine über den bisherigen Planungsstand hinaus gehende geordnete Verdichtung stattfinden. Eine solche Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 39 aus dem Jahre 1980 wegen der nur 20 m bis 30 m tiefen Baufelder nicht erfolgen. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 139 aufzustellen; dies erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 57 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 umfasst den größten Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 39; ausgenommen bleiben lediglich die Flächen unmittelbar entlang der „Josefstraße“, für die seit 1984 der Bebauungsplan Nr. 39-A gilt, sowie der Bereich des Schulgeländes der „von-Galen-Schule“ mit angrenzenden Freiflächen, da hier eine planungsrechtliche Neuordnung nicht erforderlich ist. Die Bebauung an der „Josefstraße“ kann als abgeschlossen gelten, denn die Grundstücke sind hier bereits baulich ausgenutzt. Hier liegen im Gegensatz zu den rückwärtigen Siedlungsteilen keine wesentlichen Nachverdichtungspotenziale vor, weshalb sich auch kein Handlungsbedarf im Sinne der hier verfolgten Planungsziele ergibt.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 139 wird somit ein großer Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 39 überplant; die überplanten Flächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 139 verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 in diesen Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 139.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird bereits jetzt als ein allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Am Südrand verläuft die „Habelschwerdter Straße“ innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet wird im Osten von der Hauptverkehrsstraße „Bergweg“ (L 846) und im Westen von den Straßen „Brinkstraße“ und „Am Mühlenkamp“ begrenzt. Im Plangebiet verlaufen weiterhin die Straßen „Stegemannstraße“, „Oderstraße“, „Kanalstraße“, „Mittelwalder Straße“, „Birkenweg“, „Quellenstraße“, „von - Galen - Straße“, „Ketteler Straße“ und „Kolpingstraße“. Südöstlich und außerhalb des Geltungsbereiches erstreckt sich das durch den Landkreis Vechta durch Verordnung festgelegte Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 32 „Geestrücken“.

Die Besiedlung des Gebietes erfolgte überwiegend in den 50er und 60er Jahren auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer durchgehenden Blockrandbebauung und in offener Bauweise. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im Blockinnenbereich. Vereinzelt 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 verkleinert und teilweise 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 steht die geringe Dichte der ursprünglichen Besiedlung den sporadischen Verdichtungen im Blockinneren und an den Blockecken gegenüber.

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 das Planungsbiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Westen, Norden und Osten grenzen weitere bereits verbindlich geplante und bebaute Wohngebiete an. Im Südosten grenzen auch Waldflächen an.

Für das Plangebiet setzt der bisherige Bebauungsplan Nr. 39 aus dem Jahre 1980 bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest (s.a. Kap. 1). Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne bzw. befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung, deren Nummer und Begrenzung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist.

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. 139 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 folgenden Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht:

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

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die viel befahrene Straße „Bergweg“ (L 846) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms; auch von der westlich verlaufenden „Brinkstraße“, die von den für eine Wohnbebauung festgesetzten Flächen mindestens 80 m Luftlinie entfernt liegt, geht Verkehrslärm aus. Die Grundstücke entlang der L 846 sind beinahe vollständig baulich genutzt. Die Wohngebäude sind im Westteil der Grundstücke mit Entfernung zur Landesstraße errichtet worden, auch weil eine Erschließung von dort nicht zulässig war und ist.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf dem „Bergweg“ (L 846) und auf der „Brinkstraße“ sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp" der Stadt Lohne“ untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 25.01.2011, mit einer ergänzenden Stellungnahme und Nachberechnung der Rasterlärmkarten unter Berücksichtigung der „Brinkstraße“, Stand: 21.02.2011, s. Anlagen).

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass im östlichen Teilbereich des Plangebietes bezogen auf den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) z.T. deutlich und bis in eine Entfernung von ca. 220 m von der Straßenachse des „Bergweges“ überschritten werden.

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.

Entsprechend einer im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme der Straßenbaubehörde (NLStBV) wurde außerdem im Plan folgender Hinweis ergänzt:

Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Eine planungsrelevante Erhöhung der Verkehrsimmissionen auf der L 846 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb planungsrelevanter Immissionswirkzonen von Tierhaltungsbetrieben.

5 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 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 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 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, 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.

6 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 vom Bautyp eines Einfamilienhauses. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen muss und je Grundstück im Blockinnenbereich pro Wohngebäude 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.

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 freizuhalten 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.

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 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 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 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.

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. Dies benötigt eine Überschreitung der GRZ. Zudem würde eine Begrenzung der Überschreitung oder eine Bindung an bestimmte Versiegelungsmaterialien einen unverhältnismäßig hohen Überwachungsaufwand der Verwaltungsbehörden erfordern.

Gegenüber der bisherigen Planung erfolgen kleinere Änderungen in den Festsetzungen der Verkehrsflächen. Die „Habelschwerdter Straße“ wird nunmehr entsprechend ihres tatsächlich ausgebauten Verlaufs festgesetzt, wobei auf eine Verortung von Parkflächen, die sich im früher vorgesehenen Umfang als nicht erforderlich erwiesen haben und insofern auch nicht hergestellt wurden, verzichtet wird. Dafür werden die in der Örtlichkeit vorhandenen Grünflächen zur Klarstellung als Parkanlage bzw. Verkehrsgrün festgesetzt. Die ursprünglich festgesetzte Spielplatzfläche an der Ecke „Habelschwerdter Straße“ / „Stegemannstraße“ wurde nie hergestellt und wird daher nunmehr wie die angrenzende Grünfläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Dies hat keine negativen Auswirkungen auf die Spielplatzversorgung, da stattdessen auf dem an die „von-Galen-Schule“ angrenzenden Freigelände (s. Planunterlage) ein erheblich größerer Spielplatz in zentraler Lage angelegt wurde. Weiterhin wird im Südwesten des Planes das Grundstück 577/1, das nicht als Grünfläche hergestellt und genutzt wurde, zur Klarstellung dem angrenzenden WA-Gebiet zugeschlagen. 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 berechneten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

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 bewahrt werden. 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 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 kleiner oder gleich 500 m² 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 Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand. 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).
6. 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 sind bei den der maßgeblichen Lärmquelle Bergweg zugewandten Fenstern schalldämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall des Bergweges 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 kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich des Bergweges 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 sowie im Bereich der Brinkstraße auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139.

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.

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.

Entsprechend einer im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme der Straßenbaubehörde (NLStBV) wurde im Plan Folgendes ergänzt:

- Zur östlich angrenzenden Landesstraße 846 („Bergweg“) wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Um die Verkehrssicherheit auf der L 846 weiterhin zu gewährleisten, hat die verkehrliche Erschließung der Bauflächen entlang der Landesstraße wie bisher über den „Birkenweg“ bzw. teilweise über die „Mittelwalder Straße“ und die „Habelschwerdter Straße“ zu erfolgen. Direkte Zufahrten zur L 846 sind auszuschließen.
- Die Baugrenze entlang der L 846 wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 39 in den Bebauungsplan Nr. 139 übernommen. Auf den Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der L 846 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

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 überbeansprucht werden.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan durch eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom OOV die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben.

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. Allerdings weist die Stadt darauf hin, dass das Gebiet bereits voll erschlossen ist und insofern wenig Abstimmungsbedarf entstehen wird.

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher durch den bestehenden und zentral gelegenen Spielplatz südwestlich der „von-Galen-Schule“.

9 EINGRIFFSREGELUNG

Da für das Gebiet bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 aus dem Jahre 1980 gelten, gilt bislang der Nutzungsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Grundstücken; eine Bebauung mit Wohngebäuden ist jedoch nur in einem Streifen zwischen 20 bis 30 m Tiefe gemessen von der Straßengrenze zulässig. Die zulässige GRZ ist im Bebauungsplan Nr. 39 mit 0,4 angegeben. Da für diesen Plan derzeit noch die BauNVO von 1977 anzuwenden ist, kann neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die GRZ von 0,4 anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Terrassen, 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. 139 nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA 1) und in den Blockinnenbereichen 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, Stand: 11.09.2010, s. Anlage zu dieser Begründung). In diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 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.

10 FLÄCHENBILANZ

Planung

allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)	96.685 m ²
allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)	105.396 m ²
öffentliche Verkehrsflächen: Straßenflächen	36.071 m ²
Gesamtfläche	238.152 m²

11 UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Aus städtebaulichen Gründen soll in den Siedlungsbereichen aus den 50er und 60er Jahren, in denen eine bauliche Verdichtung bisher auf der Basis des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgte, eine darüber hinaus gehende geordnete Verdichtung, hauptsächlich im Blockinnenbereich, 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 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.

11.2.1.1.1 STRASSENVERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die viel befahrene Straße „Bergweg“ (L 846) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms; auch von der westlich verlaufenden „Brinkstraße“, die von den für eine Wohnbebauung festgesetzten Flächen mindestens 80 m Luftlinie entfernt liegt, geht Verkehrslärm aus. Die Grundstücke entlang der L 846 sind beinahe vollständig baulich genutzt. Die Wohngebäude sind im Westteil der Grundstücke mit Entfernung zur Landesstraße errichtet worden, auch weil eine Erschließung von dort nicht zulässig war und ist.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf dem „Bergweg“ (L 846) und auf der „Brinkstraße“ sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp" der Stadt Lohne“ untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 25.01.2011, mit einer ergänzenden Stellungnahme und Nachberechnung unter Berücksichtigung der „Brinkstraße“, Stand: 21.02.2011, s. Anlagen).

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass im östlichen Teilbereich des Plangebietes bezogen auf den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) z.T. deutlich und im Einzelnen bis in eine Entfernung von ca. 220 m gemessen im rechten Winkel von der Straßenachse des „Bergweges“ überschritten werden (vgl. Nachberechnung der Rasterlärmkarten, Anlagen 7.1a bis 7.1d). Der Lärm wirkt in den exponierten Obergeschosslagen (s. Anlagen 7.1c und 7.1d) weiter in den Geltungsbereich hinein als in den Erdgeschosslagen (s. Anlagen 7.1a und 7.1b); ebenso werden nachts höhere Werte erreicht als tagsüber.

Die in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1c (= ungünstiger Fall tags im 1.OG) rot dargestellten Flächen weisen einen Bereich aus, in denen eine weitere Wohnbebauung (Neubau, wesentliche Änderung und Umbau) nur unter erhöhten Anforderungen an den Schallschutz (erforderliche Schalldämmwirkung von Außenbauteilen zum Schutz der Innenräume bzw. Anordnung von Außenwohnbereichen an lärmabgewandten Seiten oder deren Abschirmung durch geeignete Bauelemente) möglich ist.

In den gelb gekennzeichneten Teilflächen ist ebenfalls 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 auch hier auf der der L 846 abgewandten Seite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) zu schützen.

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

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist (vgl. Kap. 4. Immissionsschutz) wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind. 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 (OG) abgestellt. Die in der Rasterlärmkarte (s. Nachberechnung, Anlage 7.1c, OG tags) festgestellten Isolinien für die Beurteilungspegel führen unter Berücksichtigung eines Zuschlages von +3 dB(A) gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu den in der folgenden Tabelle aufgelisteten maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen (s. Nachberechnung der Rasterlärmarten, Anlage 7.2b).

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 in der Zusammenfassung des Gutachtens folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, 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.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostfassade) 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.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich des Bergweges 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 sowie im Bereich der Brinkstraße auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite 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. Kap. 6, textliche Festsetzung Nr. 6).

11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Da für das Gebiet bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 aus dem Jahre 1980 gelten, gilt bislang der Nutzungsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Grundstücken; eine Bebauung mit Wohngebäuden ist jedoch nur in einem Streifen zwischen 20 bis 30 m Tiefe gemessen von der Straßengrenze zulässig. Die zulässige GRZ ist im Bebauungsplan Nr. 39 mit 0,4 angegeben. Da für diesen Plan derzeit noch die BauNVO von 1977 anzuwenden ist, kann neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die GRZ von 0,4 anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Terrassen, 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. 139 nunmehr längs der Straßenseiten eine GRZ von 0,4 (WA 1) und in den Blockinnenbereichen 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.

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 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: 11.09.2010, s. Anlage zu dieser Begründung). Im diesem Rahmen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 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 Hinsicht 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 Fledermäuse 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 in weiten Teilen des Planungsraumes vermutlich nicht betroffen. Für eine Alteiche in der Kanalstraße, mehreren zum Teil aus alten Linden bestehenden Baumreihen an der nördlichen Plangebietsgrenze im Übergang zu dem Gelände der Von-Galen-Schule sowie für das im Westen der Habelschwerdter Straße gelegene Siedlungsgehölz können aufgrund des Bestandesalters Fledermausquartiere grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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 sowie Ruhestätten für Brutvögel verloren. Auch wenn die dort siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Bereichen vorfinden werden, kann eine Abnahme der Siedlungsdichten für einige Arten aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschlossen werden.

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

Die Beseitigung prägender Altbäume im Straßenrandbereich sowie des flächigen Siedlungsgehölze an der Habelschwerdter Straße sowie die Gehölzbestände im Randbereich des Geländes der Von-Galen-Schule ist von der Stadt derzeit nicht konkret beabsichtigt und auch nicht zwingendes Ergebnis dieser Planung. Hinsichtlich des möglichen Verlustes von Hausgartenflächen wird auf die bauplanungsrechtliche bereits zulässige Nutzungs- und Versiegelungsmöglichkeit der Wohnbaugrundstücke verwiesen (s.o.). Die vorliegende Planung führt hier eher zu einer Begrenzung des zulässigen Eingriffes.

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 Grundstücksentwässerung 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 des natürlichen Aspekte eintreten, wenn die Verdichtungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Im Einzelnen seien v.a. 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 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 11.2.1ff. 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.

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 realisiert werden u.U. auch weiter vom Stadtzentrum entfernt.
- 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 einer Hauptverkehrsstraße (L 846, „Bergweg“) 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 sind 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 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.

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 VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Verkehrslärmsituation wurde in einem „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp" der Stadt Lohne“ untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 25.01.2011). Darin sind die Verkehrslärmeinwirkungen von der östlich verlaufenden Landesstraße 846 („Bergweg“) auf das bestehende Wohngebiet 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.

Für die Beurteilung der Betroffenheit ausgewählter Tiergruppen wurde durch die Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, ein Faunistischer Fachbeitrag ausgearbeitet (Stand: 11.09.2010). 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. 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 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) mit 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.

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 in diesem Fall keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 08.06.2011

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

(Siegel)

ANLAGEN

„Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp" der Stadt Lohne“. Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 25.01.2011, mit einer ergänzenden Stellungnahme und Nachberechnung der Rasterlärmkarten unter Berücksichtigung der „Brinkstraße“, Stand: 21.02.2011.

Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 139 „Mühlenkamp“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta). Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg, Stand: 11.09.2010.

Diese Abschrift der Begründung (24 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift