

Stadt Lohne

Landkreis Vechta

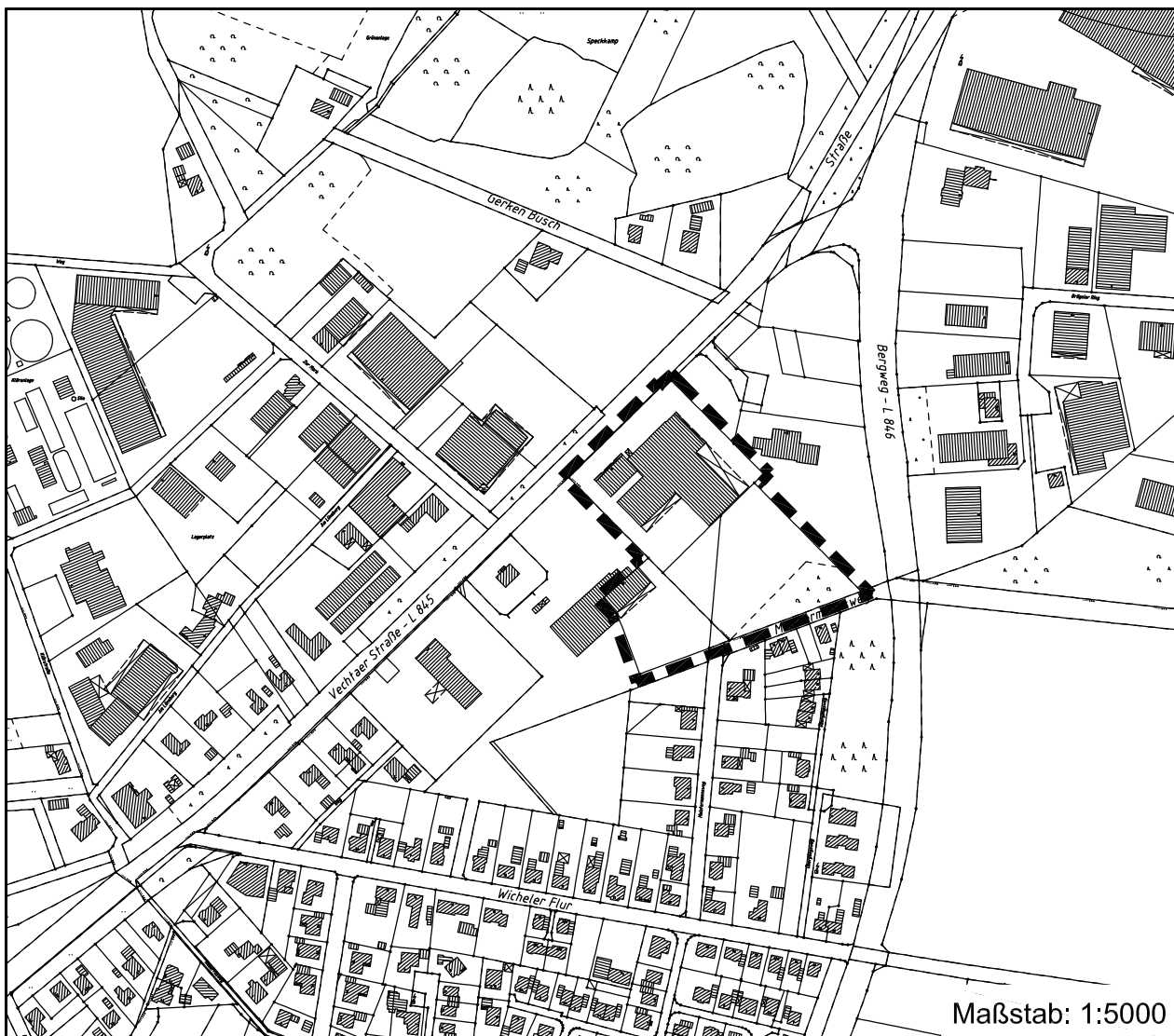


Bebauungsplan Nr. 76 - 4. Änderung

"Vechtaer Straße"

der Stadt Lohne

- Begründung -



Maßstab: 1:5000

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Bremer Str. 18, 26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 92696-0
Fax: (0441) 92696-29

1	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Verfahrensgrundlage	2
1.2	Verfahrensablauf	2
2	RÄUMLICHE ABGRENZUNG UND STAND DER BAULEITPLANUNG	2
3	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
4	INHALT DER PLANUNG	3
4.1	Art der Nutzung.....	3
4.2	Überbaubare Fläche	4
5	ERSCHLIESSUNG	5
6	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	5
7	ALTABLAGERUNGEN	5
8	SCHALLIMMISSIONEN	7
9	NATUR UND LANDSCHAFT	8
9.1	Fachplanerische Vorgaben und Hinweise	8
9.2	Naturräumliche Standortbedingungen.....	8
9.3	Bestandsaufnahme, Biotoptypen	8
9.3.1	Zielsetzung und Methode.....	8
9.3.2	Beschreibung der Biotoptypen	9
9.4	Fauna	10
9.4.1	Tierökologisch-landschaftsplanerische Aspekte.....	10
9.4.2	Ornithologisches Kolonisationspotenzial.....	11
9.5	Landschaftsbild.....	13
9.6	Zusammenfassende Bewertung	13
9.7	Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsflächenerweiterung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	14
9.8	Landschaftspflegerische Massnahmen	15
9.8.1	Eingriffsregelung.....	15
9.8.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	17
9.8.3	Ausgleichsmaßnahmen	17
9.8.4	Ersatzmaßnahmen	18
9.8.5	Unterhaltung; Pflege	19
	Literatur	21

Anlagen

- Kompensationsflächen ‚Lindloge‘ und ‚Runenbrook‘
- Baugrund- und Hydrologisches Gutachten, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, vom 11.04.2005
- Gutachterliche Stellungnahme –Versickerung von Niederschlagswasser-, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, vom 17.02.2005
- Schalltechnische Immissionsprognose zum Neubau von zwei Lagerhallen an der Vechtaer Straße in Lohne und Ermittlung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Vechtaer Straße“ der Stadt Lohne, Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik, Osnabrück vom 23.05.2005; Schreiben des Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik, Osnabrück vom 08.06.2005

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 VERFAHRENSGRUNDLAGE

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen nachfolgende Gesetze (in den zur Zeit geltenden Fassungen) zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

1.2 VERFAHRENSABLAUF

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 15.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76, 4. Änderung beschlossen. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wird die Bauleitplanung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sieht vor, dass folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- die Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB.

2 RÄUMLICHE ABGRENZUNG UND STAND DER BAULEITPLANUNG

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Vechtaer Straße (L 845) und dem Meisermannsweg und umfasst die Flurstücke 54/7, 54/8, 150/3, 150/5 der Flur 16, sowie die Flurstücke 172/9 und 172/19 der Flur 18, Gemarkung Lohne.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen, Flächen für Anpflanzungen und Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet grenzt an folgende Bebauungspläne an und überdeckt diese teilweise:

- im Nordwesten Nr. 93 (angrenzend)
- im Nordosten Nr. 76, 3. Änderung (rechtsverbindlich seit 12.09.2002, tlw. überdeckt)
- im Süden Nr. 76 (rechtsverbindlich seit 28.02.1986, tlw. überdeckt).

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die L 845 (Vechtaer Str.), östlich des Plangebietes verläuft die L 846 (Bergweg), die Vorschriften des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) sind zu beachten.

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan ist vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Markus in Lohne erstellt worden.

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Bereich des Grundstücks Vechtaer Str. 56 plant ein Investor im rückwärtigen Teil die Errichtung von zwei Lagerhallen für Non-Food-Artikel, gleichzeitig soll das direkt an der Vechtaer Str. zur Zeit leer stehende Gebäude genutzt werden.

Südlich des Plangebietes grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Dieses Nebeneinander von Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet ist seit dem Bebauungsplan Nr. 76 rechtsverbindlich. In der Vergangenheit hat dieses zu keinen Problemen geführt. Die Stadt Lohne hat sich dazu entschieden für den Änderungsbereich die Art der Nutzung als Gewerbegebiet beizubehalten. Durch Gutachten wird nachgewiesen, dass es im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet kommt.

Die Stadt Lohne begrüßt das Vorhaben des Investors und will durch die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dieses ermöglichen. Im Bereich der Altablagerung soll eine zusätzliche überbaubare Fläche für die Errichtung von Lagerhallen geschaffen werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan war dieser Bereich als nichtüberbaubare Fläche festgesetzt worden. Einerseits aufgrund der Altablagerung, andererseits aufgrund des Schutzes der umgebenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen. Durch Gutachten wird nachgewiesen, dass eine Bebauung im Bereich der Altablagerung möglich ist und dass von dieser Bebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgehen.

4 INHALT DER PLANUNG

4.1 ART DER NUTZUNG

Um negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtkern von Lohne zu vermeiden, ist der Einzelhandel innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes in bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen eingeschränkt.

In Anlehnung an den "Leitfaden zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben" des Landkreises Osnabrück werden im Bebauungsplan Sortimentsgruppen ausgeschlossen.

Die Ausführungen des "Leitfadens" beziehen sich auf die nach der Regional- und Landesplanung festgelegten zentralen Orte (Grund-, Mittel- und Oberzentren). Die Stadt Lohne ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta als Mittelzentrum eingestuft. Nach dem "Leitfaden" besteht die Problematik von Einzelhandelsangeboten an dezentralen bzw. städtebaulich nicht - integrierten Standorten im wesentlichen in Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Kaufpreise; Erreichbarkeit mit Kfz, i. d. R. keine Parkraumbewirtschaftung).

tung). In bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente wie z. B. Lebensmittel ist an vom Zentrum entfernten Standorten die schlechte Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu nennen. Diese Kriterien treffen für das Plangebiet durch die relativ große Entfernungen von der Stadtmitte aus zu.

Anhaltspunkt für die Bestimmung der Sortimente ist der "Leitfaden zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben" des Landkreises Osnabrück. Darin sind folgende Sortimentsgruppen aufgelistet:

Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

i. d. R. zentrenrelevante Sortimente:

- Teppich (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

4.2 ÜBERBAUBARE FLÄCHE

Zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine zusätzliche überbaubare Fläche festgesetzt. Zu dem Meistermannsweg hin wird eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass die zum Meistermannsweg gelegene Gebäudeseite gleichzeitig als Schallschutz dient, und dass der Bereich zwischen Gebäude und Meistermannsweg nicht mit Fahrzeugen befahren wird. Der Abstand dieser Baulinie zum Meistermannsweg beträgt im Bereich der geplanten Lagerhallen 10 m, im Bereich zwischen den Lagerhallen beträgt der Abstand zum Meistermannsweg 15 m. Dieser um 5 m vergrößerte Abstand wurde auf Anregung der Anwohner des Meistermannsweges gewählt um die Fassadenfront in dieser Richtung etwas aufzulockern.

5 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Vechtaer Straße (L 845). Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 76 wird für diesen Bereich nur eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur Vechtaer Straße zugelassen. Eine Erschließung über den Meistermannsweg ist nicht gewollt und durch die hier in diesem Bereich festgesetzten Wald- und Grünflächen auch nicht möglich.

Das Plangebiet ist an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk, sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen.

6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Für die Oberflächenentwässerung liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Erdbaulabors Dr. F. Krause vom 17.02.2005 (s. Anlage) vor. Nach Aussagen des Gutachters kann unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen seitlich des Deponiekörpers bzw. im Abstrom versickert werden. Der Landkreis forderte in seiner Stellungnahme vom 14.04.2005, zu der ein Gesprächstermin am 24.05.2005 stattfand, dass anfallendes Niederschlagswasser außerhalb des Einzugsgebietes der Altablagerung abzuleiten ist. Die Forderung des Landkreises wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und ist in weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal, der entlang der Vechtaer Str. verläuft, eingeleitet. Die exakte Berechnung und der Nachweis über die zu versickernden sowie zurückzuhaltenden Wassermengen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bzw. eines hierzu erforderlichen Antrages auf Einleiteerlaubnis gemäß § 10 Niedersächsischem Wassergesetzes. Der OOVV hat mitgeteilt, dass der Änderungsbereich gedrosselt mit 15 l/s an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Vechtaer Straße angeschlossen werden kann.

7 ALTABLAGERUNGEN

Auf den bisher nicht mit Gebäuden bebauten Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung, in der von 1966 bis 1974 ca. 88.0000 m³ Müll abgelagert wurde. Die Altablagerung wird unter der Nr. 708 200.460006-4001 geführt.

Das Erdbaulabor Dr. F. Krause hat im Auftrag des Grundeigentümers ein Baugrundgutachten mit Datum vom 05.11.2004 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass nach Baugrundverbesserungsmaßnahmen und Begleitung der Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen zur abschließenden Baugrundbeurteilung, auch der Bereich der Altablagerung mit Hallen zu bebauen ist.

Mit Datum vom 14.12.2004 wurde vom Erdbaulabor Dr. F. Krause eine Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für den Neubau von 2 Lagerhallen vorgelegt, hierbei wurden die Ergebnisse des Gutachtens „Untersuchungen an einer Altablagerung in Nordlohne –Gefährdungsabschätzung Phase III a“ der LIGAR Labor- und Ingenieurgesellschaft für Altlasten und Recycling mbH, Cuxhaven, vom 10.03.1993, berücksichtigt.

Die Gefährdungsabschätzung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Mensch werden die Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke deutlich unterschritten. In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch ist der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ausgeräumt.
- Aufgrund der festgestellten geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse ist eine Gefährdung des Grundwassers außerhalb der ehemaligen Tongrube und somit der Altablagerung nicht auszuschließen.

Der Gutachter empfiehlt in seiner Gefährdungsabschätzung durch Bohrungen im Randbereich der Altablagerung zu prüfen, ob die von der LIGAR beschriebenen Seitenwände der ehemaligen Tongrube aus Ton bestehen und wie hoch diese reichen. Weiter empfiehlt der Gutachter zur Kontrolle der festgestellten Schadstoffgehalte in der Bodenluft nochmals Bodenluftproben aus ausgebauten Messstellen zu entnehmen und auf Methan zu untersuchen. Sollte sich dabei herausstellen, dass noch eine „aktive“ Deponie vorliegt, wird zur Sicherung der geplanten Baukörper gegen das Eindringen von aus dem Untergrund austretendem Methan eine Gasdrainage empfohlen.

Mit Datum vom 05.01.2005 wurde vom Erdbaulabor Dr. F. Krause ein Gutachten – Bodenluftuntersuchungen- vorgelegt. Aufgrund der Untersuchungen ist davon auszugehen, dass Methan flächendeckend im gesamten Deponiekörper vorhanden ist. Die vor Ort gemessenen Methangehalte überschreiten den oberen Wert für die Bildung eines explosiven Gemisches (16,5 Vol.-%) deutlich. Die geplanten Gebäude sind gegen das Eindringen von Methan zu sichern. Diese Sicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei ist auch ein Arbeitsschutzkonzept mit vorzulegen.

Mit Datum vom 10.02.2005 wurde vom Erdbaulabor Dr. F. Krause ein Gutachten – Grundwasseruntersuchungen- vorgelegt. Es sollte das Grundwasser außerhalb des Deponiekörpers untersucht werden. Es wurden Wasserproben aus 3 Grundwassermessstellen entnommen und untersucht. Während in 2 Messstellen die Schadstoffgehalte überwiegend unauffällig waren, wies eine Messstelle eine Überschreitung der Grenz- und Maßnahmenschwellenwerte der herangezogenen Bewertungsrichtlinien für coliforme Keime und den Gehalt an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf. Der Gutachter sieht dies im unmittelbaren Einfluss aus der direkt benachbarten Deponie. In der im Abstrom des Deponiekörpers gelegenen Grundwassermessstelle wurden keine signifikanten Verunreinigungen festgestellt.

Mit Datum vom 11.04.2005 (s. Anlage) wurde vom Erdbaulabor Dr. F. Krause erneut ein Baugrund- und Hydrogeologisches Gutachten, Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung (Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf Schadstoffe), vorgelegt. In diesem Gutachten werden zwischenzeitlich durchgeführte zusätzliche Untersuchungen berücksichtigt und mit den vorangegangenen Untersuchungen zusammengefaßt, wobei die bisher erstellten Gutachten ihre Gültigkeit verlieren.

Das Gutachten vom 11.04.2005 bestätigt die Feststellung der vorangehenden Gutachten, dass eine Nutzung des Bereiches der Altdeponie entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung möglich ist.

Der Landkreis forderte in seiner Stellungnahme vom 14.04.2005, zu der ein Gesprächstermin am 24.05.2005 stattfand, dass kein Niederschlagswasser in die Altablagerung eintreten darf. Die Forderungen des Landkreises werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Diese Forderungen des Landkreises sollen dazu dienen, die Gefährdungsbewertung der Altablagerung zu verbessern, so dass nach einer Überbauung auf Grund der Gefährdungsbewertung keine Sanierung der Altablagerung erforderlich wird, die ein Abbruch von Gebäuden erfordert. Diese den Zustand der Altablagerung verbessernden Maßnahmen sind die bindige Abdeckung der Deponie im Bereich der Grünfläche zum Meistermannsweg hin, die weitgehende Verwendung von flüssigkeitsundurchlässigen Belagsmaterialien für zu überbauende Flächen sowie die Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb des Einzugsgebietes der Altablagerung.

Die Altablagerung wird im Bebauungsplan als Fläche festgesetzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Forderungen des Landkreises werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und werden in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein.

8 SCHALLIMMISSIONEN

Das Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik, Osnabrück, hat eine schalltechnische Immissionsprognose zum Neubau von zwei Lagerhallen und eine Ermittlung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die vorliegende Bebauungsplanänderung vom 18.02.2005 erstellt. Dieses Gutachten wurde unter Berücksichtigung der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg in deren Stellungnahme vom 06.04.2005 aufgeworfenen Fragestellungen mit Datum vom 23.05.2005 (s. Anlage) ergänzt. Mit Schreiben vom 08.06.2005 bestätigt der Gutachter zudem, dass ein Versetzen der Wand zwischen den Lagerhallen um 5 m in Richtung Nordwesten keine negativen Auswirkungen auf den Schallimmissionsschutz hat.

Bei der Immissionsprognose für die konkret geplanten 2 Hallen kommt der Gutachter, auch unter Berücksichtigung der Aufständigung der Hallen, zu dem Ergebnis, dass der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sichergestellt ist.

Um den Immissionsschutz der im Einwirkungsbereich liegenden Wohnbebauung aber auch für zukünftige anderweitige Nutzungen des Gewerbegebietes sicherzustellen wurden vom Gutachter für 2 Teilflächen des Bebauungsplanes flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Gutachters festgesetzt. In den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind keine Abschirmwirkungen durch Gelände, bestehende oder zukünftige Gebäude, Eigenabschirmungen oder Richtwirkungen berücksichtigt. Da diese Faktoren die Lärmanteile an den Wohnbebauungen verringern können, ist es möglich, die genannten Werte um das Maß dieser Immissionsminderung zu überschreiten. Voraussetzung ist, dass ein Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird.

9 NATUR UND LANDSCHAFT

9.1 FACHPLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wurde im Sommer 2005 veröffentlicht. Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet und seine siedlungsgeprägte Umgebung als einen Raum dar, der die Kriterien für wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften und fürs Landschaftsbild nicht erfüllt (unterste Wertstufe).

Für das Plangebiet und seine Umgebung werden keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt.

Landschaftsplan Stadt Lohne (LP 1995)

Der Landschaftsplan der Stadt Lohne stellt das Mischwaldstück im südlichen Änderungsbereich als wertvoll dar (vgl. Karte 2 des LP). Ferner wird der südliche Planbereich als Altablagerung mit Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers und des Bodens durch kontaminierte Sicker- bzw. Oberflächenwasser ausgewiesen (vgl. Karte 6 des LP, Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen – Erfassungsergebnis Landkreis Vechta 1988). Als Ziele und Maßnahmen werden für den Änderungsbereich Gehölzentwicklung im Siedlungsbereich sowie Fassaden und Dachbegrünung für die vorhandenen Gewerbebauten als vordringlich erachtet (vgl. Karte 7 des LP).

9.2 NATURRÄUMLICHE STANDORTBEDINGUNGEN

Gemäß dem Gutachten für eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung des Erdbaulabors Dr. F. Krause vom Dezember 2004 wird das Plangebiet und seine Umgebung durch Sand –und Kiesablagerungen mit eingeschlossenen Tonlinsen aus der Saale-Kaltzeit und aus dem jüngeren Drenthe-Stadium geprägt. Die vorhandenen Bodenarten sind als Tone sowie Schluffe und Sande mit unterschiedlichen Anteilen anderer Kornfraktionen charakterisiert. Bzgl. vorhandener Altablagerungen vgl. Kapitel 7. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest ab. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süd nach Nord. Die Verschmutzungsgefährdung des Grundwasser durch den Deponiekörper ist vom Erdbaulabor Dr. F. Krause untersucht worden (vgl. Gutachten Grundwasseruntersuchungen vom 10.02.05).

9.3 BESTANDSAUFNAHME, BIOTOPTYPEN

9.3.1 Zielsetzung und Methode

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Februar 2005 eine Bestandsaufnahme im Änderungsbereich in Form einer Biotopkartierungen (vgl. Biotopkartierung) durchgeführt.

Die im folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützt sich auf den "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004).

Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Plangebietes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Änderungsbereiches ein.

Gemäß Absprache mit der Stadt Lohne wurde im Plangebiet und seiner Umgebung eine Abschätzung der potenziellen Fauna vorgenommen (vgl. Kap. Fauna).

9.3.2 Beschreibung der Biotoptypen

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung treten Biotoptypen aus folgenden Gruppen auf:

- a. Ruderalfluren
- b. Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- c. Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

a. Ruderalfluren

Der südwestliche Änderungsbereich sowie der Bereich zwischen versiegeltem Lagerplatz und Gehölzfläche ist von einer Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) bestanden. Es kommen u. a. folgende Arten in großer Anzahl vor: Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schilf (*Phragmites australis*), Distel (*Cirsium arvense*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sowie Weiden- (*Salix Spec.*) und Brombeerarten (*Rubus fruticosus spec.*).

Hochwüchsige Ruderalgesellschaften haben potentiell hohe Bedeutung als Nahrungsbiotop für Vögel (z. B. Hänfling und Stieglitz), sowie als Lebensraum einer artenreichen Wirbellosenfauna (phytophage Insekten, Blütenbesucher). Dies kann z. B. Wanzen, Zikaden, Rüsselkäfer, Blattkäfer, netzbauende Spinnen sowie blütenbesuchende Schwebfliegen, Tagfalter und Hummeln betreffen. Auch Asseln, Doppelfüßler und Heuschrecken haben hier ihren Verbreitungsschwerpunkt.

b. Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Die Gehölzfläche im Plangebiet wird als Gehölz im Siedlungsbereich eingeschätzt, das zur einen Hälfte aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE), wie z. B. von Stieleichen (*Quercus robur*), und zur anderen Hälfte aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten (HSE) wie z. B. von Kiefern (*Pinus sylvestris*) dominiert wird, die dort, nach Auskunft von Anwohnern, seit etwa 40 Jahren wachsen und größtenteils angepflanzt wurden. Sie ist trotz ihrer geringen Größe gemäß Landeswaldgesetz als Wald eingestuft. An den Rändern der Fläche finden sich Birken (*Betula pendula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Pappeln (*Populus tremula*), eine Buchenhecke (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

Im gepflasterten Parkplatzbereich an der Vechtaer Straße steht eine einzelne, ca. 0,90 m dicke Stieleiche. Die nördliche Plangebietsgrenze wird von einer Kiefernanzpflanzung mit zwei integrierten ca. 0,30 m dicken Stieleichen gebildet.

Gehölzflächen aus einheimischen Laubholzarten besitzen i.d.R. eine hohe zooökologische Bedeutung. Sie spielen vor allem als Ausbreitungs- und Verbindungswege zwischen verschiedenen siedlungsgeprägten Grünflächen und zum ortsumgebenden Land eine Rolle. Von Vögeln werden sie u. a. als Ansitz- und Singwarte genutzt. Abgesehen von der Bedeutung der Gehölze und Gebüsche

für die Fauna und den Naturhaushalt muss auch auf die besondere ortsbildprägende Funktion von geschlossenen Laubgehölzbeständen hingewiesen werden.

c. Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Verkehrsflächen wie die Vechtaer Straße und der gepflasterte Meistermannsweg (OVS) begrenzen das Plangebiet im Norden und Süden.

In nördlichen Plangebiet befindet sich eine Gewerbefläche (OGG). Dieser Bereich ist weitgehend vegetationslos (bis auf einige Junggehölze aus Birke, Weide, Erle und verdreckte Ruderalflächen) und fast vollständig versiegelt. Die Lager- und Betriebsflächen außerhalb der Gebäude sind entweder durch Asphalt und Beton (TFB), wassergebundener Decke (TFW) oder durch Betonsteinpflaster (TFZ) versiegelt. Von dieser, jetzt stillgelegten, Gewerbefläche gingen intensive Störungen wie Lieferverkehr, Befahren des Geländes und Lagerung von Produktionsmaterial, Container, usw. aus.

Die intensiv genutzten, vollständig versiegelten Verkehrsflächen wie Straßen, Parkplätze, Lagerflächen und Industrieflächen sind kaum als "Lebensstätten" (Biotope) zu bezeichnen und haben eher eine biotoptrennende Wirkung. Befestigte Flächen hemmen im und außerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund der angrenzenden Siedlungsbiotope.

9.4 FAUNA

9.4.1 Tierökologisch-landschaftsplanerische Aspekte

Die naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994) machen u. a. eine Erfassung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich. Auf der Ebene von Flächennutzungs- und Bebauungsplan sind Informationen über die Vorkommen von Biotoptypen sowie von Pflanzen- und Tierarten notwendig.

In Bezug auf die Erfassung von Tierarten führt Breuer (1994) aus, dass die Festlegung von zu erfassenden Tierarten und Artengruppen jeweils für den Einzelfall vorzunehmen ist. Die Festlegung sollte zweckmäßigerweise biotoptypenbezogen entsprechend einer begrenzten Auswahl von Tierarten erfolgen, wobei grundsätzlich zwischen sog. Standard-Artengruppen (z. B. Vögel, Amphibien, Libellen, Heuschrecken) und weiteren Artengruppen (u. a. Kleinsäuger, Fische, Laufkäfer) zu unterscheiden ist. Soweit möglich, sollten die Standard-Artengruppen in den als gut geeignet angegebenen Biotoptypen stets erfasst werden (Einzelheiten bei BREUER 1994).

Zu den abwägungsrelevanten Belangen für die Begründung des jeweiligen Planungsvorhabens gehören u. a. alle besonders geschützten oder vom Aussterben bedrohten Tierarten, da die Artenschutzbestimmungen nach § 42 BNatSchG in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind. Zu überplanende Bereiche sind demnach in jedem Fall auf das Vorkommen solcher Arten hin zu untersuchen und in Hinblick auf ihre Bedeutung einzuschätzen. Von Belang sind allerdings nicht nur die durch die Artenschutzbestimmungen geschützten Tiere, sondern vielmehr alle Tierartenvorkommen, deren Kenntnis die Planungsentscheidung beeinflusst (Planungsrelevanz und -erheblichkeit von Tierarten).

Für das vorliegende Projekt waren in Absprache mit dem Bauamt der Stadt Lohne die Brutvögel auf der Basis einer Potenzialansprache zu bearbeiten.

Nach BRINKMANN (1998), der die faunistisch-tierökologischen Belange in der Landschaftsplanung dargestellt hat, ist der Kenntnisstand zur Ökologie der Vögel als gut bis sehr gut zu bezeichnen, was in erster Linie durch die lange Geschichte der Ornithologie als Wissenschaftszweig erreicht wurde. Aufgrund der hohen Zahl an stenöken Arten und deren guter autökologischer Erforschung lassen sich für landschaftsökologische Fragestellungen zahlreiche Zeigerarten benennen. Dies soll insbesondere für die Berücksichtigung der Größe und Struktur von Lebensräumen, Biotopkomplexen und anthropogenen Einflüssen gelten (l. c.).

Für die Ermittlung des ornithologischen Besiedlungspotenzials wurde entsprechend der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen auf die Arbeiten von PASSARGE (1991) und FLADE (1994) zurückgegriffen. Eine Besichtigung der vor Ort vorhandenen Strukturen erfolgte am 05.02.2005.

9.4.2 Ornithologisches Kolonisationspotenzial

Voraussetzung für eine adäquate Abwägung der in der Bauleitplanung im Einzelnen zu berücksichtigenden Konfliktfelder ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsbereich. Diese schließt neben der Ermittlung der Biotoptypen u. a. eine faunistische Bestandserhebung ein (s. o.). Anstelle einer umfassenden Brutvogelbestandsaufnahme wurde hier das Kontingent an Brutvögeln anhand der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, den edaphischen Standortbedingungen und der Flächengröße bestimmt (vgl. PASSARGE 1991, FLADE 1994). Nach den in diesen Arbeiten dargelegten habitatbezogenen Vogelbestandsanalysen können, neben den eingangs erwähnten und weiteren Faktoren, die Baumartenzusammensetzung ebenso wie strukturell unterschiedliche Entwicklungsphasen des Waldbestandes (Kultur, Dichtung, Stangen-, Baum- oder Altholz) die Artenkombination entscheidend prägen.

Hierfür wurde auf der Grundlage einer umfassenden Literaturlauswertung von FLADE (1994) das sog. Leitartenmodell entwickelt. Bei Zugrundelegung seiner Definition, wonach Leitarten solche Arten sind, die in einem oder in wenigen Landschaftstypen signifikant höhere Stetigkeiten erreichen als in allen anderen Landschaftstypen, liefert das Vorkommen (Präsenz) oder Fehlen (Absenz) dieser spezialisierten Arten in einem Gebiet mehr Informationen über die Habitatqualitäten als das Vorkommen oder Fehlen aller anderen Arten.

Gemäß der in Kap. 9.3 erfolgten Biotoptypenbeschreibung wird die Baumschicht im Plangebiet von der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) dominiert. Nach mdl. Mitt. von Anwohnern soll diese erste Schicht ca. 40 Jahre alt sein, bei einer durchschnittlichen Höhe von 10 m. Die darauf folgende Mittelschicht wird - insbesondere in den Randbereichen - von Laubbäumen wie Eiche (*Quercus*) und Birke (*Betula*) gebildet. Dicht stehende Bäume sind nicht vorhanden. Die Strauchschicht ist sehr einheitlich, insgesamt jedoch meistens spärlich ausgeprägt; sie besteht vor allem aus Brombeere (*Rubus fruticosus*). Eine Krautschicht ist nicht ausgebildet. Auf dem sehr trockenen Boden findet sich eine vorjährige Streuauflage.

Ein im Gehölz aufgeworfener Erdhügel soll nach Auskunft von Anliegern aus Bodenauftrag aus dem angrenzenden Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels stammen.

Westlich des Gehölzes grenzen ungenutzte Sukzessionsflächen mit überwiegend krautigen Pflanzenbeständen auf einem anthropogenen Standort an. Mit DRACHENFELS (1994) handelt es sich um Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte auf lehmigen bzw. verdichteten Böden (ehemalige Tongrube, später mit Müll verfüllt). Diese ist an einigen Stellen von Schilf (*Phragmites*) durchsetzt, an den Rändern kommen vereinzelt Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Weiden (*Salix*) vor.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Größe (< 0,5 ha) sowie dessen isolierte Lage am Siedlungsrand aus (auf der Südseite des Meistermannsweges angrenzend Einzelhausbebauung mit neuzeitlichen Siedlungsgärten). Eine Anbindung dieses Gehölzes an einen größeren Waldbestand ist nur auf der Ostseite im Bereich des Übergangsweges gegeben. Da die Vogelartenzahl eines Gebietes u. a. eine Funktion der Flächengröße ist, dürfte mit schätzungsweise maximal 15 (20?) Arten im Plangebiet nur ein sehr geringer Teil der in Niedersachsen und Bremen 197 rezent lebenden Brutvogelarten (SÜDBECK & WENDT 2002) vertreten sein.

Das im Gebiet vorherrschende Laubholz-Kiefern-Gehölz ist ein im norddeutschen Tiefland verbreiteter Gehölztyp. Auf entsprechend großen Flächen können im Idealfall in derartigen Habitaten fünf bis sechs Leitarten vorkommen (FLADE 1994): Mit Tannen- und Haubenmeise (*Parus ater*, *Parus cristatus*) zwei typische höhlenbewohnende Nadelwaldvögel, mit dem Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*) ein typischer Buchen- und Eichen-Hainbuchen-Waldvogel des lichten Laubunterholzes und mit Waldohreule (*Asio otus*) und Turteltaube (*Streptopelia turtur*) zwei den feldgehölzartigen Charakter widerspiegelnde Arten, welche die umliegenden Offenlandflächen zur Nahrungsaufnahme nutzen.

Das örtlich begrenzte Angebot an Requisiten (ein stellenweise lückiger Baumbestand und der Mangel an ökologischen Nischen, eine nahezu völlig fehlende Strauchschicht und daher keine Stratenbildung) lässt für das Plangebiet allerdings nur das Vorkommen der in Niedersachsen/Bremen weit verbreiteten Tannenmeise (HECKENROTH 1995, HECKENROTH & LASKE 1997) als wahrscheinlich erscheinen. Anspruchsvolle Laubwaldvögel, wie etwa der Waldlaubsänger, dürften nicht zu den potenziellen Besiedlern des Plangebietes gehören.

Die im Plangebiet dominierende Kleinvogelzönose ist die Meisen-Buchfink-Gemeinschaft (*Paro-Fringilletea coelibis*) in der Ausprägung ihrer Normalform (PASSARGE 1991). Ihre Sippen setzen sich aus Vertretern der Finken, Drosseln und Meisen zusammen, von denen die baumbewohnenden, in Niedersachsen und Bremen weit verbreiteten Waldvögel wie Buchfink (*Fringilla coelebs*), Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und Singdrossel (*Turdus philomelos*) erfahrungsgemäß den größten Anteil in derartigen Habitaten stellen.

Aus der Gruppe der Nicht-Singvögel (Nonpasseres) dürfte mit der Ringeltaube (*Columba palumbus*) (Vorkommen durch ein vorjähriges Nest belegt) mindestens eine Art vertreten sein; von Anwohnern wird der bei FLADE (1994) als steter Begleiter eingestufte Buntspecht (*Dendrocopos major*) als zusätzlicher Brutvogel genannt.

Mit FLADE (1994) soll keine Vogelart in diesem zwischen Laub- und Nadelwäldern stehenden Übergangs-Gehölztyp ihr Dichteoptimum erreichen. Die bei diesem Autor mit 16 Arten relativ große Gruppe der steten Begleiter setzt sich aus Vertretern der verschiedensten nist- und nahrungsökologischen Gilden zusammen, die überwiegend zu den typischen Laubwaldbewohnern zu rechnen sind. In derartigen Waldtypen sollen die Bodenbrüter (Fitis - *Phylloscopus trochilus*, Zilpzalp - *Phylloscopus collybita*, Rotkehlchen, Baumpieper - *Anthus pratensis*) mit für hochwüchsige Wälder vergleichsweise starken Anteilen vertreten sein (l. c.).

Den Ausführungen bei FLADE (1994) zufolge sind Nadelwälder im Allgemeinen arten- und individuenärmer als Laubwälder. Eine Ausnahme bilden die Laubholz-Kiefern-Fichten-Wälder (inkl. Eichen-Kiefernwälder) mit ihren unter- und zwischenständigen Laubholzschichten, in die auch anspruchsvolle Laubwaldarten einwandern (l. c.).

Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass sich die Avizönose vorwiegend aus ubiquitären Arten der Meisen-Buchfink-Gemeinschaft zusammensetzt. Dieser Zönose dürfte die im norddeutschen Tiefland ebenfalls sehr stark verbreitete Mönchsgrasmücke-Zilpzalp-Gemeinschaft als Kontakteinheit beigelegt sein. In derartigen Avizönosen ist das Potenzial an in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögeln sehr gering, so dass als Folge des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Avifauna verbunden sind.

9.5 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird überwiegend durch die bestehenden Gewerbebauten und versiegelten Lagerflächen belastet.

Landschaftsbildprägend und raumwirksam sind die einheimischen Gehölzbestände nördlich des „Meistermanns Weg“ sowie die einzelne alte Eiche entlang der Vechter Straße.

Die ferner vorhandenen Kiefernbestände am nördlichen Plangebietsrand sind nicht einheimisch und wirken daher eher störend.

9.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Die Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus Sicht der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima und des Landschaftsbildes erfolgt in Anlehnung an "Das Kompensationsmodell" des Landkreises Osnabrück von 1995, das ein 35-stufiges Bewertungsmodell zugrunde legt. Bei diesem Modell ist die Wertstufe 3,5 die höchste und Wertstufe 0 die niedrigste.

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Die Wertigkeit der Gehölzfläche, die trotz ihrer geringen Größe (< 0,5 ha) Wald im Sinne des Waldgesetzes ist und von Anwohnern regelmäßig genutzt (z. B. überdachtes Holzlager, Spielplatz) und durchforstet wird, wird aufgrund des hohen Nadelholzanteils, der Altablagerungsnähe und der regelmäßigen Nutzung als Wertstufe 1,3 eingeschätzt.

Die aus einheimischen Arten gebildeten Einzelbäume (Eichen) innerhalb des Plangebietes besitzen aufgrund der siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Versiegelungsgrad eine geringere ökologische Bedeutung (Wertstufe 1).

Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte besitzen eine Wertstufe von 1,6.

Alle versiegelten Flächen und Gebäude im vorhandenen und geplanten Baugebiet besitzen eine geringe Wertigkeit (Wertstufe 0).

Schutzgut „Boden“

Für die Böden des Plangebietes besteht größtenteils kein besonderer Schutzbedarf, da sie größtenteils schon versiegelt sind bzw. unter den Flächen tlw. eine Altablagerung vorhanden ist.

Alle versiegelten Flächen im vorhandenen und geplanten Baugebiet (Gebäude, Lagerflächen) werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet.

Schutzgut „Wasser-Grundwasser“

Gehölzflächen weisen i. d. R. eine wenig beeinflusste Grundwassersituation auf. Die Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten zur Grundwasserneubildung ist aufgrund des Tonvorkommens gering. Aufgrund der vorhandenen Altablagerung ist die Gefährdung des Grundwassers jedoch gegeben (vgl. Kapitel 7 und Gutachten in der Anlage).

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Planungsgebiet stellt keinen besonderen Landschaftsbildbereich dar, da kaum noch naturraumtypischen Landschaftsbildbereiche wie standortgerechte, einheimische Gehölze oder natürliche Geländeereliefbewegungen vorhanden sind. Das Ortsbild weist nur wenig markante Landschaftsbildelemente auf, die naturraumtypische Eigenart ist kaum ausgeprägt. Als negativ sind die vollversiegelten und mit standortfremden Koniferen eingegrünten Gewerbeflächen zu beurteilen.

9.7 AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN GEWERBEGEBIETSFLÄCHENERWEITERUNG AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD

Boden / Wasser

Der Vollzug der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Vehtaer Straße" hat die zusätzliche Überbauung des Planungsgebietes zur Folge. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen werden zusätzlich lediglich 0,16 ha Fläche überplant bzw. neu versiegelt (s. Erläuterungen zur Eingriffsregelung), da für das restliche Plangebiet bereits zulässige Versiegelungshöchstgrenzen von 80% festgesetzt sind (Bebauungsplan Nr. 76). Durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung wird die natürliche Leistungsfähigkeit dieser Bodenflächen zerstört. Es gehen vielfältige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

In dem Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen, so dass über eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser Aussagen getroffen werden können (vgl. Gutachten über Versickerung von Niederschlagswasser).

Zu den Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt vgl. auch anliegende Gutachten vom Erdbaulabor Dr. F. Krause.

Die Versiegelung von Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, der kompensiert werden muss.

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplanes impliziert eine Zerstörung von unterschiedlichen Lebensraumtypen. Dabei sind insbesondere die Biotoptypen der Gehölze im Siedlungsbereich von einer Versiegelung/Überbauung betroffen. Die Ruderalflächen frischer bis feuchter Standorte sind schon durch den B-Plan Nr. 76 überplant und als versiegelte Flächen festgesetzt.

In tierökologischer Hinsicht sind die Auswirkungen unterschiedlich zu beurteilen (vgl. Kap. 9.4).

Die im einzelnen beschriebenen Biotope weisen in ihren derzeitigen Ausprägungen für die Flora und Fauna eine mittlere ökologische Bedeutung auf. Ihre Zerstörung durch Versiegelung/Überbauung ist teilweise als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, der zu kompensieren sein wird.

Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild

Mit der geplanten Erweiterung der Bebauung und Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts-/Ortsbild eine Veränderung. Die bisherige Ruderal- und Gehölzfläche am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Lohne wird durch die geplante Bebauung überformt. Das Gebiet verliert nur z. T. seinen Charakter als von Gehölzstrukturen geprägter Ortsrand, da ein Gehölzstreifen von 8 m Breite erhalten bleibt bzw. neu angelegt wird.

Zudem können mögliche zukünftige Gebäude aufgrund ihrer Lage und Höhe die Blickbeziehungen am Meistermannsweg beeinträchtigen.

Durch einen größtmöglichen Erhalt der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen sowie landschaftsverträgliche Eingrünung der Gebäude mit Kletterpflanzen besteht tlw. die Möglichkeit der Harmonisierung des Landschafts- /Ortsbildes.

9.8 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Ziele des Kapitels Natur und Landschaft sind:

- Die weitgehende Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes,
- die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe,
- die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie seine grünordnerische Gestaltung.

9.8.1 Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes und den dadurch ermöglichten Eingriffen. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt, wenn aufgrund des Bauleitplanes **erhebliche** Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist dann nach § 1 (6) BauGB über die Belange von Natur-

schutz und Landschaftspflege zu entscheiden. Die Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung sind dabei einschließlich der durch die Eingriffsregelung vorgeschriebenen Rechtsfolgen wie Ausgleich und Ersatz in die Abwägung einzustellen. Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf Natur und Landschaft sind unter Kap. 9.7 beschrieben worden.

Im folgenden werden Maßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen, die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Vechtaer Straße" verbunden sind, kompensieren sollen.

Die Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an "Das Kompensationsmodell" des Landkreises Osnabrück von 1995 vorgenommen.

Erläuterungen zur Eingriffsbilanzierung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Vechtaer Straße" werden ca. 2,2 ha neu überplant. Davon sind ca. 1,89 ha schon vollflächig als Gebäude- und Lagerfläche versiegelt bzw. als versiegelte Fläche festgesetzt. Lediglich 0,16 ha werden neu versiegelt. Die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 bedeutet im wesentlichen die Beeinträchtigung von bisher vorhandener bzw. geplanter Gehölzfläche durch Überbauung und Neuversiegelung.

Ferner werden zwei, zum Erhalt festgesetzte, Eichen mit Stammdurchmessern von etwa 50 cm entfernt und eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von über 90 cm zum Erhalt festgesetzt, so dass dieser geplante Eingriff kompensiert wird.

Auf die Wertigkeiten der im Plangebiet anzutreffenden, von der Realisierung des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen wird unter Kap. 9.6 eingegangen, so dass sich hier weitere Ausführungen erübrigen.

BESTAND:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 9.6)

Gewerbefläche alt (versieg. bzw. festg.)	1,89 ha x 0 WE/ha	=	0 WE
Wald (vorhanden bzw. festgesetzt)	0,19 ha x 1,3 WE/ha	=	0,25 WE
Gehölzstreifen (vorh. bzw. festgesetzt)	0,13 ha x 1,3 WE/ha	=	<u>0,17 WE</u>
Eingriffsflächenwert			0,42 WE

PLANUNG:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 9.6)

Gewerbefläche alt (versieg. bzw. festg.)	1,89 ha x 0 WE/ha	=	0 WE
Gewerbefläche neu	0,16 ha x 0 WE/ha	=	0 WE
Wald (vorhanden bzw. festgesetzt)	0,10 ha x 1,3 WE/ha	=	0,13 WE
Gehölzstreifen (vorh. bzw. festgesetzt)	0,06 ha x 1,3 WE/ha	=	<u>0,08 WE</u>
Kompensationswert			0,21 WE

Die maximale Versiegelung beträgt insgesamt 2,05 ha (W 0). Davon sind durch vorhandene und festgesetzte Gewerbegebietsflächen bereits 1,89 ha versiegelt bzw. als versiegelt angerechnet, so dass eine **maximale Neuversiegelung von 0,16 ha** angestrebt wird.

Der **Kompensationsrestwert** beträgt **0,21 WE/ha** (0,42 WE – 0,21 WE). Davon entfallen 0,12 WE/ha auf den Biotoptyp Wald, der gemäß Forderung des Landkreises Vechta im Verhältnis 1:1,5 kompensiert werden muss (**0,18 WE/ha**) und **0,09 WE/ha** auf den Biotoptyp Gehölzstreifen. Als Ersatz für den Verlust der Biotop-

typen siedlungsnaher Wald und Gehölzstreifen sind demnach **insgesamt 0,27 WE/ha oder 2.700 WE** zu kompensieren.

Auf geeigneten Ackerflächen mit 0,8 WE/ha (Lindloge) bzw. 0,9 WE/ha (Runenbrook) soll Laubmischwald mit 2,3 WE/ha (Lindloge) bzw. 2,0 WE/ha (Runenbrook) entstehen (Aufwertungsfaktor 1,5 WE/ha (Lindloge) bzw. 1,1 WE/ha (Runenbrook) (vgl. Kap. 9.8.4).

0,20 WE/ha : 1,5 WE/ha = 0,13 ha (Lindloge)

0,07 WE/ha : 1,1 WE/ha = 0,06 ha (Runenbrook)

Es ist insgesamt ein **Kompensationsflächenbedarf** von rd. **0,19 ha** Laubmischwald erforderlich (vgl. Kap. 9.8.4).

Im Rahmen der hier durchgeführten Eingriffsbilanzierung (Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs) wird davon ausgegangen, dass die geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Aufwertungsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe teilweise auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch Altablagerung) stattfinden.

9.8.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung gemäß § 19 BNatSchG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- der Eingriff erfolgt überwiegend auf relativ wertarmen Flächen (Nadelgehölze);

9.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die mit der Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 BNatSchG sowie des Bebauungsplanes Nr. 76 durchzuführen:

Anlage/Erhalt von Gehölzpflanzungen

Auf den gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (630 m²) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine dichte Bepflanzung von unregelmäßigen geformten, zusammenhängenden Gehölzbiotopen (HSE) mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste vorzusehen und dauernd zu unterhalten bzw. nachzupflanzen:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Auf den „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, Wald, (1.030 m²) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der vorhandene Bewuchs zu unterhalten und bei Abgängen sind statt der Nadelgehölze

(Kiefern) standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher gemäß der o. g. Pflanzliste nachzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind folgende Qualitäten vorzusehen:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm.

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.

Die Maßnahmen tragen zur Entwicklung schwach überprägter Naturböden und zur Eingrünung des Plangebietes bei. Die Bäume und Sträucher dienen neben der Gestaltung des Ortsbildes auch zur Vernetzung mit den übrigen Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes. Standortheimische Gehölzstreifen, Gebüsche etc. haben ebenfalls einen faunistischen Wert. Sie dienen u. a. vielen biotoptypischen Vogelarten als Ansitz und Singwarte.

Fassadenbegrünung

Die Rückwände der neuen Gebäude im Änderungsbereich (zum Meistermannsweg) sind zu mindestens 50 % dauerhaft durch Fassadenbegrünungen zu beleben. Für Fassadenbegrünungen kommen insbesondere hohe und ungegliederte Wände in Frage. Solche 'Grünen Pelze' dienen neben optischen Bereicherungen des Ortsbildes auch als Lebensraum und Witterungsschutz für Tiere.

Als immergrüne Kletterpflanzen sollen Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) und Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) verwendet werden.

9.8.4 Ersatzmaßnahmen

Die mit dem Vollzug der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch o. g. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Es werden daher weitere Kompensationsflächen in einer Größenordnung von **0,19 ha** außerhalb des Plangebietes notwendig.

Ein Teil der Kompensation (**2.000 WE** entsprechen **0,13 ha**) erfolgt im Landschaftsraum ‚Lindloge‘, der zum Stadtgebiet Diepholz gehört und von der Flächenagentur GmbH verwaltet wird. Das Flurstück 10/1 der Flur 21, Gemarkung Diepholz, wird durch unterschiedliche landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet, wobei von der Gesamtgröße 4,66 ha noch **0,133 ha** (= 2.000 WE) für die Anpflanzung eines standortgerechten Waldes aus Stieleichen (*Quercus robur*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit Waldsaum zur Verfügung stehen (Gesamtgröße des Waldes 1 ha). Ausführlichere Angaben finden Sie im Anhang unter „Kompensationsfläche Lindloge“.

Die restlichen (**700 WE** entsprechen **0,06 ha**) werden im Bereich Runenbrook kompensiert, wo ebenfalls eine Neuaufforstung durchgeführt wird. Entlang des Hopener Mühlenbachs werden auf einem Maisacker standortgerechte und einheimische Laubgehölze wie z. B.: Stieleichen, Rotbuchen und Hainbuchen angepflanzt mit dem Ziel einen Hochwald aus Laubgehölzen zu entwickeln. Dieser trägt zum Schutz des Gewässers vor Stoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und zur landschaftsgerechten Gestaltung bei. Es ist gemäß Absprache mit der UNB des Landkreises Vechta geplant eine Ackerfläche (Mais) mit der Größe von **0,06 ha** aus der Nutzung zu nehmen und in Verbindung mit anderen Ersatzaufforstungen (B-Plan Nr. 113 und B-Plan Nr. 117) in einen Laubmischwald umzuwandeln.

Das beanspruchte Flurstück 164/76 mit einer Gesamtgröße von ca. 38.634 m² liegt in der Flur 29, Gemarkung Lohne, etwa 3,7 km südwestlich des Plangebietes. Von dem Flurstück werden 7.200 m² als Kompensationsfläche bereitgestellt. Die Stadt Lohne ist Eigentümerin dieses Flurstückes. Es wird derzeit als Acker und Aufforstungsfläche genutzt. Einen Lageplan finden Sie im Anhang unter „Kompensationsfläche Runenbrook“.

9.8.5 Unterhaltung; Pflege

Die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen hat sich in erster Linie an landschaftspflegerische Gesichtspunkte zu orientieren. Eine andere Nutzung ist auszuschließen. Bei den Unterhaltungsmaßnahmen ist auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden zu verzichten.

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text festgesetzt.

Lohne, den 27.09.2005

Niesel (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76, 4. Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro INGWA, Bremer Str. 18, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.09.2005

Literatur

BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14: 1-60.

BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18: 57-128.

DRACHENFELS, O. v. (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. A/4: 1-240.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW-V., Eching.

HECKENROTH, H. (1995): Übersicht über die Brutvögel in Niedersachsen und Bremen und Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 15: 1-16.

HECKENROTH, H. & V. LASKE (1997): Atlas der Brutvögel Niedersachsens 1981-1995 und des Landes Bremen. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. 37: 1-329.

PASSARGE, H. (1991): Avizönosen in Mitteleuropa. - Ber. ANL Beih. 8: 1-128.

SÜDBECK, P. & D. WENDT (2002): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 6. Fassung, Stand: 2002. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 22: 243-278.

Kompensationsflächen ,Lindloge‘ und ,Runenbrook‘

Umsetzungskonzept für Landschaftspflegerische Maßnahmen im Landschaftsraum „Lindloge“ Stadtgebiet Diepholz

1.	VORBEMERKUNG.....	2
2.	NATURRÄUMLICHE ZUORDNUNG UND DARSTELUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE.....	2
3.	WESENTLICHE BESTANDTEILE DER PLANUNG	3
4.	BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES	3
5.	BEWERTUNG DES PLAN-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES	4
6.	BERECHNUNG DER WERTPUNKTE	4
7.	SICHERSTELLUNG, PFLEGE UND UNTERHALTUNG DER FLÄCHE.....	4
7.1	Sicherstellung.....	4
7.2	Bauliche Durchführung der Maßnahmen.....	4
7.3	Pflege und Unterhaltung	4

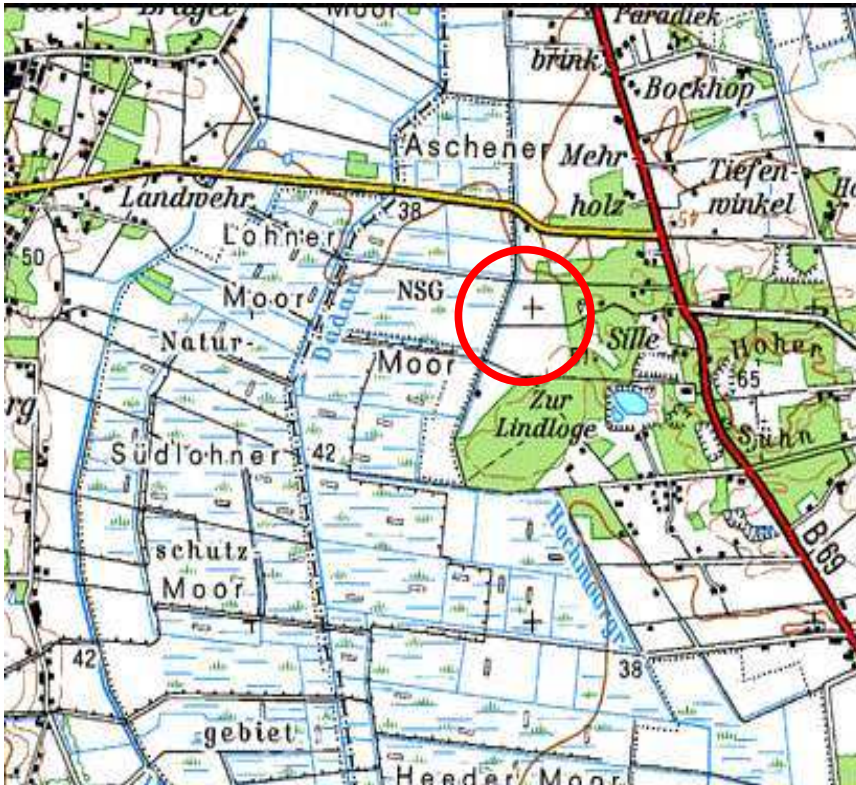
Planverfasser: Dirk Ortland Dipl. Ing. Landespflege (FH)



1. VORBEMERKUNG

Die Flächenagentur GmbH plant die Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen im Landschaftsraum „Lindloge“ auf dem Flurstück 10/1 Flur 21 in einer gesamt Größe von ca. 4,66 ha.

Lageplan



2. NATURRÄUMLICHE ZUORDNUNG UND DARSTELUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Landschaftsräume Diepholzer Moor und der Dümmer Niederung. In beiden Landschaftsräumen kommen überwiegend, aufgrund der Lage innerhalb einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, kultivierte Hochmoore, Flachmoore vor. In Randbereichen auf höheren Lagen finden sich sog. Talsandflächen. Diese eher trockenen Flächen mit eher sandigen Bodenverhältnissen wurden landwirtschaftlich ursprünglich als Weide- und Wieseflächen genutzt. In älteren Kartenwerken sind die Randbereiche des Diepholzer Moores als Heideflächen mit lichtem Kiefern und Birkenanflug dargestellt. Geschlossene Waldbestände waren eher selten anzutreffen. Innerhalb dieses Randbereiches liegt auch das Plangebiet. Um die beschriebenen historischen Nutzungsstrukturen einer „Offenen Landschaft im Moorrandbereich“ im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu realisieren sind folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

- Umsetzung einer extensiven Weidenutzung (Schafbeweidung) innerhalb einer Streuobstwiese

- Arrondierung und Schutz der höher gelegenen Waldflächen durch Anlage von zusätzlichen Waldflächen
- Einbringen von gliedernden Elementen wie z.B. Baum-Strauchhecken und Feldgehölzen

3. WESENTLICHE BESTANDTEILE DER PLANUNG

1. Anlage einer Streuobstwiese (ca. 26000 m²) mit 200 Obstgehölzen Hochstamm 2 x v 8 – 10 o. B. unter Verwendung von „Alten Sorten. Die einzubauenden Obstgehölze werden von der Flächenagentur gestellt.
2. Anlage von 2 Blänken periodisch vernässt (ohne Grundwasseranschnitt) in einer Größe von ca. 780 m² und ca. 730 m²
3. Anlage von einer Waldfläche mit einem vorgelagertem Waldmantel von 10 m Breite in einer Größe von ca. 10000 m²
4. Anlage eines Feldgehölzes in einer Größe von ca. 1500 m²
5. Anlage einer Baum-Strauchhecke auf einer Länge ca. 160 m, Breite der Hecke ca. 3 m
6. Aufweitung eines in der Örtlichkeit vorh. Grabens auf einer Länge von 180 m
7. Pflege- und Entwicklung einer Streuobstwiese (ca.10000 m²) im Bestand

4. BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES

Die Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück. Es wurde in der Flächenberechnung anstatt in ha mit m² gerechnet.

Beschreibung Ist-Zustand

- Maisacker intensiv genutzt
- Drainage nicht vorhanden
- Geländemorphologie intakt
- unmittelbare Randlage zum Lohner Moor (kein NSG)
- östlich schließen Waldflächen an
- westlich angrenzende extensiv Weideflächen
- hohe Vernetzungsfunktion
- typische Störfläche in einem als insgesamt naturnah zu betrachtenden Landschaftsraum
- im Vorgriff auf geplante Aufwertungsmaßnahmen angelegte Streuobstwiese

➤  sehr hohes ökologisches Entwicklungspotential

➤ Bewertung Ist-Zustand

Acker	36000 m ² x 0,8 =	28800 WE
Streuobstwiese (Bestand)	10000 m ² x 2,1 =	21000 WE
Feldgehölz	600 m ² x 1,5 =	900 WE
		<u>50700 WE</u>

5. BEWERTUNG DES PLAN-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES

<u>Entwicklungsziele</u>	<u>Größe in m²</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Werteinheiten</u>
Streuobstwiese (Neu)			
mit extensiver Weidenutzung	21690	2,5	54225
Wallhecke	480	2,5	1200
Anlage von Blänken	1510	2,5	3775
Anlage von Wald mit Waldsaum	10000	2,5	25000
Anlage Feldgehölz	1500	2,5	3750
Erhalt Feldgehölz	600	1,5	900
Streuobstwiese (Bestand)	11000	2,5	<u>27500</u>
			<u>116350</u>

➤ Entwicklungsziele erreichbar in ca. 5 – 7 Jahren

6. BERECHNUNG DER WERTPUNKTE

Wertpunkte Ist - Zustand	50700	WE
Wertpunkte Plan-Zustand	116350	WE

Aufwertungspotential 65650 WE

7. SICHERSTELLUNG, PFLEGE UND UNTERHALTUNG DER FLÄCHE

7.1 Sicherstellung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH. Bei der Flächenagentur treten die 4 Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta als Gesellschafter auf. Die Flächenagentur übernimmt für die 4 Städte die Bereitstellung, Umsetzung, Pflege und Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen aus der Bauleitplanung oder sonstigen planbedingten Eingriffen. Die Abbuchung der Wertpunkte erfolgt schriftlich unter Bekanntgabe der zugeordneten Eingriffe.

7.2 Bauliche Durchführung der Maßnahmen

Die bauliche Durchführung der Maßnahmen wird über qualifizierte Fachfirmen vorgenommen. Hierzu wird eine beschränkte Ausschreibung unter Beteiligung von Fachfirmen durchgeführt. Die Durchführung der Baumaßnahme ist für die ersten beiden Aprilwochen vorgesehen.

7.3 Pflege und Unterhaltung

Die Pflege und Unterhaltung der gesamten Maßnahme wird von der NABU Kreisgruppe vertreten durch Herrn Bernd Averbeck übernommen. Hierzu werden entsprechende Nutzungsüberlassungsverträge mit Pflegeauflagen zwischen der Flächenagentur und der NABU-Kreisgruppe geschlossen.

Der Nutzungsüberlassungsvertrag wird im wesentlichen die Art und Weise der Pflege der Streuobstwiese regeln.

1. eine einmalige Mahd der Fläche oder die Beweidung mit bis max. zu 2 GVE (20 Schafe pro ha)
2. die Mahd oder die Beweidung kann vom 15.4 – 15.11 erfolgen. Eine einmalige Nachbeweidung kann in Abstimmung mit der Flächenagentur erfolgen

3. bei Beweidung hat alle 2 Jahre ein Pflegeschnitt zu erfolgen, der anschließend von der Fläche abtransportiert wird

Ortland

Anlagen:

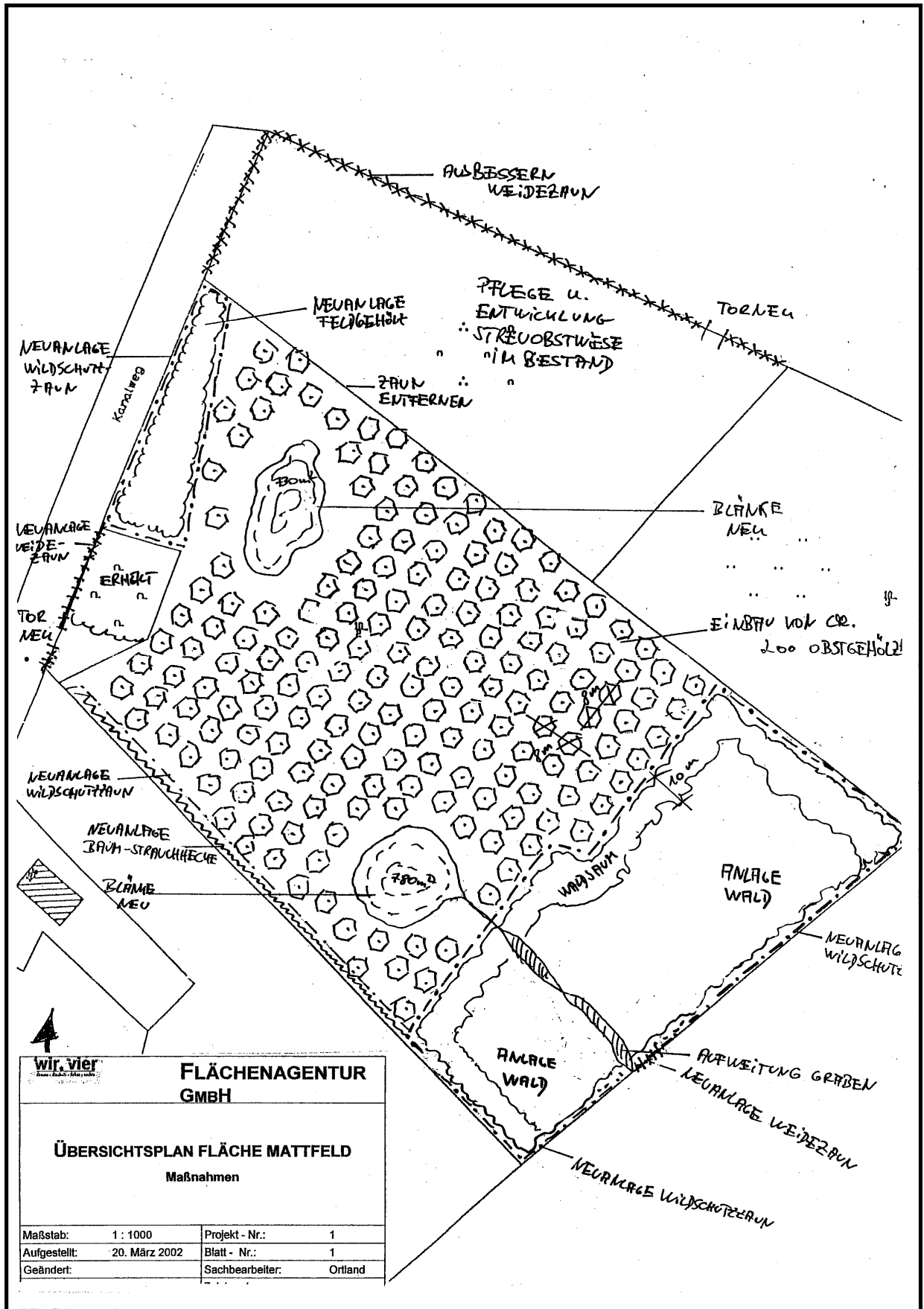
Anlage 1: Übersichtsplan




Anlage 2: Flurkartenausschnitt



Anlage 3: Maßnahmen



 FLÄCHENAGENTUR GMBH	
ÜBERSICHTSPLAN FLÄCHE MATTFELD Maßnahmen	
Maßstab: 1 : 1000	Projekt - Nr.: 1
Aufgestellt: 20. März 2002	Blatt - Nr.: 1
Geändert:	Sachbearbeiter: Ortland

Kompensationsfläche Runenbrook: Flurstück 164/76, Flur 29, Gemarkung Lohne, Gesamtgröße 38.634 m², davon Kompensationsflächenanteil 7.200 m²

