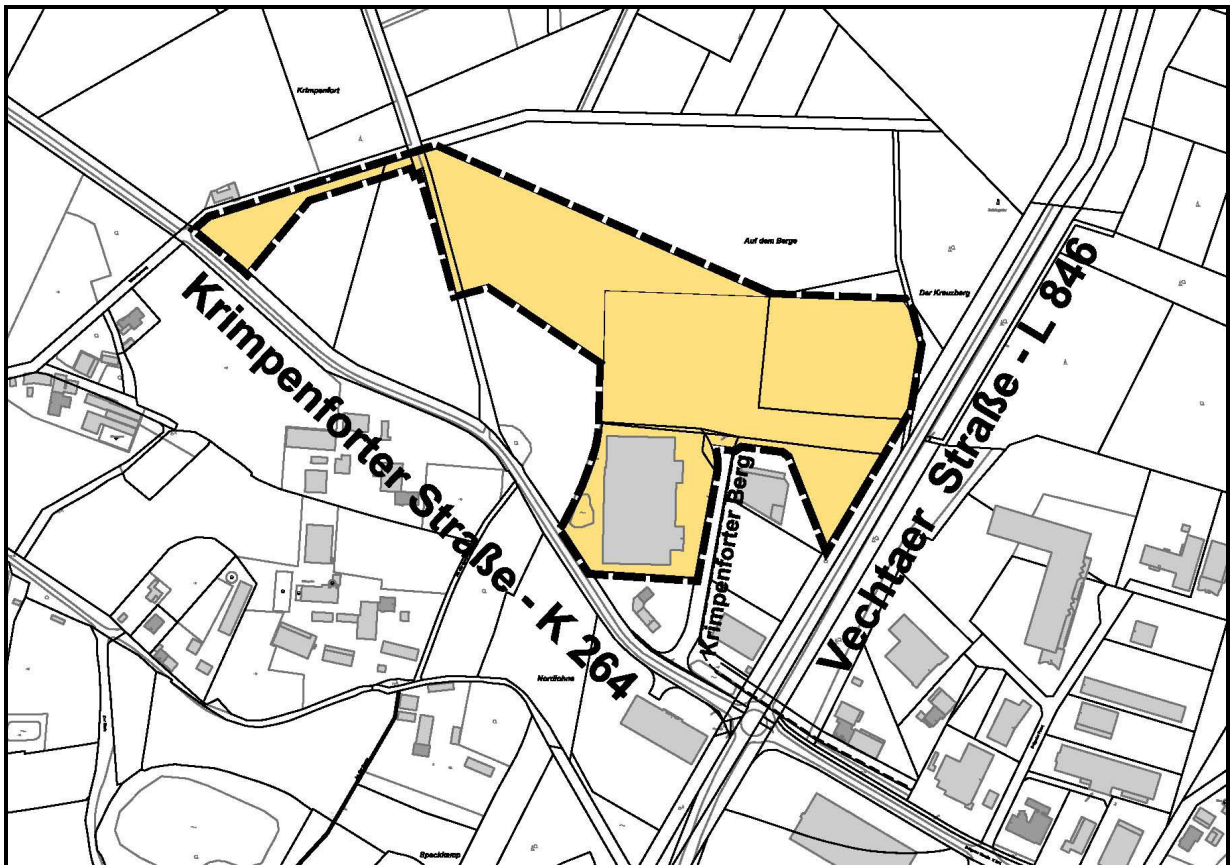




Bebauungsplan Nr. 109 – 3. Änderung für den Bereich „Auf dem Berge / Nordlohne“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung



Stadt Lohne - Bauamt

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
		26.04.2016	02.11.2016		23.03.2017

INHALT

Kap	Seite
1	Allgemeines3
2	Lage und bisherige Nutzung.....3
3	Planerische Vorgaben3
4	Fachliche Belange.....4
4.1	Denkmalpflege.....4
4.2	Immissionsschutz4
4.2.1	Geruchsimmissionen4
4.2.2	Schallimmissionen5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft6
4.4	Hauptversorgungsleitung (Gas)6
4.5	Altablagerungen6
4.6	Belange von Natur und Landschaft.....7
5	Ziele und Zwecke der Planung7
6	Festsetzungen im Einzelnen8
7	Verkehrerschliessung10
8	Ver- und Entsorgung10
9	Artenschutzrechtliche Belange11
10	Flächenbilanz.....12
I.	Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)14
II.	Hinweise17

1 ALLGEMEINES

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll der bereits vorhandene Bebauungsplan Nr. 109, der umfangreiche Gewerbegebietsflächen in Nordlohne festsetzt, entsprechend veränderter Planungsanforderungen sowie auf Grund mittel- bis langfristiger Flächenverfügbarkeit geändert werden. Dabei ist weiterhin im Teilbereich 1 ein uneingeschränktes Gewerbegebiet geplant, allerdings mit einem veränderten Erschließungssystem, da die Gewerbegebietsflächen bereits verkauft worden sind und damit die bisherige Erschließung nicht mehr erforderlich ist. Es sollen weiterhin zukünftig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden.

Der nordwestlich gelegene Teilbereich 2 wird als Gewerbegebietsfläche aus der Planung herausgenommen und wird mit Inkrafttreten des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 109 – 3. Änderung wieder dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeführt. Eine gewerbliche Nutzung ist somit in diesem Teilbereich 2 zukünftig nicht mehr möglich.

Der Flächennutzungsplan wird für diesen Teilbereich in einem eigenständigen Verfahren förmlich angepasst.

Durch den Bebauungsplan Nr. 109 – 3. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **8,83 ha**.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 109 – 3. Änderung umfasst nordwestliche, nördliche und nordöstliche Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109.

Das Plangebiet wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt und ist von Süden aus über die Straße Krimpenforter Berg erschlossen.

3 PLANERISCHE VORGABEN

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (26. Änderung Teil B/I) der Stadt Lohne ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Norden, Westen und Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich (Acker) sowie Waldflächen an. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich neu angesiedelte Gewerbebetriebe. Östlich hinter einem Gehölzstreifen verläuft die Landesstraße 848 Vehtaer Straße, die die Mittelzentren Vehta und Lohne verbindet.

Da die Flächen bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind und somit zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Lohne gehören, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit ist die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 mit den übergeordneten und örtlichen Planungen vereinbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan, für den das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind gegeben:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt;
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
- Es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt;

4 FACHLICHE BELANGE

4.1 DENKMALPFLEGE

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

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

4.2.1 GERUCHSIMMISSIONEN

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

Von der Stadt Lohne wurde für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 ein Gutachten¹ in Auftrag gegeben, dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 und somit auch im Bereich der 3. Änderung die belästigungsrelevante Gesamtbelastung bei bis zu 15 % der Jahresstunden liegt. Dieser Wert liegt im Bereich dessen was in Gewerbe- und Industriegebieten in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, zulässig ist.

¹ Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zu Geruchsimmissionen hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe in Lohne, Krimpenforter Straße, TÜV-Nord, Hamburg, 18.12.2003

4.2.2 SCHALLIMMISSIONEN

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 wurde von der Stadt Lohne ein Schalltechnisches Gutachten² in Auftrag gegeben, das die umgebenen Nutzungen und deren Schutzansprüche berücksichtigt. Es wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 109 - 3. Änderung übernimmt diese Festsetzungen.

Die aus dem Jahr 2006 stammende DIN 45691 als Grundlage zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) wurde hier nicht verwandt, da hierfür eine Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens erforderlich geworden wäre.

Mit den festgesetzten flächenbezogenen Schallemissionspegeln ist sichergestellt, dass am Rand der gewerblichen Nutzung die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005-1 Teil 13 von Tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionswert (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück gegebenenfalls in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r < 1,5 d$, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r , entspricht. Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In die Berechnung wurden die Vorbelastungen der vorhandenen gewerblichen Bauflächen miteinbezogen. Die Berechnung wurde für 6 Immissionspunkte zur Tages- und Nachtzeit durchgeführt. Diese 6 Immissionsorte (I 01-06) befinden sich alle südlich des geplanten Gebietes zwischen der Krimpenforter Straße und der Straße Gerken Busch und decken somit alle relevanten vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäude in diesem Bereich ab.

Als Ergebnis kann gesagt werden, dass zur Tageszeit an den Immissionsorten I 05 und I 06, an denen der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) bereits durch die Vorbelastung überschritten wurde (um ca. 2 dB(A)), durch die Zusatzbelastung nur eine geringe Erhöhung um 0,1 dB(A) zu erwarten ist. An allen anderen Immissionsorten wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) auch von der Gesamtbelastung her weiterhin unterschritten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) in der Gesamtbelastung am Immissionsort I 01 um gerundet 1 dB(A) überschritten. An den Immissionsorten I 02 bis I 06, an denen der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) bereits durch die Vorbelastung überschritten wurde, ist durch die Zusatzbelastung keine bzw., nur eine geringfügige Erhöhung um bis zu 0,1 dB(A) zu erwarten.

² Schalltechnisches Gutachten zu der beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Lohne im Bereich „Krimpenforter Staße“ –1. Fortschreibung-, TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, 22.03.2004

³ „Schallschutz im Städtebau“ Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002. Die angegebene DIN Vorschrift kann bei der Stadt Lohne eingesehen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen aus schalltechnischer Sicht gerade noch ein verträgliches Nebeneinander von geräuschemittierenden Nutzungen und schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten ist. Die vorhandene, mögliche lärmtechnische Vorbelastung wird durch die neuen vorgesehenen geräuschemittierenden Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet nur unwesentlich verändert⁴.

4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Bauflächen ist ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Gemäß den Festsetzungen, die aus dem Ursprungplan übernommen wurden, erfolgt die Grundstücksentwässerung durch Versickerung auf den Grundstücken. Der anstehende Boden ist überwiegend mittelsandig mit einem Durchlässigkeitswert von $k_f \geq 1 \times 10^{-5}$ m/s. Insofern ist der Boden zur Versickerung gut geeignet.

4.4 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (GAS)

Das Plangebiet wird von den nachfolgenden Hauptversorgungsleitungen durchquert.

1. Erdgastransportleitung, Ltgs.-Nr. 53, DN 600 (Visbek-Lemförde), Gasunie Deutschland Services GmbH
2. Erdgastransportleitung, Ltgs.-Nr. 07, DN 600 (Visbek-Holsen-Herford), Gasunie Deutschland Services GmbH
3. Ferngasleitung, Ltgs.-Nr. 58, DN 1200 Open Grid Europe GmbH

Die Straßenführung und die Gewerbeflächeneinteilung orientieren sich am Verlauf dieser Hauptgasleitungen. Die räumliche Lage einschließlich erforderlicher Schutzstreifenbreiten sowie der Höhenverlauf der Leitungen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen der Versorgungsträger bzw. einer neuen Vermessung (April 2016) übernommen. Je nach Geländetopografie beträgt die Rohrscheitelüberdeckung 1,20 m bis 3,40 m. Im Bereich nördlich der Wendeanlage beträgt die Rohrscheitelüberdeckung rd. 3,20 m, so dass hier eine Querung der Erdgastransportleitung mit erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen **oberhalb** des Rohrscheitels möglich sein sollte. Sind trotz der großen Tiefenlage Schutzmaßnahmen an den Gasleitungen im Querungsbereich erforderlich, so gehen diese zu Lasten der Verursacher.

Da eine Bebauung der Leitungstrassen zusätzlich durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen wird und im Zuge der Erschließungsplanung eine Unterquerung bzw. Freilegung nicht erforderlich ist, kann eine Gefährdung der vorhandenen Hauptgasleitung nahezu ausgeschlossen werden.

Bei der späteren Nutzung der Gewerbeflächen – insbesondere im Bereich der Schutzstreifen – sind die Merkblätter bzw. die Schutzmaßnahmen der Leitungsträger zu beachten:

4.5 ALTABLAGERUNGEN

Im nahezu gesamten Plangebiet sind bis Ende der 70'er bzw. bis Anfang der 90'er Jahre genehmigte Bodenabbaue durchgeführt worden. Der im Nordwesten des Plan-

⁴ Schalltechnisches Gutachten zu der beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Lohne im Bereich der "Krimpenforter Straße" – 1. Fortschreibung-, TÜV-Nord, Hannover, 22. März 2004

gebietes durchgeführte Abbau erfolgte in einer Tiefe von 1 – 5 m. Nach Ende der Abbaugenehmigung wurde mit Fremdboden die Fläche wieder aufgefüllt, um die abbaubedingten Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verringern. In der Regel wurden mit bindigem Boden die Gruben aufgefüllt. In dem o.a. Bodenabbau können Bodeneinlagerungen bis zu ca. 3 m Stärke eingebracht worden sein. Ob es sich dabei um nicht verunreinigten Boden gehandelt hat kann im Nachhinein nicht mehr festgestellt werden. Daher wäre es sinnvoll, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten durchführen zu lassen.

Im Rahmen der bereits abgeschlossenen Baumaßnahme für das Tiefkühlager der Firma LTC wurden auf der Fläche im Südwesten des Plangebietes Altablagerungen (Bauschutt) gefunden und fachgerecht entsorgt. Weitere Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen sind der Stadt nach derzeitiger Aktenlage für den vorliegenden Geltungsbereich nicht bekannt. Auch dem Landkreis Vechta, Untere Bodenbehörde, liegen nach schriftlicher Anfrage keine Informationen zu Altlasten oder Altablagerungen bezüglich des vorliegenden Plangebietes vor (Mail vom 04.01.2016). Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.

4.6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 – 3. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sowie keine Vorhaben begründet werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Schutzgüter wie z.B. Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der seit Mai 2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 109 ist inzwischen in seinen südlichen Teilbereichen größtenteils mit Gewerbebetrieben und einem großflächigen Möbelmarkt (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109) bebaut. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen kam es zu Konflikten hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses. Solche Nutzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen, so dass Betriebsleiterwohnnutzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden können. Die hier vorliegende Änderungsplanung sieht vor, zukünftig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen, da diese in einem Gewerbegebiet mit Logistikunternehmen städtebaulich und immissionstechnisch nicht verträglich sind.

Die im Änderungsbereich (Teilbereich 1) vorhandenen Gewerbegebietsflächen sind bereits an zwei örtliche Unternehmer verkauft worden und sollen kurzfristig mit gewerblichen Anlagen bebaut werden. Da die nordwestlich angrenzenden Teilflächen des Ursprungsplans Nr. 109 auch langfristig nicht zur Verfügung stehen, kann auf einen Teil der bisher festgesetzten Erschließungsstraßen verzichtet werden. Diese nordwestliche Plangebietsfläche mit der Bezeichnung Teilbereich 2 wird als Gewerbegebietsfläche aus der Planung herausgenommen und mit Inkrafttreten des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 109 – 3. Änderung wieder dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeführt. Eine gewerbliche Nutzung ist somit in diesem Teilbereich 2 zukünftig nicht mehr möglich. Darüber hinaus wird auf Grund der exponierten

topographischen Höhenverhältnisse, das Plangebiet befindet sich am Rande eines Geestrückens und im Bereich einer alten Eschfläche, die bisher im nordwestlichen Teilbereich zulässige Gebäudehöhe von 15 m auf 12 m reduziert. Um die o.a. Planungsziele zu realisieren ist die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 erforderlich.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 werden als gewerbliche Bauflächen 1,2 und 3 (GE1, GE2 und GE3) festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an den Endverbraucher mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zweiräder mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² und nur dann, wenn sie mit im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Grundsätzlich sind in diesem Bebauungsplan die Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen auf 400 m² begrenzt, damit die Bauflächen überwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Für Kfz und Zweirad affine Handelsbetriebe soll jedoch in diesem Gewerbegebiet die Möglichkeit zur Nutzung größerer Verkaufsflächen eröffnet werden, da in den östlich der Vechtaer Straße gelegenen Gewerbegebieten bereits solche Betriebsformen vorhanden sind (Bündelung und Attraktivitätssteigerung abgegrenzter Warensortimente).

Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche gewollt, damit sich flächenintensive Einzelhandelsnutzungen für den täglichen Bedarf, wie z.B. Einzelhandelsketten/Discounter nicht im Gewerbegebiet außerhalb des Ortszentrums ansiedeln.

In den Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen und bei Bedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet dichter an der Wohnbevölkerung angesiedelt werden können.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Hiermit wird den Betrieben ermöglicht, funktionsgerechte Gebäudelängen zu errichten, die den üblichen betrieblichen Erfordernissen von Gewerbebetrieben entsprechen.

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 5,0 m bzw. 4,0 m entlang der Erschließungsstraße „Krimpenforter Berg“, der Wendeanlage sowie der Maßnahmenflächen A und B festgesetzt, um das Straßenraumprofil optisch nicht einzuengen und um die Neuanpflanzungen nicht durch zu dicht heranrückende Bebauung einzuschränken. Es verbleiben somit Bereiche am Rande des Plangebietes, die gärtnerisch gestaltet werden sollen, um das Plangebiet in die umliegende offene Landschaft einzubinden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Diese Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen sollen als Freiräume deutlich wahrnehmbar sein und können entsprechend gestaltet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt und ermöglicht somit eine optimale bauliche Ausnutzung des Gebietes.

Innerhalb der GE1 und GE2 Flächen ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig; im GE3 darf die Gebäudehöhe 15 m nicht überschreiten. Hierdurch wird eine Differenzierung in den Bauhöhen erreicht, die Rücksicht auf die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes (Kuppenlage, Eschfläche) nimmt. Entsprechend wird eine Zweigeschossigkeit (II) festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Das Plangebiet soll sich durch die getroffenen Festsetzungen in die Umgebung integrieren und lehnt sich in der Höhenentwicklung an die schon vorhandenen Gewerbeflächen östlich der L 846 (Vechtaer Straße) an.

Zum Schutz der benachbarten Gebäude vor gewerblichen Schallimmissionen werden in den Gewerbegebieten folgende unterschiedliche flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) festgesetzt.

GE1 =	62,5 dB(A)/m ² tagsüber 47,5 dB(A)/m ² nachts
GE2 + GE 3 =	60 dB(A)/m ² tagsüber 45 dB(A)/m ² nachts

Mit den angegebenen Emissionspegeln ist sichergestellt, dass am Rand der gewerblichen Nutzung die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden. An zwei Orientierungspunkten wird dieser Wert auch weiterhin um den Wert der Vorbelastung überschritten. Es ergibt sich aus der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen keine Verschlechterung dieses Zustandes.

Es wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die nachfolgenden Hauptversorgungsleitungen, die das Plangebiet durchqueren, festgesetzt.

1. Erdgastransportleitung, Ltgs.-Nr. 53, DN 600 (Visbek-Lemförde), Gasunie Deutschland Services GmbH
2. Erdgastransportleitung, Ltgs.-Nr. 07, DN 600 (Visbek-Holsen-Herford), Gasunie Deutschland Services GmbH
3. Ferngasleitung, Ltgs.-Nr. 58, DN 1200 Open Grid Europe GmbH

Eine Bebauung dieser Leitungstrassen und deren Schutzstreifen ist nicht zulässig. Bepflanzungen sind nur mit Zustimmung der Versorgungsträger zulässig. Dies dient dem Schutz der vorhandenen Ferngas- und Erdgastransportleitungen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken wird zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes festgesetzt.

Die Bepflanzungen (s. Festsetzung Nr. 8 und 9) dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A und B sind Gehölzanpflanzungen sowie in der Maßnahmenfläche A die Anlage eines maximal 2,5 m breiten Pflegewegs in wassergebundener Decke zulässig. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend des Pflanzschemas und der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 9 blickdicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind in der nachfolgenden Pflanzperiode entsprechende

Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind als dichte, unregelmäßig geformte, zusammenhängende Gehölzbiotope vorzusehen. In der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung A sind mindestens dreireihige Anpflanzungen entsprechend des u.a. Pflanzschemas mit den dargestellten Arten vorzunehmen. In der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung B ist eine einreihige Anpflanzung mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) in einem Abstand von einem Meter und dazwischen gepflanzter Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Eingriffeligen Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vorzunehmen. Düngemittel, Herbizide und Pestizide dürfen auf den gesamten Flächen nicht eingesetzt werden.

Durch diese Festsetzung wird die erforderliche Eingrünung des Siedlungsrandes (Gewerbegebiet Krimpenforter Berg) und damit ein vertretbarer Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) hin sowie eine ökologisch verträgliche Bewirtschaftung dieser Flächen gewährleistet.

Die Bepflanzung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Ferngasleitungstrassen angelegt. **Unter Beachtung der Hinweise der Leitungsträger dürfen Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden.** Der eigentliche Trassenverlauf bleibt sichtbar und begehbar.

7 VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die vorhandene Erschließungsstraße Krimpenforter Berg bereits erschlossen. Somit sind neue öffentliche Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Die weitere Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße Krimpenforter Straße (K 264).

8 VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasser-/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

Zur Brandbekämpfung ist als Grundsatz für Gewerbegebiete mit einer mittleren Gefahr für eine Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden im Plangebiet die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser in Abstimmung mit der Feuerwehr bzw. dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta eingebaut.

Oberflächenwasser

Da keine unmittelbar natürliche Gewässervorflut vorhanden ist, wurde für die Oberflächenentwässerung eine Kombination aus Regenwasser (RW) -Kanal und Versickerungseinrichtungen entworfen. Der anstehende Boden ist überwiegend mittelsandig mit einem Durchlässigkeitswert $k_f \geq 1 \times 10^{-5}$ m/s. Insofern ist der Boden zur Versickerung gut geeignet. Die teilweise starke Geländeneigung schränkt die Versickerung jedoch ein. Als textliche Festsetzung ist ein Versickerungsgebot für das auf den Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwasser formuliert. Damit nicht bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und hohen Niederschlägen eine Gefährdung des

tiefer gelegenen Nachbargrundstückes entstehen kann, sind die Versickereinrichtungen ausreichend zu dimensionieren.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwassernetz der Stadt Lohne angeschlossen. In den Gewerbestraßen werden Freigefällekanäle mit entsprechenden Hausanschlüssen hergestellt. Anschließend wird das Abwasser zur bestehenden Kläranlage geleitet. Die Kläranlage verfügt über genügend Freikapazitäten.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas kann durch die Energieversorgung Weser-Ems AG - Oldenburg erfolgen. Aufgrund der Öffnung des Marktes in diesem Sektor stehen auch andere Anbieter zur Verfügung.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta. Die vorhandene Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von ca. 28 m ausreichend dimensioniert, um auch von größeren Müllfahrzeugen problemlos angefahren werden zu können.

Gasleitungen

Das Plangebiet wird von drei Hauptversorgungsleitungen durchquert, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der textlichen Festsetzung Nr. 6 gesichert sind. Weitere Hinweise zu diesen Gasleitungen s. Kap. 4.4.

9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 109 – 3. Änderung erfolgt mit dem Planungsziel, bisher geplante Verkehrsflächen herauszunehmen, Betriebleiterwohnungen auszuschließen, in nördliche Teilbereich des Plangebietes die zulässige Gebäudehöhe von 15 m auf 12 m zu reduzieren sowie den Teilbereich 2 im Nordwesten des Plangebietes als gewerbliche Baufläche aufzuheben.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 – 3. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sowie keine Vorhaben begründet werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Schutzgüter wie z.B. Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden, sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gegeben.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 waren Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung über die Aufstellung dieser Planänderung zulässig, deshalb wird von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes abgesehen.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. In der vorliegenden Änderungsplanung sind nachteilige Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz als Folge dieser Planung nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich wird seit Jahrzehnten als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker) ohne Gehölzbestände und Wasserflächen genutzt. Die Planänderung betrifft lediglich eine Änderung der Nutzung und der Gebäudehöhen.

Der bestehenden Ackerfläche kann nach Lage und Struktur (keine gliedernden Feldgehölze o.ä.) keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, beigemessen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor und sind nach Lage vor Ort auch nicht wahrscheinlich. Dies wurde auch schon bei der Bestandserfassung im Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109 konstatiert. Im Ergebnis sind auf Grund der ausgeübten Nutzung (Intensivlandwirtschaft) und der angrenzenden bestehenden Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten zu erwarten.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen wird folgender nachrichtlicher Hinweis in die Planung aufgenommen:

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Vor dem Fällen sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial von einer sachkundigen Person zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind Ersatzhöhlen zu stellen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

10 FLÄCHENBILANZ

Planung

Teilbereich 1

Gewerbegebiete	50.915 m ²
Verkehrsfläche	475 m ²
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	3.823
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.645 m ²

Fläche Teilbereich 1	59.858 m ²
----------------------	-----------------------

<i>Teilbereich 2</i>	28.446 m ²
----------------------	-----------------------

Gesamtfläche (Teilbereich 1 und 2)	88.304 m²
---	-----------------------------

Anlagen

- Geruchsgutachten, TÜV NORD, 18.12.2003

- Schallgutachten, TÜV NORD Umweltschutz, 22.03.2004

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 23.03.2017

gez. Gerdesmeyer L. S.

Gerdesmeyer (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 – 3. Änderung für den Bereich „Auf dem Berge / Nordlohne“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 23.03.2017

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

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

1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zweiräder sind nur mit einer Geschossfläche von bis zu 400 m² zulässig und nur dann, wenn sie mit im Plangebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen (gem. § 1 Abs 9 BauNVO).
- 1a. Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (GE1 und GE2) sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Wohnungen i. s. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2,
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
2. In den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE1 und GE2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche folgende Werte nicht überschreiten:
GE1 62,5 dB(A) tags (6 h - 22 h) und 47,5 dB(A) nachts (22 h - 6 h).
GE2 60,0 dB(A) tags (6 h - 22 h) und 45,0 dB(A) nachts (22 h - 6 h).
Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden auf der Grundlage der Vorschriften in der DIN 18005-1, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, bestimmt.
Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der „wahre“ Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirm-Maß ΔL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
3. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade (gem. § 18 BauNVO).
4. Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen, den Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).
6. Eine Bebauung der mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen und der dazugehörigen Schutzstreifen ist nicht zulässig. Bepflanzungen sind nur mit Zustimmung der Versorgungsträger zulässig. Sämtliche Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der

Versorgungsträger; hierbei sind die Schutzanweisungen zu beachten. Erforderliche Schutzmaßnahmen an den Gasleitungen sind vom Verursacher zu tragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

7. Das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Grundstücksfläche zu versickern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB).
8. Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bepflanzungen sind als dichte, unregelmäßig geformte, zusammenhängende Gehölzbiotope vorzusehen. Düngemittel, Herbizide und Pestizide dürfen auf den gesamten Flächen nicht eingesetzt werden.

Folgende Arten sind zulässig:

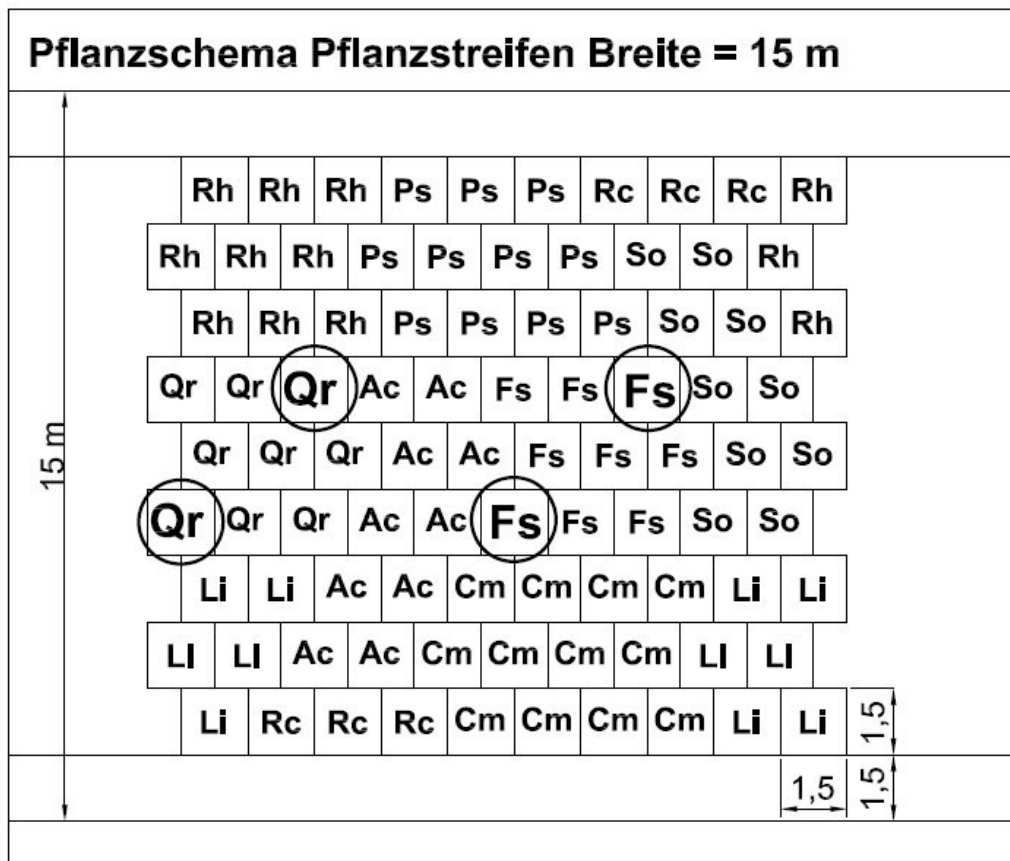
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Eingriff. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Heister, 3 x v., o.B., 250 - 300 cm;

Sträucher: 2 x v., o.B. 100 - 150 cm;

9. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung A und B sind Gehölzanpflanzungen sowie in der Maßnahmenfläche A die Anlage eines maximal 2,5 m breiten Pflegewegs in wassergebundener Decke zulässig. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen blickdicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind in der nachfolgenden Pflanzperiode entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind als dichte, unregelmäßig geformte, zusammenhängende Gehölzbiotope vorzusehen. In der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung A sind mindestens dreireihige Anpflanzungen entsprechend des u.a. Pflanzschemas mit den dargestellten Arten vorzunehmen. In der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung B ist eine einreihige Anpflanzung mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) in einem Abstand von einem Meter und dazwischen gepflanzter Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Eingriffeligen Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vorzunehmen. Düngemittel, Herbizide und Pestizide dürfen auf den gesamten Flächen nicht eingesetzt werden.

**Legende:****Hauptbaumarten:**

- Qr Quercus robur (Stieleiche)
 Fs Fagus sylvatica (Rotbuche)

Nebenbaumarten:

- So Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Ac Acer campestre (Feldahorn)

Straucharten:

- Rh Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
 Ps Prunus spinosa (Schlehe)
 Rc Rosa canina (Hundsrose)
 Li Ligustrum vulgare (Liguster)
 Cm Crataegus monogyna (Weißdorn)

Pflanzqualitäten:

- Pflanzqualität:
 Heister, 3 xv., 250-300, m. B.

Die übrigen Pflanzen sind mindestens in der Qualität 2 xv., 100/150, o. B. zu pflanzen.

II. HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) zugrunde.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.
4. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Vor dem Fällen sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial von einer sachkundigen Person zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind Ersatzhöhlen zu stellen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
5. Die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen.
6. Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.
7. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 846 Vechtaer Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (gem. § 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 m bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (gem. § 24 Abs. 2 NStrG).

8. Von der Landesstraße 846 Vechtaer Straße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
9. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 109 – 3. Änderung verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 in dessen Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 – 3. Änderung.