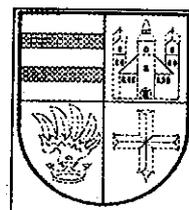




Stadt Lohne

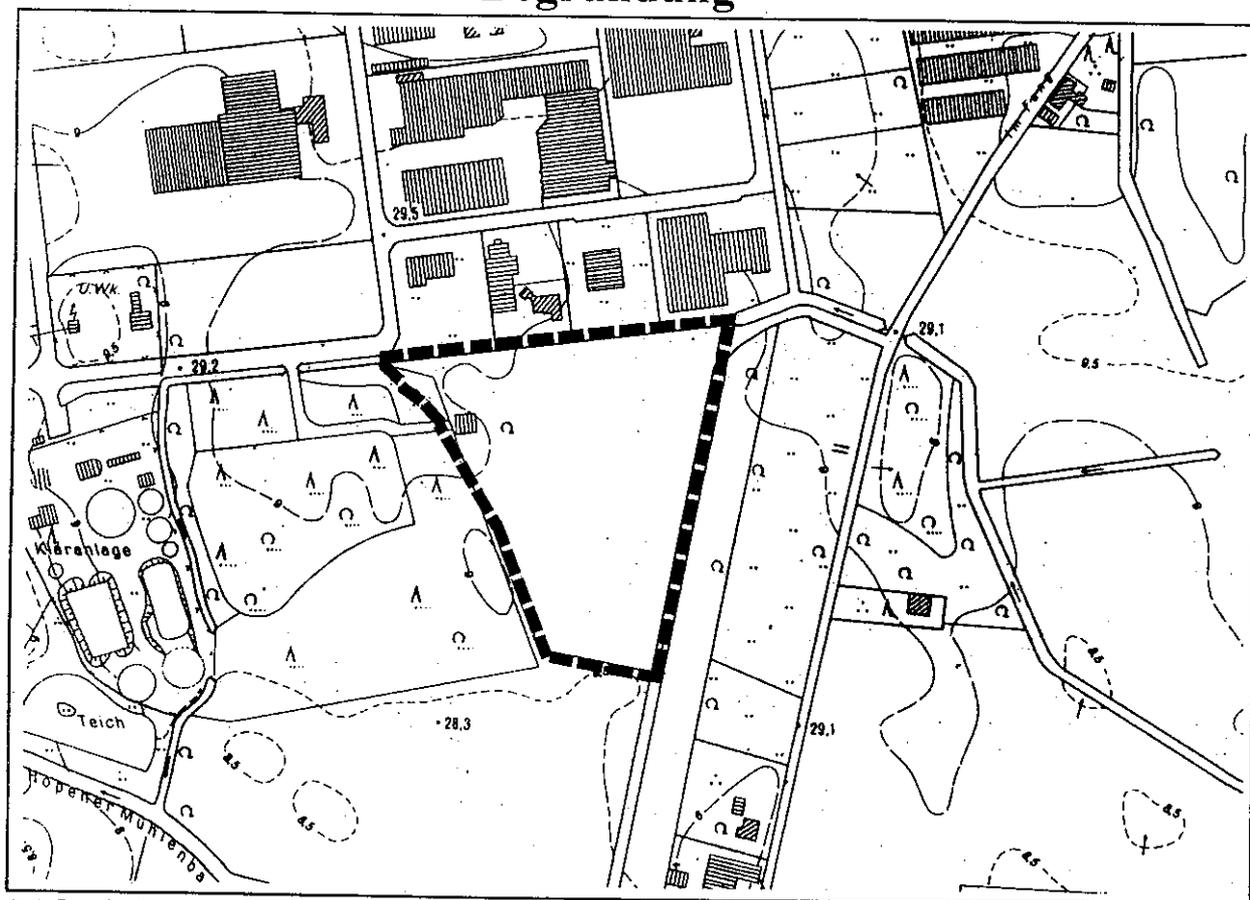
Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 101

"Gebiet südlich des Gewerberinges"

- Begründung -



Maßstab 1 : 5000

Stadt Lohne

Abt. Planung und Umwelt

Stadt Lohne (Oldb)
Abt. Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 für das Gebiet südlich des Gewerberinges

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Lohne beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 101 für einen Bereich südlich des Gewerberinges aufzustellen und somit dringend benötigte Erweiterungsflächen für im angrenzenden Industriegebiet Riebel ansässige Firmen bereit zu stellen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft.

Aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehenden Betriebes und dessen, aus betrieblichen Gründen dringend erforderlichen Erweiterung, erscheint der gewählte

Standort für die Entwicklung von gewerblichen Flächen als zwingend notwendig, um einer alternativen Abwanderung des Betriebes entgegenzuwirken.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird für den selben Bereich die Darstellung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne geändert und für den überplanten Bereich eine gewerbliche Nutzung (G) festsetzt (29. FNP-Änderung).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 101 der Stadt Lohne liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 28 und umfaßt einen ca. 2,7 ha großen Teilbereich des Flurstücks 5/8.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km westlich der Stadtmitte der Stadt Lohne südlich des Gewerberinges.

Der betroffene Bereich grenzt

- im Osten an einen Wasserzug II. Ordnung,
- im Norden an ein Industriegebiet, das innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 liegt,
- im Westen an einen Waldbestand (Landschaftsschutzgebiet VEC 113) und
- im Süden des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Maisacker).

Für dieses Plangebiet gab es bisher keinen Bebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan deutlich.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Überplanung dieser Fläche wurde notwendig, um einer im direkt angrenzenden Industriegebiet Rießel ansässigen Firma dringend benötigte Erweiterungsflächen in der Nachbarschaft zum bestehenden Firmensitz zu bieten. Um den Expansionswünschen der Firma zu entsprechen und einer Abwanderung entgegenzuwirken, ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Betriebserweiterung eine entsprechende Bauleitplanung notwendig.

Da der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 101 ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes `80 (Änderung Nr. 29) durchgeführt. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat daher in seiner Sitzung vom 28.10.1997 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne für das Gebiet südlich des Gewerberinges beschlossen.

Die bisherigen Darstellungen im FNP werden dahingehend geändert, daß nun im Planungsraum gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Am östlichen und am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 10 m breite Grünfläche ausgewiesen, so daß die Festsetzungen des B-Planes Nr. 101 als aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne entwickelt angesehen werden können.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Standortes am westlichen Randbereich der Lohner Innenstadt und in Anlehnung an benachbarte Bebauungspläne wird für das Plangebiet 101 eine Industriegebietsnutzung festgelegt. Diese Nutzung wird dahingehend eingeschränkt (GI_E), daß für diese neue Industriefläche ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L''_{WA} = 68/53$ dB festgesetzt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das nördlich angrenzende (uneingeschränkte) Industriegebiet (GI) wird eine maximal mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden in Form von Baugrenzen dargestellt. Außerhalb dieses Bauteppichs sind bauliche Anlagen incl. Nebenanlagen unzulässig (vergl. textliche Festsetzung Nr. 2).

5. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen. Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen im Plangebiet sind der Stadt Lohne nicht bekannt.

Bauliche Nutzungen, die im Rahmen der Bauleitplanung ermöglicht werden, können grundsätzlich zu Abflußverschärfungen in Gewässern führen und sich somit auf den Wasser- und Naturhaushalt nachteilig auswirken.

Da im Plangebiet der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel als zu gering nachgewiesen wurde, als das eine Versickerung möglich ist, wird in Form von textlichen Festsetzungen vorgeschrieben, daß durch Maßnahmen der Regenrückhaltung eine Abflußverschärfung in Gewässern verhindert werden muß.

6. Immissionen

6.1 Lärm

Die industrielle Nutzung im Plangebiet wird dahingehend eingeschränkt (GI_E), daß für diese neue Industriefläche ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L''_{WA} = 68/53$ dB festgesetzt wird. Diese Festsetzung entspricht der Empfehlung des erstellten Gutachten vom 10.11.1997 (Schalltechnische Stellungnahme, Ord. Nr. 97 11 973).

Durch diese Reduzierung möglicher Lärmemissionen werden die Richtwerte an den östlich des Plangebietes liegenden Wohnhäusern, die im Außenbereich liegen und daher einen Schutzanspruch besitzen, der Mischgebieten gleichkommt, um ca. 10 dB(A) unterschritten. (Eine Reduzierung um 3 dB(A) bedeutet eine Halbierung der Verkehrsgläusche.)

Während des Bauleitplanverfahrens wurde das Plangebiet nach Westen vergrößert und nach Süden reduziert, so daß insgesamt eine Erweiterung um ca. 0,2 ha erfolgte. Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung auf der westlichen Seite des Plangebietes erscheint zur Beurteilung der östlich des Plangebietes liegenden Wohnhäusern eine neue

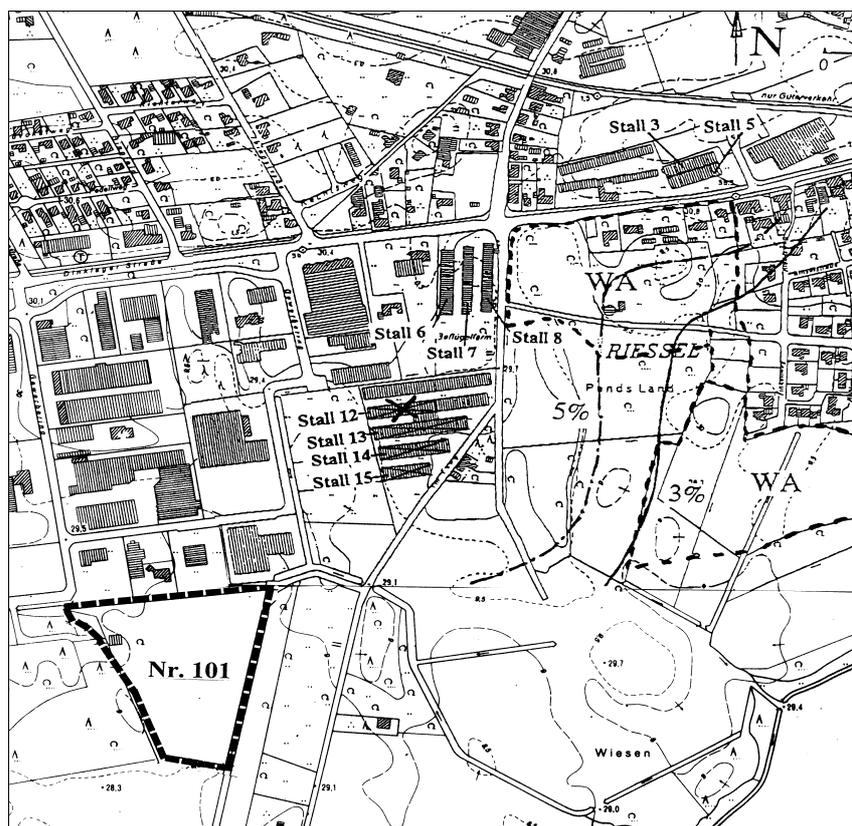
schalltechnische Stellungnahme nicht erforderlich, zumal die in dem o. g. Gutachten empfohlenen und dann festgesetzten Pegel die Richtwerte um 10 dB(A) unterschreiten.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Westen über den Gewerbe- und Industriering, der auch die nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbe- und Industriegebiete erschließt. Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes im Plangebiet wird der LKW-Verkehr auf diesen Straßen zunehmen, Kapazitätsprobleme sind hier jedoch dank des bestehenden Straßenausbaus nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzung und dessen verkehrliche Inanspruchnahme des Gewerbe- und Industrieringes, wird der durch die Erweiterung verursachte LKW-Verkehr keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehender Betriebe durch Verkehrslärm bedingen.

6.2 Geruch

Ca. 230 m vom möglichen Baukörper im Plangebiet befinden sich Hühnerställe des Betriebes Clemens Pohlmann, deren Tierbestände vor einiger Zeit erheblich reduziert wurden. Im Rahmen der Aufstellung des weiter östlich liegenden Bebauungsplanes Nr. 54 C wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, um die Möglichkeiten zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beurteilen zu können.

Die in der folgenden Graphik dargestellten 3 % und 5 % - Isolinien wurden zwar nicht explizit für das südlich liegende Plangebiet Nr. 101 ermittelt, allerdings lassen sie die Aussage zu, daß aufgrund der Entfernung sowie der südwestlichen Lage des Plangebietes zu den o.g. Ställen, diese der Ausweisung einer industriellen Nutzung nicht entgegenstehen, zumal es sich hier nicht um eine WA-Nutzung wie im Plangebiet Nr. 54 C handelt.



Weiterhin handelt es sich bei der geplanten Baumaßnahme um die Erweiterung eines seit Jahren bestehenden Betriebes. Klagen seitens dieser Firma über Belästigungen sind nicht bekannt.

7. Eingriff in Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß §§ 7 ff NNatG zu minimieren. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist daher bereits auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

7.1 Bestand

Die Stadt Lohne weist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im westlich der Stadt gelegenen Industriegebiet im OT Riessel ca. 2,73 ha eingeschränktes Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 aus.

Für diese Plangebiet ist eine ökologische Bilanzierung für die möglich gemachten Eingriffe und deren Auswirkungen aufzustellen, die den Zustand von Natur und Landschaft vor und nach dem möglich gemachten Eingriff wertend vergleicht

Die überwiegende Fläche, ca. 26.169 qm des Bebauungsplangebietes, wird derzeit von Maisacker eingenommen.

Ca. 680 qm werden an der westlichen Grenze des B-Plangebietes durch den Waldrand des Landschaftsschutzgebietes VEC 113 eingenommen, teils ein lockerer Eichen-Erlen-Birken Mischwald (Bäume mit Stammdurchmessern von 30 - 60cm), teils Flächen mit schonungsartigem Charakter von Laub- und Nadelgehölzen, und einem ausgeprägten Brennesselsaum, sowie verstärkt auftretendem Holunderaufwuchs am Rand.

Entlang der Nordgrenze ist ein aufgrund des Höhenversprungs unbeackertes, nitrophiler Saumstreifen von ca. 1,0 m Breite und ca. 210 m Länge stehengeblieben, dem jedoch angesichts der angrenzenden Industrieflächen (Insellage) und seiner Pflanzensatzung nicht die Bedeutung eines biologisch wertvollen Ackerrandstreifens zukommt.

An der Nord-Westecke des Grundstücks befindet sich ein abrißreifes, verlassenes Gebäude von ca. 241qm Grundfläche, dem aufgrund seines Zustandes eine Bedeutung als Rückzugsraum für Fledermäuse zukommt.

7.2 Bauleitplanung und Realisierung

Der Bebauungsplan Nr. 101 wurde aufgestellt, um die Ansiedlung eines verarbeitenden Betriebes der Eibranche mit Lagerhalle planungsrechtlich abzusichern.

Die getroffenen Ausweisungen des Bebauungsplans umfassen:

- ca. 15.400 qm überbaubarer Bereich
- ca. 3.000 qm Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- ca. 1.130 qm Grünfläche (Räumstreifen „Riesseler Graben“)
- ca. 7.770 qm nicht überbaubarer Bereich
- ca. 27.300 qm Gesamtfläche

7.3 Bilanzierung

In der Bilanzierung wird untersucht, inwiefern die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die zu erwartenden Eingriffe kompensieren.

Ziel der Bilanzierung ist somit der Vergleich des zu erwartenden ökologischen Wertes des Plangebietes nach Durchführung der Baumaßnahme mit dem Bestandswert der Flächen vor erfolgtem Eingriff. Diese Gegenüberstellung erfolgt angelehnt an das Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück.

Voraussetzung für eine Bewertung der Flächen ist die Erfassung der vorhandenen, verschiedenartigen Lebensräume (Biotoptypen). Den einzelnen Biotoptypen können dann, aufgrund ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Wertigkeit Wertfaktoren zugeordnet werden.

Die Faktoren werden unterteilt nach folgendem Schema:

<u>Empfindlichkeit</u>	<u>Faktor</u>
wertlos	0,0
unempfindlich	0,1-0,5
weniger empfindlich	0,6-1,5
empfindlich	1,6-2,5
sehr empfindlich	2,6-3,5
extrem empfindlich	>3,5

Die Empfindlichkeit eines Lebensraumes gegenüber äußeren Einflüssen ist unter anderem abhängig von der Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, von der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild und die Kulturhistorie.

Die Zuordnung von Wertfaktoren ermöglicht es, die Flächengröße mit dem qualitativen, ökologischen und gestalterischen Wert einzelner Flächen in Verbindung zu setzen. Die sich daraus ergebenden Werteinheiten von Planung und Bestand können dann einander gegenübergestellt werden.

Ergibt sich in der Bilanzierung ein Defizit (Kompensationsrestwert), so gilt für die Ermittlung der Größe einer Ersatzfläche, die eine vollständige Kompensation ermöglicht:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße

Der Aufwertungsfaktor gibt den Wert wieder, um den die Ersatzfläche durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden kann.

Flächenbilanz I

Verlust und Veränderung von Flächen durch die Baumaßnahme: Bebauungsplangebiet Nr. 101: 27.300qm Bebauungsplan Nr. 101 „Gebiet südlich des Gewerbering“				
Bestand:	Größe/qm x FK	Wert/WE	Planung:	Wert/WE
Bebauung	241 x 1,0	241,00	21.840	0,00
Acker:	26.169 x 0,7	18.318,3	0,0	0,0
Eichen-Erlen Mischwald:	680 x 2,2	1.496,0	680,0 x 2,0	1.360,0
Naturnahe Anpflanzung	0,0	0,0	2.972,0 x 1,5	4.458,0
Grünstreifen: sonst. Grünflä- chen	210 x 1,3	273,0	1.808,0 x 1,0	1.808,0
Werteinheiten:	27.300 qm	20.323	27.300 qm	7.626

In der Bilanzierung ergibt sich in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein Defizit von 12.697 Werteinheiten.

Die Kompensation des durch den zu erwartenden Eingriff hervorgerufenen Wertverlustes Naturraumes ist über die Ausweisung und Aufwertung einer externen Ersatzfläche zu realisieren.

Kurzerläuterung zum Ansatz der Werteinheiten:

Die für die Bewertung des Ist- und des Sollzustandes der Flächen eingesetzten Werteinheiten entsprechen dem zugrunde gelegten „Osnabrücker Modell“ zur Erstellung von Ökobilanzen und berücksichtigen die wesentlichen Bewertungsfaktoren des bestehenden Naturraumes vor dem Eingriff, sowie die tatsächlich durch die Ausgleichsmaßnahmen zu erzielenden Kompensationswertsteigerung.

- Die Ackerfläche wurde nur mit 0,7 WE bilanziert, da sie ausschließlich als Maisacker auf feuchten, grundwassernahen Böden genutzt wurde und direkt an das Fließgewässer „Riesseler Graben“, öffentlichen Wasserzug Nr. 20.8, angrenzt. Die Höhenlage, der nahe Abstand zum Fließgewässer, der hohe Grundwasserhorizont (ca. - 0,90 m mit leichten Deckböden) und das Gefälle hin zum „Riesseler Graben“ stellen für des Gewässer eine potentielle und wahrscheinlich reale Gefahr des Dünger- (Gülle) und Pestizideintrages durch die Intensivbewirtschaftung der Maisanbaufläche dar, deren Vordringen in den Boden weitestgehend ungepuffert stattfindet und durch den fehlenden Randstreifen (Abstandsfläche) der Eintrag direkt in das Gewässer erfolgt. (Erosionsrinnen in der Ackerseitigen Grabenböschung)
- Die Abwertung des Eichenmischwaldes nach dem Eingriff erfolgte, weil zukünftig langfristig vermehrt Störungen vom Betriebshof auf den Komplex Wald einwirken

werden, was auf Dauer zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Habitatfunktion führt.

- Die naturnahe randliche Abpflanzung dient vor allem der Eingliederung der Baukörper in das Landschaftsgefüge und dient damit primär der Behebung von Schäden am Landschaftsbild. Sekundär wird die Abpflanzung nach einiger Entwicklungszeit Rückzugsraum für Vögel und Kleinsäuger und kann zu einer Vernetzung des Waldstücks (Landschaftsschutzgebiet VEC 113) mit der Eichen-Erlenreihe östlich des „Riesseler Grabens“ beitragen.
- Wichtiger Aspekt bei der Anlage der 5,0 m breiten und nordöstlich aufgeweiteten Pflanzung entlang des „Riesseler Grabens“ ist, daß zukünftig im Bereich des Baugrundstücks kein Pestizid und Gülleeintrag in das Fließgewässer zu verzeichnen sein wird. Eine wünschenswerte Gewässerbeschattung durch die Pflanzung wird durch die Anlage des Räumstreifens jedoch verhindert. Insofern wurde lediglich die Obergrenze von 1,5 WE der Kategorie 2 - weniger empfindlich- für Anpflanzungen von Feldgehölzen berücksichtigt.

7.4 Die Kompensationsfläche

Die Kompensationsfläche liegt ca. 500-600 m südöstlich des Brockdorfer Ortsteils Querlenburg in einem Acker-Grünland-Komplex, der der Landschaftseinheit Artland-Niederung zuzurechnen ist. Hierbei handelt es sich vorwiegend um grundwassernahe Gley, Podsol-Gley und Anmoor-Gleyböden geringmächtiger Deckschichtstärken.

Südlich an diese potentielle Kompensationsfläche schließt das ca. 0,72 ha große Landschaftsschutzgebiet VEC 66 „Klüenpott“ an.

Ca. 300 m weiter südlich, liegt das Landschaftsschutzgebiet VEC 55, ein ca. 1,0 ha großer Bruchwald, ca. 1,0 km nord-nordöstlich das LSG VEC 57, der Waldbestand „Im Fange“.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Gänsefarm mit Freilaufflächen, zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden und ein z.Zt. unbewohnter Resthof.

Das weitere Gebiet ist allgemein gekennzeichnet durch ein abwechslungsreiches Landschaftsbild mit Gehölzinseln landschaftstypischer Baum- und Straucharten, linearen, naturnah ausgeprägten Gehölzstreifen, kleinen Stillgewässern (teilw. trockenfallend) und temporär wasserführenden Gräben, Mulden und Gruppen, die eine erhebliche Dichte und relative Vielfalt wassergebundener Vegetation aufweisen. Grünland- und Acker-nutzung wechseln sich ab.

Das Plangebiet ist in sich weitestgehend eben und liegt auf 28,50 m bis 29,00 m über NN.

Generell handelt es sich um einen in dieser Region wertvollen Grünlandkomplex, dessen Wert durch die Nutzungen bestimmt wird.

Die intensive Nutzung als Geflügelweide führt zu einer vollständigen Zerstörung der gegebenen Standortbedingungen und verhindert eine im Sinne ökologischer Forderungen standortadäquate Entwicklung des Bereiches.

Durch die Grundwassernähe und das schwache Pufferungsvermögen des Bodens erreicht der Nährstoffeintrag durch Geflügelhaltung auch tiefere Boden - Wasserschichten und es ist von einem Transport in andere Bereiche auszugehen.

Ein Teil der Gräben und das vorhandene Stillgewässer sind ebenfalls stark in Mitleidenschaft gezogen.

Die nicht intensiv genutzten Wiesenbereiche werden periodisch gedüngt und entsprechen gegenwärtig in ihrer Artenzusammensetzung trotz der Grundwassernähe und ihres Feuchtigkeitsgrades dem Zustand landwirtschaftlich genutzter Wiesenbereiche.

Die umgebenden Gräben und Grüppen sind durchweg naturnah ausgeprägt und in ihrer Funktion als Bewegungslinien für Amphibien, Kleinsäuger und sonstige Tiergruppen wichtig und in ihrem Zustand zu erhalten. Ihre Funktion für Amphibien erstreckt sich, je nach Wasserstand und Jahreszeit, auf die eines Teillebensraumes.

Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen linearen Gehölzbestände erfüllen die wichtige Funktion der Gewässer - Teilbeschattung, bilden Rückzugsraum und Deckung für kleinere Säugetiere und für die Vogelwelt.

Mit Ausnahme gegenüber dem Siedlungsbereich verfügt das Plangebiet über ausreichende Pufferflächen, die Immissionen jedweder Art von den entwicklungsfähigen Flächen fernhalten.

7.4.1 Gebietsentwicklungsmaßnahmen

Zur Aufwertung des überwiegenden Teils der vorgeschriebenen Flächen ist eine Aufhebung der Nutzung als Gänsefreilauf notwendig und Vorbedingung für alle weiteren Maßnahmen.

Die Herausnahme der Flächen des Plangebietes aus der gegenwärtigen Bewirtschaftungsform und Einleitung von Maßnahmen zur Wiederherstellung einer lebensraumangepaßten Flora und Fauna ermöglicht es, die potentiell vorhandenen ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten des eigentlich für das natürliche Gefüge wertvollen Bereichs zu fördern und auszuschöpfen.

Besondere Bedeutung kommt dem Planbereich zu, da er in der Nähe bereits ausgewiesener Landschaftsschutzgebiete liegt, für deren Ausweisung die Schutzwürdigkeit im Hinblick auf Natürlichkeit des Bestands, seine Seltenheit, sein Wert für Flora und Fauna und andere Kriterien maßgebend war.

Im vorliegenden Fall bietet die Entwicklung des Plangebietes in artenreiches Grünland und Feuchtgrünland mit weiteren Landschaftskomponenten wie Wallhecken, Wäldchen und Obstwiese mit zentraler, naturnah gestalteter Wasserfläche eine Aufwertung des LSG VEC 66 „Klüenpott“ durch die wesentliche Erweiterung und Absicherung der bestehenden wertvollen Lebensräume (Grabenabschnitte, Gehölzhecken, Teile der Wiesenbereiche) und Entwicklung von Biotopstrukturen auf ehemals intensiv genutzten Flächen, die damit nach entsprechender Entwicklungszeit wieder als relativ ungestörte Bereiche der Besiedelung durch Tier und Pflanze zur Verfügung stehen.

Da das LSG „Klüenpott“ derzeit einem der natürlichen Entwicklung nicht sehr förderlichen Einfluß unterliegt, ist zur Verwirklichung der Ziele der Gesamtmaßnahme eine Rückführung des menschlichen Einflusses auf den Bereich „Klüenpott“ auf das der natürlichen Weiterentwicklung dienende Maß zu begrenzen.

Gerade im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes als Habitat für Amphibien sind realistische Möglichkeiten gegeben, da Bereiche wechselnder Wasserstände vorhanden sind und das der Untersuchung zugrundeliegende Gesamtgebiet kaum abiotische Zerschneidungen aufweist (befestigte Straßen und Wege/sonstige Wanderungsbarrieren), die sonst häufig zu Dezimierungen der Populationen führen.

Ein weitere Entwicklungsvorteil liegt in dem Vorhandensein von Pufferflächen, deren Existenz langfristig gesichert werden sollte.

Es soll nicht verschwiegen werden, daß sowohl das Areal „Klüenpott“, das der anderen ausgewiesenen LSG's als auch des kleinen Biotops „Eichenwäldchen“ und des Plangebiets sog. Inselbiotope in der anthropogen gestalteten Umgebung darstellen, die allein aufgrund ihrer Flächengröße nur einer begrenzten Anzahl von Individuen als Lebensraum dienen können.

Wesentlich hängt der Erfolg der Erstbesiedelung davon ab, in welcher Entfernung sich eine Besiedlungsquelle mit etwa gleich geartetem Lebensraum befindet und welche Größe die zur Besiedlung anstehende „Insel“ hat.

In der bestehenden Kulturlandschaft haben auch sog. Trittsteinbiotope ihre Bedeutung, da diese, als zumindest vorübergehender Lebensraum genutzt, die zu überwindende Distanz zur nächstgrößeren „Insel“ verringern.

Die Ungestörtheit des hier zu entwickelnden Lebens- und Teillebensraumes für Tier und Pflanze, der Erfolg der Abmagerung der eutrophen Böden und Gewässer und die Erhaltung/Verbesserung und Förderung der umgebenden naturnahen Strukturen werden entscheidend für die Ausschöpfung des biologischen Entwicklungspotentials der Kompensationsflächen sein.

7.4.2 Bilanzierung: Plangebiet vor und nach Durchführung der Maßnahmen

Bilanzierung: (Gesamtfläche: 33.020 qm = 3,302 ha)				
<u>Bestand:</u>	Größe/qm x FK	Wert/WE	<u>Planung:</u>	Wert/WE
Gänsefreilauf	6.859 x 0,80	5.487,20	0,00	0 WE
Gänsefreilauf	17.648 x 1,00	17.684,00	0,00	0 WE
Grünland mesophil	1.400 x 1,80	2.520,00	0,00	0 WE
Grünland mesoph. frisch	1.750 x 2,00	3.500,00	0,00	0 WE
Weidengebüschsaum mit Graben / Mulde	2.400 x 2,20	5.280,00	2.400 qm x 2,50	6000,00 WE
Graben mit Baumweiden	927 x 1,40	1.297,80	927qm x 2,2	2.039,40 WE
Teichfläche	2.000 x 0,80	1.600,00	2.956 qm x 2,2	6.503,20 WE
Grünland artenreich extensiv	0,00	0,00	17.285qm x 2,0	34.570,00 WE
Feuchtgrünland	0,00	0,00	3.075 qm x 2,2	6.765,00 WE
Wallhecke	0,00	0,00	1.300 qm x 1,8	2.340,00 WE
Gehölz flächig	0,00	0,00	3.412 qm x 2,0	6.824,00 WE
Streuobstwiese	0,00	0,00	1.665 qm x 2,0	3.330,00 WE
WE gesamt	Bestand	37.369,00 WE	Planung	68.371,60 WE

Die Bilanzierung der Flächen vor und nach der Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen ergibt ein Plus von 31.002,60 Werteeinheiten. Durch Aufwertungsmaßnahmen können so Werteeinbußen durch Eingriffe in das natürliche Gefüge des Naturraumes in der o.g. Größenordnung ausgeglichen werden.

Abb.: Lage der Kompensationsfläche

Das durch den Bebauungsplan Nr. 101 verursachte Defizit von ca. 12.697 Werteinheiten kann auf diesen Flächen somit kompensiert werden. Es verbleiben noch ca. 18.305,6 Werteinheiten, die als Kompensation für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

8. Planverwirklichung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in der Sitzung vom 28.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 für das Gebiet südlich des Gewerberinges beschlossen.

Die Realisierung von Bauvorhaben ist vom Investor im Jahr 1998 geplant.

9. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden für das Plangebiet 101 folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) berücksichtigen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
3. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung mit ausschließlich standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorzusehen und als dichte Pflanzung dauernd zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Als standortgerechte einheimische Laubgehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eiche	(Quercus robur)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hasel	(Corylus avellana)
Hülse	(Ilex aquifolium)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ohrweide	(Salix aurita)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Birke	(Betula pendula)
Rote Kastanie	(Aesculus canea)	Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)	Feldulme	(Ulmus minor)
Holunder	(Sambucus nigra)	Hundsrose	(Rosa canina)
Linde	(Tilia platyphyllos)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)

4. Der auf den privaten Flächen anfallende Niederschlag ist soweit zurückzuhalten, daß eine Abflußverschärfung in Gewässern verhindert wird.

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Hinweis:

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 dargestellt.

Lohne, den 01.10.1998

gez. Niesel
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abt. Planung und Umwelt -.

Lohne, den 01.10.1998

gez. Stüber