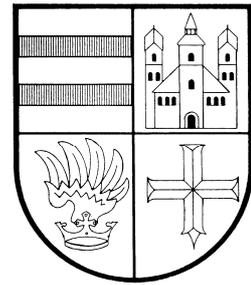


# STADT LOHNE

## Landkreis Vechta



## Bebauungsplan Nr. 112/I

*und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 57  
„Bakumer Straße/Wiesenstraße“ und  
Nr. 62 „Nördlich des Bruchweges“*

### BEGRÜNDUNG

### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

**September 2007**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/9 71 74-0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9 71 74-73  
[info@NWP-ol.de](mailto:info@NWP-ol.de)



Inhalt	Seite
<b>TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, INHALT UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme .....</b>	<b>5</b>
<b>5 Grundlagen für die Abwägung .....</b>	<b>6</b>
5.1 Immissionsschutz .....	6
5.2 Ergebnisse der Umweltprüfung .....	6
5.3 Eingriffsregelung, Zuordnung der Kompensation .....	7
5.4 Wasserwirtschaft .....	9
5.5 Nds. Spielplatzgesetz .....	9
<b>6 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>9</b>
6.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	9
6.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit .....	10
6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden .....	10
6.1.3 Ergebnisse der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichen Auslegung .....	10
<b>7 Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>13</b>
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	13
7.2 Grünflächen / Regenrückhaltung .....	14
<b>8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....</b>	<b>15</b>
<b>9 Ver- und Entsorgung, Altablagerungen .....</b>	<b>16</b>
<b>10 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>11 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>18</b>
<b>12 Daten zum Verfahrensablauf .....</b>	<b>18</b>



---

<b>TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>19</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	19
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	20
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>23</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	23
2.1.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt .....	23
2.1.2 Boden, .....	26
2.1.3 Wasser, .....	26
2.1.4 Luft .....	27
2.1.5 Klima .....	27
2.1.3 Landschaft.....	27
2.1.4 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	27
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	27
2.3 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	28
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffsregelung).....	29
2.4.1 Vermeidung .....	29
2.4.2 Verringerung .....	29
2.4.3 Ausgleich.....	29
2.4.4 Bilanzierung .....	30
2.4.5 Außergebietliche Ausgleichsflächen .....	31
<b>3 Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>32</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	32
3.1.1 Verwendete Verfahren .....	32
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	32
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	32
<b>Anhang.....</b>	<b>34</b>

Bestandsplan Biotoptypen  
2 faunistische Gutachten



## **TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, INHALT UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1 VORBEMERKUNGEN**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 112/I der Stadt Lohne sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

### **2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Stadt Lohne nordöstlich des Bruchweges. Er betrifft Bereiche westlich eines großen Gewerbebetriebes und schließt an die Wohnbebauung am Bruchweg an.

Am Bruchweg sollen kleinteilig zusätzliche Wohnbauflächen entstehen. Es handelt sich hier um einen relativ innenstadtnahen Standort an bestehender Erschließung. Die Wohnbebauung kann hier abgerundet werden. Dabei ist eine zweireihige Bebauung das Ziel der Planung, die rückwärtigen Bereiche sollen mittels kurzer Stichwege erschlossen werden. Die zukünftige Bebauung soll sich sowohl von den Grundstücksgrößen als auch von der Kubatur den bestehenden Einfamilienhausstrukturen anpassen, diese entspricht auch den vorherrschenden Bauwünschen zukünftig bauwilliger Bürger.

Zwischen den geplanten Wohngebietsflächen und dem bestehenden Gewerbebetrieb ist ein breiter Grüngürtel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser geplant. In diesen Bereich sollen auch Gewässer umgeleitet und naturnah gestaltet werden. Zudem soll in Teilen eine parkartige Landschaft mit großzügigen Rückhaltebecken entstehen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes an der Straße Bruchweg sollen in Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb zudem Mischgebiete festgesetzt werden. Teilweise erfolgt diese Festsetzung bestandsorientiert, es befinden sich hier bereits größere Gebäudekomplexe, die auch für gewerbliche Nutzungen geeignet sind.

Die Umsetzung der Bauleitplanung ist als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu beurteilen. Daher sind die Planung und die Realisierung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ein Bestandteil des vorzunehmenden Abwägungsverfahrens.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 21.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen. Das Plangebiet ist eingebettet im Süden von der Wiesenstraße, im Osten von der Bakumer Straße und im Westen vom Bruchweg. Da sich jedoch durch den bestehenden Gewerbebetrieb offene lärmschutztechnische Fragestellungen ergeben, wurde der Plan im Weiteren aufgeteilt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 112/I regelt die Zulässigkeit von Wohngebieten, Mischgebieten und Versorgungsflächen entlang des Bruchweges.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1991 des Landkreises Vechta ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum ausgewiesen. Für das Plangebiet selber sind keine weiteren Darstellungen getroffen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist für einen Teil der geplanten Wohngebiete und für die Grünfläche anzupassen. Diese Anpassung erfolgt im Parallelverfahren,<sup>1</sup> wobei die Zielsetzungen des gesamten Bebauungsplanes Nr. 112 berücksichtigt werden sollen. Aus diesem Grunde sollen bei der vorbereitenden Bauleitplanung im westlichen Bereich Wohnbauflächen und Versorgungsflächen, im zentralen Bereich gewerbliche Bauflächen und im nordöstlichen Bereich gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Die im südwestlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rechtsverbindlich festgelegten Bebauungsplangebiete 57 und Nr. 62 werden in dem sich überlappenden Bereich mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes überplant und ungültig.

### **4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME**

#### **□ Siedlungs- und Verkehrsstruktur**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut und stellt sich als Ackerfläche dar. Am Bruchweg befinden sich drei bebaute Grundstücke im Plangebiet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in östlicher Richtung die Bauten des den Bereich prägenden Gewerbebetriebes, im Westen schließen Wohngebiete an. In nördlicher Richtung prägen landwirtschaftliche Flächen und einzelne Wohngebäude den Bereich.

Das Plangebiet ist durch den Bruchweg als erschlossen zu betrachten. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden eingerichtet.

<sup>1</sup> siehe 47. Änderung des Flächennutzungsplanes



## 5 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Gemäß § 1 [6] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Plangebiet soll als Wohn- und Mischgebiet in direkter räumlicher Nähe zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Dabei sind die Belange des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Wasserwirtschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 5.1 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs der geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete vor Gewerbelärm ist ein Schallgutachten<sup>2</sup> erstellt worden, welches den bestehenden Gewerbebetrieb und dessen geplanten Erweiterungen berücksichtigt und mit Vorschlägen für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel überzieht. Die Regelungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112/II verbindlich festgesetzt, wobei sich die Stadt Lohne zur Umsetzung des Gliederungsmodells 2 aus dem Gutachten entschieden hat. Neben der Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zum Schutz der geplanten Wohnbebauung weiter nördlich ggf. auch ein Lärmschutzwall zu errichten. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist die Verträglichkeit dieser Planungen untereinander herzustellen.

### 5.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 112/I auf, um die Wohngebiete am Bruchweg zu erweitern und um die erforderlichen Flächen für die Oberflächenentwässerung bauleitplanerisch zu sichern.

Der Geltungsbereich stellt sich aktuell als teilweise bebautes Gebiet dar (am Bruchweg, hier auch rechtskräftige Bebauungspläne mit Festsetzungen von Wohn- und Mischgebieten). Der überwiegende Geltungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Im Gebiet verlaufen die Wiesenbäke und in sie entwässernde Parzellengräben, die vereinzelt von Baumreihen und Hochstaudenfluren bzw. Röhricht gesäumt werden. Die alten Gehölze (Baumhecke, Bäume im Hausgarten, Obstgarten) stellen die wertvolleren Biotoptypen im Geltungsbereich dar.

Weiterhin ist das Gebiet Lebensraum für Fledermäuse (regelmäßige und teilweise gehäufte Vorkommen von Breitflügel- und Zwergfledermäusen) und Brutvögel (aufgrund der Vorkommen der Rote-Liste-Arten Kiebitz, Gartenrotschwanz und Nachtigall lokale Bedeutung als Brutgebiet).

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung bestehen hauptsächlich in der Neuversiegelung von Grundflächen (Verlust von Bodenfunktionen), der Einschränkung des Biotopverbundpotentials und in der Vertreibung der beiden Kiebitz-Brutpaare.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sind der Erhalt der alten Gehölze (Tiere und Pflanzen, Landschaft), die niedrige Grundflächenzahl und die geringe Überschreitungsmöglichkeit (Boden, Wasser), die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken (Boden, Wasser, Klima), die Anpflanzung von standortgerechten

<sup>2</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr 112 in der Stadt Lohne. Garbsen, 14.05.2004

Gehölzen am Siedlungsrand (Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch), die Anpflanzung eines standortgerechten Gehölzes zum benachbarten Gewerbegebiet hin (Mensch, Landschaft) und die Entwicklung von Kiebitzlebensraum durch entsprechende Herrichtung der Regenrückhalteflächen im nördlichen Plangebiet. Die Eingriffe durch die Festsetzung von Bauflächen werden über die Flächenagentur GmbH des Städtequartetts außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Überwachung der Auswirkungen erfolgt durch die Auswertung von Hinweisen der zuständigen Behörden und eine Begehung des Plangebietes 2 –3 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen.

### 5.3 Eingriffsregelung, Zuordnung der Kompensation

Die Eingriffe, die durch die Festsetzung von neuen Wohn- und Mischgebietsflächen auf den Flurstücken 285/3, 285/4, 276/1 tlw., 275/1 tlw., 281/1 tlw. und 285/5 tlw. entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktedefizit von insgesamt **7.791 Werteinheiten**. Die Zuordnung dieses Gesamtdefizits wird **flurstücksbezogen** folgendermaßen festgesetzt (gem. § 135b Nr. 4 BauGB):

1. Für die Flurstücke 281/1 tlw. und 275/1 sind **3792 Werteinheiten** auszugleichen.
2. Für das Flurstück 285/5 sind **1390 Werteinheiten** auszugleichen.
3. Für das Flurstück 276/1 sind **2252 Werteinheiten** auszugleichen.
4. Für die Flurstücke 285/3 und 285/4 sind **357 Werteinheiten** auszugleichen.

Die genannten Werteinheiten werden bei der Flächenagentur GmbH geldlich abgelöst. Die Flächenagentur GmbH stellt als Ausgleichsfläche für die o.a. Werteinheiten das Flurstück 31/1, der Flur 1, Gemarkung Aschen in der Stadt Diepholz zur Verfügung.

Die Kosten für den Anteil „Eingriff durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten“ werden entsprechend der grundstücksbezogenen Eingriffsbilanzierung ermittelt. Berechnungsgrundlage ist die Schaffung zusätzlicher Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 112/I (nicht bewertet werden dementsprechend Grundstücksanteile, die bereits Baurechte haben bzw. bebaut sind: Bebauungspläne Nr. 57 und 62).



Grundstück	Bestand	Größe	Wertstufe	Flächenwert	Planung	Größe	Wertstufe	Flächenwert
<b>281/1 tlw.</b>	Anpflanzfläche (BP 62)	670	1,6	1072,0	Wohngebiet 6809			
<b>275/1 tlw.</b>	Trittrassen	69	0,9	62,1	neu versiegelbar	2451,0	0	0,0
	Acker	7704	0,9	6933,6	Gärten	4358,0	0,9	3922,2
	Nährstoffreicher Graben	562	1,2	674,4	Mischgebiet 2196			
					neu versiegelbar	1054	0	0,0
					Gärten	1142,0	0,9	1027,8
<b>Summe</b>		<b>9005</b>		<b>8742,1</b>		<b>9005,0</b>		<b>4950,0</b>

Differenz -3792,1 Kosten 7584,2 Euro

<b>285/5</b>	Acker	4147	0,9	3732,3	Wohngebiet 4193			
	Strauchhecke	46	1,6	73,6	versiegelbar	1509,0	0	0,0
					Gärten	2684,0	0,9	2415,6
<b>Summe</b>		<b>4193</b>		<b>3805,9</b>		<b>4193,0</b>		<b>2415,6</b>

Differenz -1390,3 Kosten 2780,6 Euro

<b>276/1</b>	Anpflanzfläche (BP 62)	1487	1,6	2379,2	Wohngebiet 3740			
	Acker	2253	0,9	2027,7	versiegelbar	1346,0	0	0,0
					Gärten	2394,0	0,9	2154,6
<b>Summe</b>		<b>3740</b>		<b>4406,9</b>		<b>3740,0</b>		<b>2154,6</b>

Differenz -2252,3 Kosten 4504,6 Euro

<b>285/3</b>	Bebauung 4403				Wohngebiet 4403			
<b>285/4</b>	versiegelt ca. 27%	1188,8	0	0,0	versiegelbar	1585,1	0	0,0
	Gärten	3214,2	0,9	2892,8	Gärten	2817,9	0,9	2536,1
<b>Summe</b>		<b>4403</b>		<b>2892,8</b>	<b>Summe</b>	<b>4403,0</b>		<b>2536,1</b>

Differenz -356,6 Kosten 713,3 Euro

(Hinweis: Die benannten Kosten stellen der derzeitigen Stand (September 2007) dar, können in den folgenden Jahren jedoch verändert ausfallen)

## 5.4 Wasserwirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112/I und des danach zu entwickelnden Bebauungsplanes Nr. 112/II wird eine zusätzliche Versiegelung von Flächen planerisch vorbereitet, was mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet und in der Umgebung verbunden ist. Die Situation an den Vorflutern ist jedoch generell nicht zu verschärfen, um keine negativen Auswirkungen auf die Abflusssituation hervorzurufen.

Deshalb erfolgt die Oberflächenentwässerung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 112/I bzw. Nr. 112/II über Rückhaltebecken im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung.

Die Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist nach den bestehenden vertraglichen Regelungen Aufgabe des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Ein Entwässerungskonzept ist von der Fa. Nordlohne & Bechly im Auftrag des OOWV erstellt, demzufolge ist die Flächengröße ausreichend für die Erfordernisse. Das Regenrückhaltebecken kann demzufolge naturnah gestaltet werden. Optional kann auch die Fa. Pöppelmann dem Konzept zufolge im nördlichen Teil des Geltungsbereiches den Wasserabfluss der Betriebsflächen regeln.

Die Betriebsfläche der Fa. Pöppelmann Werk I leitet derzeit noch ungedrosselt in die Vorflut ein. Zudem sind alle Baugebiete im Bereich der Bakumer Straße und nordöstlich von Märschendorfer Straße, Wiesenstraße etc., die nicht über ausreichend Regenrückhalteflächen verfügen, hier berücksichtigt. Aus diesem Grunde fällt der Rückhaltebereich sehr großflächig aus.

## 5.5 Nds. Spielplatzgesetz

Bei der Festsetzung von Wohngebieten sind i. d. R. gemäß Nds. Spielplatzgesetz Spielmöglichkeiten für Kinder vorzusehen. Die Stadt Lohne hält jedoch die Festsetzung eines Spielplatzes an diesem Standort nicht für notwendig, weil nur wenige Wohnbaugrundstücke entstehen, zudem Spielmöglichkeiten innerhalb der Freiflächen des Grundstückes bestehen und weil hier am Siedlungsrand umfangreiche Spielmöglichkeiten in der freien Landschaft vorhanden sind. Außerdem befinden sich auf der Schul-/Kindergartenfläche am Bruchweg und an der Straße „Im Brauck“ in Entfernungen von wenigen hundert Metern Kinderspielplätze.

## 6 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

### 6.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Lohne gab im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Die vorgebrachten Anregungen wurden in den städtischen Gremien erörtert und die Ergebnisse im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.



### **6.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Stadt Lohne hat die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 [1] BauGB durch Planausgang und in Form von Gesprächsangeboten in der Zeit vom 19.03.2005 bis zum 19.04.2005 durchgeführt.

Dabei wurde der Wunsch nach Ausweisung einer größeren und auch gewerblich zu nutzenden Fläche geäußert. Der Anregung wurde zunächst gefolgt.

Weiterhin sollte die Grünfläche nördlich der Gewerbefläche als Schutzzone vergrößert werden, um auch einen entsprechenden Schutzabstand zu den geplanten Wohnbauflächen, die im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen werden sollen, zu sichern. Dieser Anregung wurde nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gefolgt, eine entsprechende Regelung wurde bei der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen.

### **6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden**

Grundsätzliche Bedenken, die die Planung in Frage stellen, liegen nicht vor. Es wurden jedoch Stellungnahmen zu folgenden Belangen eingereicht:

Es sollten Pufferzonen in Form von Anpflanzflächen als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil hierzu bereits Regelungen im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wurden, die u. a. eben diese Abschirmung bewirkt.

Weiterhin ergingen Hinweise zu einer Richtfunktrasse und weiteren Versorgungsleitungen. Die Hinweise wurden jeweils berücksichtigt.

Aus straßenbaulicher Sicht wurden Hinweise zu den Ortsdurchfahrtsgrenzen gegeben, die zur Kenntnis genommen wurden. Änderungen für die Planungen waren daraus nicht abzuleiten. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass möglichen Entschädigungsansprüchen aus dem Verkehrslärm nicht gegenüber der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgeleitet werden könnten. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung wurden berücksichtigt.

### **6.1.3 Ergebnisse der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichen Auslegung**

Der Entwurf des Bauleitplanes hat vom 08.08.2005 bis zum 16.09.2005 öffentlich ausgelegen. Auch in diesen Verfahrensschritt wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung nicht vorgebracht. Es ergingen jedoch Stellungnahmen zu folgenden Themen:

- Weitere Hinweise zur Eingriffsbilanzierung
- Fehlende Aussagen zur Oberflächenentwässerung
- Ungenügende Aussagen zur Avifauna
- Aufgrund des veralteten Landschaftsplanes und des fehlenden Landschaftsrahmenplans sei eine Beurteilung nicht möglich

- Hinweise zu Lärmimmissionen im Bereich geplanter gewerblicher Nutzungen zu geplanten Wohngebäuden
- Hinweise zur Verkehrssicherheit, insbesondere unter dem Aspekt der nahen Schule
- Hinweise zum Brandschutz

Die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung wurden berücksichtigt, das Avifauna-Gutachten ergänzt. Der örtliche Bestand wurde nochmals überprüft, um die Aussagen des Landschaftsplanes zu aktualisieren. Der Landschaftsrahmenplan liegt mittlerweile vor, er wurde entsprechend ausgewertet.

Weitere Ausführungen oder Untersuchungen zum Lärmschutz waren nicht notwendig, weil die Planung zur Erweiterung der gewerblichen Nutzungen wieder zurückgenommen wurden. Damit waren auch die Bedenken zur Schulwegsicherung obsolet.

Die Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im übrigen sind die Straßenbreiten auch für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

#### **6.1.4 Ergebnisse der parallel durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichen Auslegung**

Die Entwürfe des Bauleitplanes haben vom 25.07.2007 bis zum 15.08.2007 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurden Stellungnahmen zu folgenden Aspekten vorgebracht:

- Erneute Hinweise zur Eingriffsbilanzierung
- Bedenken bzgl. der Durchsetzbarkeit privater Pflanzgebote, ggf. sollte die Pflanzung nach § 178 BauGB durchgesetzt werden.
- wasserrechtliche Hinweise
- Von privater Seite erfolgte die Forderungen nach Rückführung der Größe des Mischgebietes, zur Zurücknahme der privaten Grünfläche und gegen die Ausweisung der Gemeinbedarfslächen. Weiterhin sollte der als „Gartenland“ gekennzeichnete Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden. gemischten Baufläche wie im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung

Die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung fanden keine Berücksichtigung. Die private Grünfläche mit Pflanzgebot am östlichen Plangebietsrand (G 1) steht im Zusammenhang mit den großflächigen öffentlichen Grünflächen des hier vorliegenden Bebauungsplanes und stellt die randliche Eingrünung des östlich anschließenden Gewerbegebietes zur un bebauten Landschaft dar. Hier ist ein entsprechend geringen Nutzungsdruck und eine geringe Pflegeintensität der privaten Grünflächen zu erwarten. Insofern erfolgt die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen auch nicht als innergebietliche Kompensation und die vorgenommene Wertzuordnung bleibt beibehalten.

Auch die Umsetzbarkeit der privaten Pflanzmaßnahmen werden seitens der Stadt Lohne nicht in Frage gestellt. Die Stadt Lohne wird gegebenenfalls gemäß § 178 BauGB die Eigentümer mit Bescheid verpflichten, die festgesetzte Bepflanzung durchzuführen.

Die wasserrechtlichen Hinweise werden zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Den Forderungen nach Veränderungen der zeichnerischen Festsetzungen wurde nicht entsprochen.



Die Baugebiete wurden nicht vergrößert, es wurden auch keine Gewerbegebiete festgesetzt. Die verkehrliche Situation im Bereich der Straßen Am Zuschlag, Bruchweg und Wiesenstraße ist dadurch geprägt, dass diese Verbindung zwischen der Kreisstraße Märschendorfer Straße (K 263) und der Landesstraße Bakumer Straße (L 848) im starken Maße als „Schleichweg“ genutzt wird, und damit erheblich mehr Verkehr auf diesen Straßen zu verzeichnen ist, als die anliegenden Wohngebiete selber Verkehr generieren könnten. Aus diesem Grund und da insbesondere auch LKW diese Verbindung nutzen, ist die Durchfahrt in diesen Straßen für LKW inzwischen seit mehreren Jahren durch Beschilderung verboten. Wichtig ist dieser Aspekt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei diesen Straßenzügen auch um ein wesentliches Einzugsgebiet der Kettler-Schule (Grundschule) handelt, somit diese Straßen als Schulweg für die Erst- bis Viertklässler dienen. Diese verkehrlichen Gegebenheiten kollidieren erheblich mit der Vorstellung genau in diesem Bereich einen Metall verarbeitenden Gewerbebetrieb anzusiedeln. Denn obwohl der in Rede stehende Lohner Betrieb, der sich auf der besagten Fläche ansiedeln wollte, derzeit nur über eine relativ geringe LKW Frequenz verfügt, ist es doch unstrittig, dass jeder LKW insbesondere bei Ein- und Ausfahrten und in Kreuzungsbereichen bei hoch frequentierten Schulwegen immer zu einer Steigerung des Gefahrenpotentials beiträgt. Darüber hinaus wäre bei der planungsrechtlichen Festsetzung eines MI mit gewerbegebietsähnlicher Ausprägung (MI<sub>G</sub>) für zukünftige Gewerbebetriebe (der Betrieb könnte verkauft werden) kaum öffentlich-rechtlich eine Beschränkung der Verkehrsmenge zu erreichen. Es müssen bei der planungsrechtlichen Abwägung nicht nur der derzeit aktuelle Ansiedlungswunsch des in Rede stehen Betriebes sondern auch zukünftige Betriebsentwicklungen sowie andere Betriebsarten (allerdings mischgebietsverträglich) in Betracht gezogen werden. Weiterhin ist festzustellen, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Beschilderung und damit des Durchfahrverbotes für LKW in den o.a. Straßenzügen es aus verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll sein kann, für einen Betrieb mit Sondergenehmigungen o.ä. die Durchfahrt zuzulassen (Nachahmeffekt).

Im Verlauf der vorliegenden Planung mit der Erweiterungsoption für das Mischgebiet wurde klar, dass aus städtebaulicher Sicht es nicht sinnvoll sein kann, einen gewerblich strukturierten Betrieb mit einer positiven Betriebsentwicklungstendenz in einer Fläche anzusiedeln, die von drei Seiten von Wohnbebauung umgrenzt sein wird (auch wenn das Schallgutachten für den derzeitigen Status Quo eine Mischgebietsverträglichkeit prognostiziert). Es gibt in Lohne mehrere Beispiele von größeren Gewerbebetrieben, die an die Grenzen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten immer wieder durch vorhandene Wohnbebauung gelangen (fehlende Flächen, Immissionskonflikte etc.). Insbesondere sollte auch eine vorausschauende Stadtplanung solch einem konfliktträchtigen Ansiedlungswunsch nicht nachgeben, solange hinreichende Gewerbegrundstücke in der Stadt Lohne, an verkehrstechnisch gut integrierten Standorten zur Verfügung stehen.

Bezüglich der Flurstücke der Einwänderin ist auch zu berücksichtigen, dass bei Rechtskraft des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes weitaus größere Bauflächen zur Verfügung stehen werden als im Planungszustand vorher.

Unabhängig von Eigentumsgrenzen wurde im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den nordöstlich und östlich angrenzenden Fuß-Radweg sowie dem geplanten Regenrückhaltebecken ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, einerseits als Abgrenzung zu der Verkehrsfläche sowie zu der Versorgungsanlage andererseits als Eingrünung künftiger Wohnbauflächen zur offenen Landschaft bzw. anderen Nutzungsstrukturen. Solche Art von Eingrünungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen und zur offenen Landschaft hin sind städtebaulich sinnvoll und dienen einer verträglichen Gliederung von verschiedenen Nutzungen sowie einem grünordnerisch harmonisch gestalteten Übergang zur offenen Landschaft. Darüber hinaus dienen diese Pflanzflächen auch zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft die bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen

## 7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der in Kapitel 2 beschriebenen Ziele überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Dieses entspricht auch der überwiegenden baulichen Nutzung am Bruchweg und der daran angrenzenden Nachbarschaft.

Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche werden Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mögliche Nutzungen ausgeschlossen.

Tankstellen sind grundsätzlich an Hauptverkehrsverbindungen anzusiedeln, sie sollen hier aber wegen des Emissionsverhaltens und der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe sind sehr platzintensive Nutzungen und lassen sich innerhalb der kleinräumigen Wohngebiete nicht realisieren, zudem sind sie häufig immissionsintensiv. Sie werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen. Verwaltungsanlagen sollen nicht in diesem Bereich der Stadt Lohne entstehen, der vorwiegend für Wohnnutzungen vorgesehen ist. Verwaltungsnutzungen befinden sich überwiegend im Zentrum der Stadt und sollten sich auch nur dort bei Bedarf weiterentwickeln

In den Mischgebieten sollen Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ungefähr gleichwertig nebeneinander stehen. Generell möchte die Stadt Lohne hier jedoch die nach § 6 [2] und [3] BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Verwaltungsanlagen, Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten ausschließen. Die Anlagen für Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aus den gleichen Gründen – wie oben beschrieben – aus dem möglichen Nutzungskatalog nach BauNVO herausgenommen, Vergnügungsstätten stellen eine zentrumsrelevante Nutzung dar und sollen auch nur dort möglich sein. Hierfür stehen im Zentrum der Stadt Lohne auch ausreichend Flächen zur Verfügung.

#### **Abweichende Bauweise (a), offene Bauweise (o)**

- In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 [4] BauNVO festgesetzt, womit Gebäude eine Länge von 12 m nicht überschreiten dürfen. Bei Doppelhäusern darf das Gesamtgebäude maximal 18 m breit werden. Insgesamt wird erreicht, dass übermäßig große Gebäudekörper nicht entstehen können. In dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich sind bei offener Bauweise Gebäude von bis zu 50 m Länge zulässig, um hier auch gewerbliche Nutzungen bedarfsgerecht zu unterstützen.

#### **Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe**

- Es werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Festsetzungen zu Höhen baulicher Anlagen und Traufhöhen getroffen. Es sollen keine unangemessenen Höhenentwicklungen zugelassen werden. Deshalb wird geregelt, dass die Firsthöhe in den Allgemeinen Wohngebieten 8,50 m und in den Mischgebieten 9,00 bzw. bestandsorientiert 9,50 m (s. MI 2), gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, nicht überschreiten darf. Die Traufhöhen dürfen jeweils 4,50 m nicht überschreiten. Zur Nutzung passiver Solarenergie ist eine Überschreitung der Traufhöhe auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden auf bis zu 7,50 m zulässig.

#### **Grundstücksgrößen**

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen, um eine massive Verdichtung auszuschließen. Zudem soll mit dieser Regelung sichergestellt werden, dass beidseitig des Bruchweges ähnliche Grundstücksstrukturen entstehen.



- Für den als MI (1) festgesetzten Bereich beträgt diese Mindestgröße 800 m<sup>2</sup>, um auch darüber den erforderlichen gewerblichen Anteil mit einem i. d. R. größeren Flächenbedarf sicherzustellen. Für das als MI (2) gekennzeichnete Gebiet ist eine solche Regelung nicht erforderlich, weil hier nur kleinteilig (nicht-überbaubare) Grundstücksflächen festgesetzt sind.

### **Baugrenzen**

- Die überbaubare Grundstücksfläche in den Baugebieten wird über **Baugrenzen** definiert. Die Baugrenzen liegen jeweils 5 m entfernt vom Bruchweg als Haupterschließungsstraße und 3 m von den als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten untergeordneten Erschließungswegen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass ein entsprechender Raum für Vorgartenbereiche entsteht und die Gebäudekanten nicht zu dicht an die Erschließungsflächen heranrücken. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist ein 3 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, um einen ausreichenden Abstand der Gebäude zu dem 5 m breiten Anpflanzstreifen, der das Baugebiet nach Osten eingrünt, sicherzustellen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB für die einzelnen Baugebiete wie folgt festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete
  - \* Für die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete beidseitig des Bruchweges. Für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten darf diese Zahl noch um 20% überschritten werden, so dass eine maximale Versiegelung von 36 % des Grundstückes möglich ist.
  - \* Es ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wobei die Geschossflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden darf. Damit wird sichergestellt, dass auch ein Dachausbau möglich ist, ohne dass der Eindruck eines unangemessen großen Gebäudekörpers entsteht.
- Mischgebiete
  - \* Für die als Mischgebiete festgesetzten Flächen ist eine Grundflächenzahl von 0,4 bestandsorientiert festgesetzt. Um hier auch gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, muss eine etwas höhere Versiegelung der Grundstücke möglich sein. Auch hier ist eine Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 20% zulässig.
  - \* Es sind jeweils zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine Geschossflächenzahl von 0,7 nicht überschritten werden darf. Es war hierbei zu beachten, dass die Flächen jeweils im Umfeld von als Allgemeine Wohngebiete bzw. Gewerbegebiete festgesetzten Bereichen befindlich sind und mit ähnlichen Ausnutzungsziffern versehen werden sollen, um eine angemessene Maßstäblichkeit zu der Nachbarschaft zu sichern.

## **7.2 Grünflächen / Regenrückhaltung**

### **□ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für Versorgungsanlagen und zur Sicherung des Wasserabflusses**

Im nördlichen und östlichen Plangebiet wird, auch zum Zweck der Abstandsgewinnung zwischen den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen einerseits und den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten am Bruchweg andererseits, eine mindestens 50 m, teilweise aber auch über

100 m breite Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für Versorgungsanlagen und zur Sicherung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung und Versickerung festgesetzt. In dieser Fläche sind die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung vorzunehmen. Der Bereich soll im südlichen Bereich parkähnlich mit möglichst naturnaher Ausgestaltung der Wasserzüge gestaltet werden. Im nördlichen Bereich wird im Übergang zur freien Landschaft ein Kiebitzlebensraum entwickelt.

#### **□ Private Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Der zukünftige (Wohn-)Siedlungsrand wird mit einer Bepflanzung eingefasst und zur angrenzenden Regenrückhaltefläche hin abgegrenzt. Die Abpflanzung soll auch einen Sichtschutz im Hinblick auf den hinter der Bebauung verlaufenden Fuß- und Radweg gewährleisten. Hierzu erfolgten Anregungen auf Verlegung des Fuß- und Radwege weiter in den östlichen Bereich hinein. Dieser Anregung folgt die Stadt Lohne jedoch nicht. Es sollen hier zum einen keine unnötig lange Fuß- und Radwegebeziehungen entstehen, zum anderen ist zwischen Grundstücksflächen und dem Fuß- und Radweg ein 5 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt, so dass Befürchtungen der Beeinträchtigung der Privatsphäre nicht eintreten werden.

Entlang der Gewerbegebietsfläche östlich des Plangebietes ist eine 10 m breite Grünfläche mit Pflanzgebot (Fläche G 1) festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung des Gewerbegebiets gesichert werden. Auf der als G 2 gekennzeichneten Fläche ist zusätzlich die Errichtung einer Lärmschutzanlage (zum Beispiel eines Lärmschutzwalles) zulässig, um die Lärmemissionen von den bestehenden und geplanten Gewerbestrukturen in Richtung der von der Stadt Lohne geplanten Wohngebietserweiterungen einzudämmen.

#### **□ Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist bestandsorientiert eine Grünfläche – angrenzend an eine im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzte Mischgebietsfläche – festgesetzt. Sie stellt sich derzeit als Gartenland dar, überbaubare Flächen sollen hier im Interesse des vorbeugenden Immissionsschutzes auch nicht näher an die gewerblich genutzten Bereiche heranrücken.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

Das öffentliche Interesse und das Bewusstsein der einheimischen Bevölkerung erfordert die Erhaltung eigenständiger, typischer Ortsbilder. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Struktur einer Ortschaft und ihrer Umgebung werden vorwiegend von der Architektur einzelner Gebäude und den vorhandenen Biotopstrukturen bestimmt. In besonderem Maße trifft dies auch für das Erscheinungsbild der innerstädtischen Bereiche von Lohne zu. Ein städtebauliches Ziel ist es, innerhalb des besagten Rahmens eine auf die umliegenden Strukturen abgestimmte Satzung über örtliche Bauvorschriften zu erlassen, so dass sich durch das Baugebiet keine ungewöhnlichen, untypischen Bauformen entwickeln, die das Ortsbild und die gewachsene Stadtstruktur beeinträchtigen können. Auch in Lohne sind bestimmte Bauformen und –farben als gewachsene Baustile ablesbar und sollen deshalb für das hier vorliegende Baugebiet auch übernommen werden.

Für die als Allgemeine Wohngebiete und als Mischgebiete festgesetzten Bereiche werden deshalb örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen. Entsprechende Regelungen können sehr weitreichend sein, sie können jedoch auch kürzer gefasst werden, wenn eine Kommune nicht so viele und detaillierte Vorschriften erlassen möchte. Es kann damit auf der einen Seite ein aus gestal-



terischer Sicht „einheitliches“ Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes entstehen mit einem hohen Grad an Identifikation der Bevölkerung mit „ihrem“ Wohngebiet, auf der anderen Seite ist dies jedoch mit Vorschriften für den einzelnen Bauwilligen verbunden.

Diese Einschränkungen möchte die Stadt Lohne jedoch nicht zu eng fassen, ein in bezug auf die Dachlandschaft und die Ausgestaltung des jeweiligen Baukörpers aber einheitliches Bild schaffen. Deshalb werden für die Hauptbaukörper symmetrische Dachformen mit einer Dachneigung von 18° bis 50° festgeschrieben. Als Material sind nur nicht reflektierende Materialien zugelassen, als Farbtöne sind nur rot bis rotbraun oder anthrazit zugelassen, dies entspricht auch dem überwiegenden Teil der wohnbaulichen Nachbarschaft. Die Länge der Dachgauben bzw. –einschnitte wird auf jeweils die Hälfte der jeweiligen Gesamtlänge beschränkt, um die Wirkung der Dachlandschaft nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Auch diese Regelung entspricht dem Bestand der angrenzenden Nachbarschaft. Die Traufhöhe darf 4,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann diese zur Nutzung von Solarenergie bis auf 7,50 m auf geeigneten Gebäudeseiten überschritten werden.

Mit Hilfe der Regelungen der Traufhöhe und der Beschränkung der Gesamthöhe eines Gebäudes (8,50 m für die Wohngebiete, 9,00 m bzw. 9,50 m für die Mischgebiete) wird der Baukörper in seinen Außenmaßen so beschrieben, dass er maßstäblich in die für Lohne üblichen (Wohn-) Baugebiete passt.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG, ALTABLAGERUNGEN

### □ Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden.

1. Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird von der Energieversorgung Weser-Ems-AG vorgenommen. Deren Leitungsnetz wird entsprechend erweitert.
2. Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.
3. Die Stromversorgung kann ebenfalls von der Energieversorgung Weser-Ems-AG gewährleistet werden.
4. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta. Der Landkreis Vechta forderte die Festsetzung von Müllsammelplätzen. Den Hinweisen wird seitens der Stadt Lohne jedoch nicht gefolgt. Am Bruchweg mit seinem ausreichenden Straßenprofil sind genügend Flächen vorhanden, um Mülleimer etc. abzustellen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht hier nicht. Die Entfernungen der zukünftigen Grundstücke zum Bruchweg sind im übrigen mit max. 60 m zumutbar, so dass die zukünftigen Grundstückseigentümer die Mülleimer bis an den Bruchweg transportieren können.
5. Die Wasserversorgung ist durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband gewährleistet. Er unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz bedarf für den Planungsraum einer Erweiterung. Zeitpunkt und Umfang der Erweiterung sind vom OOWV und der Stadt Lohne rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten gemeinsam festzulegen.
6. Die Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist nach den bestehenden vertraglichen Regelungen Aufgabe des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Im

vorliegenden Plangebiet wird angestrebt, dass das anfallende schadlose Oberflächenwasser möglichst auf den einzelnen Baugrundstücken versickert wird.

7. Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht in der Kläranlage in Rießel. Die Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers führt nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend. Der Spitzenwasseranfall des in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Schmutzwassers darf 1,0 l/(s\*ha) nicht überschreiten.
8. Die Stadt Lohne wird sicherstellen, dass zur Brandbekämpfung gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Wassermenge in Absprache mit dem Landkreis Vechta und der örtlichen freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung gestellt wird.

#### **□ Altablagerungen**

Der Stadt Lohne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## **10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis 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 Arbeiten gestattet.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.



## 11 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Gesamtfläche</b>	<b>10,86 ha</b>
Mischgebiet	0,66 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,56 ha
Wasserfläche	0,12 ha
Fuß- und Radweg	0,16 ha
* Öffentliche Grünfläche: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für Versorgungsanlagen und zur Sicherung des Wasserabflusses	6,40 ha
* Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,07 ha
Private Grünfläche:	
* Zweckbestimmung Garten	0,08 ha
* Fläche zum Erhalt von Gehölzen	0,05 ha
* Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	0,75 ha
* Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen und für den Immissionsschutz	0,01 ha

## 12 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

21.10.2003	Aufstellungsbeschluss
12.07.2005	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
08.08.2006 – 16.09.2005	Öffentliche Auslegung
25.07.2007 – 15.08.2007	Erneute öffentliche Auslegung
27.09.2007	Satzungsbeschluss

Lohne, den 27.09.2007

## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112/I umfasst eine Fläche von ca. 11 ha. Er befindet sich im Norden der Stadt Lohn nordöstlich des Bruchweges.

Am Bruchweg sollen kleinteilig zusätzliche Wohnbauflächen entstehen. Zwischen den geplanten Wohngebietsflächen und dem bestehenden Gewerbebetrieb ist ein breiter Grüngürtel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser geplant. Am Bruchweg werden in Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb Mischgebiete festgesetzt. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>10,86 ha</b>
Mischgebiet	0,66 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,56 ha
Wasserfläche	0,12 ha
Fuß- und Radweg	0,16 ha
* Öffentliche Grünfläche: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für Versorgungsanlagen und zur Sicherung des Wasserabflusses	6,40 ha
* Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,07 ha
Private Grünfläche:	
* Zweckbestimmung Garten	0,08 ha
* Fläche zum Erhalt von Gehölzen	0,05 ha
* Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	0,75 ha
* Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen und für den Immissionsschutz	0,01 ha



## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Der Bebauungsplan bereitet eine zusätzliche Nutzung von Grund und Boden vor. Die Baugebiete werden im Anschluss an die bestehende Bebauung erweitert. Für die Wohngebiete werden eine niedrige Grundflächenzahl und eine Beschränkung der Überschreitung festgesetzt.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</b>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Im Geltungsbereich werden diese Ziele nur teilweise berücksichtigt. Die Gestaltung der Regenrückhalteflächen erfolgt dergestalt, dass die Funktionen für Tiere und Pflanzen weitgehend aufrecht erhalten werden. Brutplätze des Kiebitz werden wegen der geplanten Nutzungen verlagert. Durch die Festsetzung von Baugebieten wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Durch außergebietliche Maßnahmen wird ein Ausgleich erreicht. Hierfür wird der Flächenpool der Flächenagentur im Städtequartett in Anspruch genommen.
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Durch die Festsetzung von Bauflächen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese werden durch die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltefläche innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Lebensraumverlust von 2 Kiebitzbrutpaaren wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Gehölze als empfindliche Strukturen (Alter, Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse) werden erhalten.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.	Dem Ziel wird insofern entsprochen, als die geplanten Baugebiete an vorhandene bebaute Bereiche anschließen bzw. den Bestand aufnehmen (gemischte Baufläche). Der größte Teil des Geltungsbereichs bleibt unbebaut.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Die Gehölze am Bruchweg werden erhalten. Bei der Ausführungsplanung zur Regenrückhaltefläche wird geprüft, ob die Bäume im zentralen Bereich ebenfalls erhalten werden können.
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	Die biologische Vielfalt wird erhalten. Lebensräume für Fledermäuse und Vögel (Gehölzbrüter und Kiebitz) werden erhalten bzw. in der Regenrückhaltefläche entwickelt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</b>	
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Die internationalen Bemühungen um den Schutz wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu unterstützen.	Im Geltungsbereich werden die Gehölze geschützt (Erhaltungs-Festsetzung). Die Grünlandlebensräume bleiben erhalten (Regenrückhaltefläche). Der Biotopverbund wird eingeschränkt, hierfür wird ein außergebietlicher Ausgleich vorgenommen. Internationale Zusammenhänge sind nicht betroffen.
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.	Der Bebauungsplan bereitet die Zulässigkeit von Neuversiegelungen vor (Vergrößerung der Wohngebiete). Die Bodenfunktionen werden hier eingeschränkt bzw. gehen verloren. Hierfür wird ein außergebietlicher Ausgleich vorgenommen.
Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen. Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen.	Die im Geltungsbereich verlaufenden Parzellengräben können nicht erhalten werden. Die Regenrückhaltefläche wird dargestellt, um die Vorflut (Wiesenbäke) nicht zu belasten. Sie wird naturnah gestaltet.
Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	Diesem Ziel wird entsprochen. Zwischen den geplanten Wohngebieten und dem vorhandenen Gewerbegebiet verbleibt eine große Freifläche, die kleinklimatische Ausgleichsfunktionen übernimmt.
Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten.	Diesem Ziel wird entsprochen. Von der Planung gehen weder Luftverunreinigungen noch Lärmeinwirkungen aus. Die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem vorhandenen und geplanten Gewerbe (47. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird durch geeignete Maßnahmen hergestellt.
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.	Diesem Ziel wird entsprochen. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich am Bestand. Zur freien Landschaft hin ist eine Eingrünung vorgesehen. Durch einen Fuß- und Radweg wird das Plangebiet als Erholungsraum erschlossen.
Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.	Diesem Ziel wird entsprochen. Zwischen den Wohngebieten und der Fläche für die Regenrückhaltung ist ein Fuß- und Radweg geplant, der die Möglichkeiten zur Naherholung verbessert.
Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.	Diesem Ziel wird entsprochen. Die geplanten Wohngebiete schließen an die vorhandene Bebauung am Bruchweg an.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Der Bebauungsplan bereitet die Zulässigkeit von Neuversiegelungen vor (Vergrößerung der Wohnbauflächen). Die Bodenfunktionen werden hier eingeschränkt bzw. gehen verloren. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die naturnahe Gestaltung – und damit die natürlichen Bodenfunktionen – der Regenrückhaltefläche.
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern (§ 2 NWG)	Die als Vorfluter fungierende Wiesenbäke wird gesichert; Parzellengräben werden zur Herrichtung der Regenrückhaltefläche aufgehoben.
Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand bzw. Potential erhalten oder erreicht wird (§§ 64a und 64b NWG).	Die Darstellung der Regenrückhaltefläche erfolgt mit dem Ziel, die Oberflächenentwässerung so zu organisieren, dass die Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt werden.
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (§ 136a NWG)	Grundwasserabsenkungen werden nicht vorgenommen.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Diesem Ziel wird entsprochen. Von der Planung gehen weder Luftverunreinigungen noch Lärmeinwirkungen aus. Die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem vorhandenen und geplanten Gewerbe (47. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird durch geeignete Maßnahmen hergestellt.
<b>Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz</b>	
Schutzgebiete und geschützte Objekte sind nicht vorhanden. Die mittlerweile direkt geltende Europäische Vogelschutzrichtlinie stellt alle wildlebenden Vogelarten unter besonderen Schutz, als streng geschützte Arten, auch gemäß FFH-Richtlinie, wurden Mäusebussard, Turmalke und Sperber sowie die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten festgestellt.	Streng geschützte Arten werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Der Nahrungsraum für die Greifvögel bleibt erhalten (Regenrückhaltefläche). Die Gehölze als wesentliche Lebensraumstrukturen für Fledermäuse bleiben ebenfalls erhalten.
<b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan<sup>3</sup></b>	
Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege – umweltverträgliche Nutzung	Diesem Ziel wird teilweise entsprochen. Mit einer Bebauung werden Ziele des Naturschutzes nur eingeschränkt berücksichtigt; die Fläche für die Regenrückhaltung erfüllt auf Grund ihrer Größe und naturnahen Gestaltung die Mindestanforderungen.

<sup>3</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2005

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Ziele gemäß Landschaftsplan<sup>4</sup></b>	
Der Geltungsbereich liegt im Entwicklungsraum A 1 (intensive ackerbauliche Nutzung, kleine und zerstreute Grünlandbereiche, kleine naturnahe Waldbestände); Sicherung des mesophilen Grünlandes, Pflege und Entwicklung der naturnahen Gehölzbestände.	Diesen Zielen folgt die Planung nur in Teilen. Ein großer Teil des Geltungsbereichs wird von Bebauung frei gehalten, da die Flächen für die Regenrückhaltung hergerichtet werden. Hierzu gehört auch die Grünlandbewirtschaftung. Insgesamt wird jedoch der Siedlungsraum vergrößert. Hier gewichtet die Stadt Lohne die Belange der Siedlungs- und gewerblichen Entwicklung höher als die Ziele des Landschaftsplanes. Eine hochwertige Ortsrandstruktur wird durch eine standortgerechte Anpflanzung erreicht

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Als Bestand sind für einen Teilbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 und 62 heranzuziehen, deren Geltungsbereiche teilweise vom Bebauungsplan Nr. 112/I überplant werden.

Im Februar 2004 wurde eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotoptypen), biologische Vielfalt (Biotoptypen) sowie Landschaft durchgeführt (s. Karte 1 im Anhang). Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde in der Kartiersaison 2004 eine faunistische Bestandsaufnahme zu Fledermäusen und Vögeln durchgeführt.<sup>5</sup> In der ersten Jahreshälfte 2006 wurden beide Bestandserhebungen ergänzt<sup>6</sup>. Die Bestandsdaten zu Boden, Wasser, Klima/Luft wurden allgemein zugänglichen Kartenwerken entnommen.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Vechtaer Mark, einer Untereinheit des Bersenbrücker Landes. Es handelt sich um eine grundwassernahe Talsandplatte, die durch vorwiegend stark podsolierte Böden gekennzeichnet ist. Die potentielle natürliche Vegetation ist der Stieleichen-Birken-Wald.

#### 2.1.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

##### □ Pflanzen, Vegetation

Stellvertretend für Pflanzen und die Ausprägung der Vegetationsdecke werden Biotoptypen beschrieben. Die Biotoptypenbeschreibung richtet sich nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.<sup>7</sup> Die Bewertung folgt dem Modell des Landkreises Osnabrück.<sup>8</sup> Folgende Biotoptypen wurden im Geltungsbereich vorgefunden (s. Karte 1):

<sup>4</sup> Landschaftsplan für die Stadt Lohne, 1993

<sup>5</sup> Faunistisches Gutachten siehe Anhang

<sup>6</sup> faunistische Gutachten siehe Anhang

<sup>7</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand Juli 2004

<sup>8</sup> Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997



<b>Biotoptyp</b>	<b>Abk.</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Wertstufe</b>
Baum-Feldhecke	HFB	Entlang des Grabens im zentralen Geltungsbereich verläuft eine Baum-Feldhecke, die überwiegend aus Erlen, Eschen und Eichen zusammengesetzt ist.	1,6-2,5
Strauch-Feldhecke	HFS	Der landwirtschaftliche Hof im nordwestlichen Geltungsbereich wird von einer strauchförmigen Hecke aus Kirschbäumen eingefasst.	1,3-1,5
Baumgruppe	HB	Nordwestlich grenzt an den Geltungsbereich eine Baumgruppe aus Weiden und Pappeln an.	ohne
Nährstoffreicher Graben	FGR	Der Geltungsbereich wird von mehreren Gräben durchzogen. Aufgrund der benachbarten Ackernutzung ist von einem hohen Nährstoffgehalt auszugehen.	1,0-1,5
Grasweg (Trittrassen)	GRT	Im südöstlichen Geltungsbereich ist die Zuwegung zu landwirtschaftlichen und Gartenflächen als Grasweg angelegt.	0,6-1,5
Acker	A	Ackerflächen nehmen den größten Teil des Geltungsbereichs ein. Maisanbau überwiegt hier. Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden, die Nutzung wird direkt bis an den Rand der Gräben betrieben.	0,6-1,5
Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HE	Der landwirtschaftliche Hof im westlichen Geltungsbereich wird von einzelnen Bäumen umgeben. Hier sind überwiegend Weiden vorhanden.	1,0-1,5
Obstwiese	HO	Der landwirtschaftliche Hof im westlichen Geltungsbereich hat einen Obstgarten mit alten Obstbäumen.	1,6-2,5
Garten mit Großbäumen	PHG	Der Garten des Wohnhauses im westlichen Geltungsbereich ist durch große Bäume geprägt (Buche, Eiche, Ahorn).	1,6-2,5
Ziergarten	PHZ	Im südlichen Geltungsbereich liegen Gartenbereiche von Wohnhäusern, die mit Beeten und Rasenflächen gestaltet sind.	0,6-1,5
Landwirtschaftliches Gebäude	ODL	Der landwirtschaftliche Hof im westlichen Geltungsbereich wird nicht mehr genutzt. Die Gebäude sind teilweise verfallen.	0,1-0,5
Einzelhaus-Bebauung	OE	Im Geltungsbereich liegen vereinzelt Wohnhäuser.	0,1-0,5

Die alten Gehölze (Baumhecke, Bäume im Hausgarten, Obstgarten) stellen die wertvolleren Biotop-typen im Geltungsbereich dar. Aufgrund der großräumigen intensiven Ackernutzung ist der Gesamt-raum von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Grundbedeutung

Bewertung des Landschaftsplanes: keine besondere Bedeutung

## **□ Fauna**

Zwei faunistische Gutachten wurde für den gesamten Geltungsbereich der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt<sup>9</sup>. Die für den vorliegenden Geltungsbereich relevanten Ergebnisse werden hier wieder gegeben. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Raumnutzung durch Fledermäuse systematisch erfasst sowie eine Brutvogelkartierung, insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Steinkauz und Kiebitz, durchgeführt.

<sup>9</sup> Die faunistischen Gutachten befinden sich im Anhang.

## **Fledermäuse**

Im Untersuchungsraum wurden drei Fledermausarten vorgefunden (s. Karte 2 im Anhang): Breitflügelfledermaus, Flughautfledermaus (beide stark gefährdet) und Zwergfledermaus (gefährdet). Die am stärksten von Fledermäusen genutzten Bereiche befanden sich am südlichen und westlichen Rand des Untersuchungsgebietes entlang der dortigen Gehölz- und Siedlungsstrukturen. Diese Bereiche liegen im aktuellen Geltungsbereich.

Die Breitflügelfledermaus hat ihr bevorzugtes Jagdgebiet entlang der Gehölze und Siedlungen des Bruchweges. Ein Quartier liegt möglicherweise in den südlich angrenzenden Siedlungen. Die Zwergfledermaus nutzt dieselben Jagdräume wie die Breitflügelfledermaus. Ein Quartier wurde im landwirtschaftlichen Hof westlich des Geltungsbereiches nachgewiesen, im Laufe der Kartierperiode jedoch aufgegeben. Im Süden des Geltungsbereichs wurde eine Flugstraße entdeckt, die bis zu den Gehölzen im südöstlichen Geltungsbereich reicht und dann nach Westen abknickt. Aufgrund der hohen Individuenzahl ist anzunehmen, dass es sich um Tiere aus einer Wochenstube handelt, der genutzte Bereich also Lebensraum einer Fortpflanzungskolonie ist. Bei der Flughautfledermaus, die nur bei einer Begehung festgestellt wurde, handelt es sich wahrscheinlich um Durchzügler.

Der südliche und westliche Teil des Untersuchungsraumes (im vorliegenden Geltungsbereich bzw. daran angrenzend) wird als von besonderer Bedeutung bewertet. Die Baumreihe im Zentrum des Geltungsbereichs hat eine allgemeine Bedeutung, die Ackerflächen sind von untergeordneter Bedeutung.

## **Brutvögel**

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 50 Vogelarten nachgewiesen, davon 36 als Brutvögel. Das Brutvogelspektrum wird zum größten Teil von gehölzgebundenen Arten dominiert, die an den Rändern des Plangebietes sowie in der Erlenreihe/Hecke im Zentrum der landwirtschaftlichen Flächen siedeln. Als reine Offenlandart trat lediglich der Kiebitz auf. Dazu kommen Arten des Halboffenlandes wie Goldammer, Dorngrasmücke oder Sumpfrohrsänger. Die besonderen Vorkommen werden im Folgenden beschrieben (s. Textkarte im ornithologischen Gutachten).

Auffällig ist eine relativ hohe Zahl an Nahrungsgästen und Durchzüglern. Unter den Greifvögeln wurden Mäusebussard, Turmfalke und Sperber jagend im Gebiet beobachtet, wohingegen der Schwarzmilan das Gebiet nur segelnd überquerte.

Ein Nachweis des Steinkauz gelang nicht. An weiteren Eulenarten wurde am 24.5.06 bei der Nachtbegehung die Schleiereule bei der Nahrungssuche im Westen des Untersuchungsgebietes festgestellt. Eine Brut innerhalb oder in der Nähe des Untersuchungsgebietes ist wahrscheinlich.

Hervorzuheben ist, dass das Kiebitzvorkommen, das der NABU in seiner Stellungnahme angeführt hatte, 2006 bestätigt wurde. Im Zentrum der Ackerflächen wurden zwei Kiebitzbrutpaare kartiert. Die Reviere verlagerten sich im Laufe der Brutzeit teilweise, so dass sich ein relativ großer Bereich ergibt, der von beiden Paaren im Laufe der Brutsaison genutzt wurde.

Als weitere Rote-Liste-Art traten der Gartenrotschwanz mit einem Revier im Süden und die Nachtigall mit einem Revier in einem Wäldchen im Westen des Untersuchungsgebietes auf.

Der Kuckuck trat bei zwei Begehungen rufend am nördlichen und südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes auf. Der größte Teil des Lebensraums dieser Art dürfte außerhalb desselben liegen. Der Haussperling wurde mehrfach am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes festgestellt. Der Feldsperling trat mit 2-3 Paaren im Bereich der Gebäude am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes auf. Der Sumpfrohrsänger siedelt mit drei Revieren an Gräben im nordwestlichen Teil. Die Rauschwalbe trat als Nahrungsgast auf, Neststandorte wurden nicht gefunden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der Vorkommen von Kiebitz, Gartenrotschwanz und Nachtigall eine lokale Bedeutung als Brutgebiet für Rote-Liste-Arten erreicht wird.



Das übrige Artenspektrum kann als charakteristisch für den Bereich der Siedlungsränder angesehen werden, wobei es durch die Verbindung zur offenen Landschaft zu einem Auftreten von Arten kommt, die innerhalb von geschlossenen Ortschaften nicht vorkommen (z. B. Dorngrasmücke, Goldammer, Kuckuck, Hohltaube, Sumpfrohrsänger). Unter Einbeziehung der Nahrungsgäste weist das Gebiet einen relativ hohen Artenreichtum auf.

Der NABU hatte von einem langjährigen Überwinterungsplatz des Eisvogels an dem Graben entlang der östlichen Untersuchungsgebietsgrenze berichtet. Diese Art ist somit zusätzlich in die Bewertung einzubeziehen, auch wenn es sich nicht um ein Brutvorkommen handelt. Die festgestellte lokale Bedeutung des Gebiets wird somit unterstrichen.

### **Streng geschützte Arten gemäß § 10 [2] Nr. 11 BNatSchG**

Streng geschützte Arten sind wie folgt definiert:

- Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG oder
- in einer Rechtsverordnung nach § 52 [2] BNatSchG aufgeführt sind.<sup>10</sup>

Im Geltungsbereich bzw. im Untersuchungsraum wurden folgende streng geschützte Arten festgestellt: Mäusebussard, alle Fledermausarten.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine Aussagen

Bewertung des Landschaftsplanes: keine Aussagen

### **2.1.2 Boden,**

Der Boden im Geltungsbereich stellt sich als Gley-Podsol dar.<sup>11</sup> Die Bodenart ist Sand, als geologisches Ausgangsmaterial werden fluviatile Ablagerungen genannt.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: eingeschränkte Leistungsfähigkeit, geringe Bedeutung

Bewertung des Landschaftsplanes: keine besonderen Wertigkeiten

### **2.1.3 Wasser,**

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 60 cm und 160 cm unter Geländeoberkante. Im Geltungsbereich sind mehrere Entwässerungsgräben vorhanden, die in die Wiesenbäke (Wzg. 19.8) entwässern. Angaben zur Wasserqualität liegen nicht vor. Die Grundwasser-Neubildungsrate liegt bei 100 mm bis 200 mm/Jahr.<sup>12</sup>

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Das Schutzpotential der überdeckenden Bodenschichten ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit als gering zu beurteilen.

Bewertung des Landschaftsplanes: keine besonderen Wertigkeiten

<sup>10</sup> Verordnung (EG) 338/97: Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels; Richtlinie 92/43 (EWG): Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie; § 52 (2) BNatSchG: Ermächtigung des Bundes, unter bestimmten Voraussetzungen besonders geschützte Arten unter strengen Schutz zu stellen – umgesetzt in der Bundesartenschutzverordnung

<sup>11</sup> Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

<sup>12</sup> Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 :200.000, Blatt CC 3910 Bielefeld, Grundwasser – Grundlagen, hg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1988

### 2.1.4 Luft

Der Luftqualitätsindex wird mit befriedigend angegeben<sup>13</sup>.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes:

Bewertung des Landschaftsplanes: keine besonderen Wertigkeiten

### 2.1.5 Klima

Das Stadtgebiet von Lohne liegt im atlantisch beeinflussten Bereich. Kühle Sommer und milde Winter sind charakteristisch. Das Lokalklima wird wesentlich von der Flächennutzung und der Vegetation geprägt. Die Ackerflächen haben eine Kaltluftentstehungsfunktion und sind aufgrund der fehlenden Gliederung durch Gehölze windanfällig. Besiedelte Bereiche weisen aufgrund der Versiegelung höhere Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchte auf und absorbieren Aerosole schlechter. Gehölze haben hier eine ausgleichende Wirkung.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Siedlungsklima (Wohnbebauung, Gewerbeflächen)

Bewertung des Landschaftsplanes: keine besonderen Wertigkeiten

### 2.1.3 Landschaft

Der Geltungsbereich stellt sich als landwirtschaftlich geprägter Raum im Siedlungsrandbereich dar. Für den Geltungsbereich selbst sind die großen Ackerflächen kennzeichnend, die nur wenig gegliedert sind. Das große Gewässer (Wiesenbäke), das die Ackerflächen quert, ist nicht wahrnehmbar, da begleitende Gehölze oder Hochstaudenfluren fehlen. Landschaftsprägend sind alte Bäume, zum Beispiel die Weiden am Wohnhaus im nördlichen Geltungsbereich, Erlen und Eschen am Graben im zentralen Geltungsbereich und Eichen im südlichen Geltungsbereich.

Das Gebiet wird von kompakten Siedlungslagen im Süden und Osten umgeben, im Süden von Wohngebieten, im Osten von Gewerbegebieten. Im Norden schließen Einzellagen mit umgebenden Gehölzen und Hecken den Raum, im Nordwesten liegt offene Ackerfläche.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: geringe Bedeutung (eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben)

Bewertung des Landschaftsplanes: keine wertgebenden Strukturen oder Elemente

### 2.1.4 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die landwirtschaftliche Nutzung würde fortgeführt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne könnten realisiert werden, so dass die Bebauung am Bruchweg verdichtet würde.

<sup>13</sup> Messstation Südoldenburg der Luftüberwachung Niedersachsen in Bösel, Stand 27.07.06



### 2.3 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Kleinere Teile des Geltungsbereichs sind bereits bebaut, für weitere Teilbereiche existiert bereits Planungsrecht (Bebauungspläne Nr. 57 und 62). Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine weitere Bebauung planungsrechtlich vorbereitet.

Ackerlebensräume und Gräben werden überplant. Die Überplanung von Gräben stellt aufgrund des entfallenden Biotopverbundpotentials eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Ackerlebensräume sind hinsichtlich ihres Biotopwertes von untergeordneter Bedeutung. Durch die Überplanung entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung, da zwei Kiebitzbrutpaare vertrieben werden.

Mit der möglichen Neuversiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens verbunden. Durch die Versiegelung verliert der Boden sämtliche Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, als Puffer- und Speichermedium im Stoffkreislauf, als Filtermedium im Wasserkreislauf.

Die Grundwasser-Neubildungsrate wird durch die Versiegelung nicht gesenkt, da der Niederschlag auf den Grundstücken direkt versickert. Da zudem großflächige Regenrückhaltebereiche festgesetzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Neuversiegelung trägt zu einer Verschärfung der lokalklimatischen Situation bei, in dem die Flächen mit Klima ausgleichender Funktion (Grünflächen, Gehölze) entfallen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das Wohngebiet entlang des Bruchweges in den landwirtschaftlich geprägten Raum nach Nordwesten erweitert. Auf dieser Straßenseite bestehen bereits einzelne Wohnhäuser und zwei landwirtschaftliche Höfe. Die neue Wohnbebauung schließt sich an die bestehenden Siedlungsstrukturen an und wird durch eine standortgerechte Anpflanzung eingegrünt, so dass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Auswirkungen durch Lärm können auf das Schutzgut Mensch entstehen (vorhandenes Gewerbe – geplantes Wohngebiet).

Die folgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Planung zusammen:

Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Ja
Boden	Ja
Wasser	Nein
Klima/Luft	Nein
Landschaft	Nein
Mensch	Nein
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffsregelung)**

### **2.4.1 Vermeidung**

Der Geltungsbereich schließt direkt an den Siedlungsbereich an. Die Entwicklung neuer Siedlungsansätze wird so vermieden. Gehölze, oft beträchtlichen Alters, werden erhalten. Diese Festsetzung sichert die Funktionsfähigkeit als Jagdreviere der Fledermäuse und als Brutplätze für Vögel.

### **2.4.2 Verringerung**

Die Grundflächenzahlen für die Wohn- und Mischgebiete sind mit 0,3 bzw. 0,4 niedrig angesetzt. Zudem ist nur eine Überschreitung um 20 % zulässig. Die Neuversiegelungsrate wird durch diese Festsetzungen niedrig gehalten. Ein großer Teil des Geltungsbereichs ist als Regenrückhaltefläche festgesetzt. Durch die Rückhaltung wird die Abflusssituation des Oberflächenwassers entschärft.

Es werden private Grünflächen G 1 mit einem Pflanzgebot festgesetzt, die die Regenrückhalteflächen zu den östlich geplanten gewerblichen Bauflächen abgrenzen und eingezäunt werden. Die in den Grünflächen vorgesehenen Pflanzgebote sind außerhalb der Baugebietsflächen im Zusammenhang mit der angrenzenden großflächig als Fläche für Maßnahmen (Regenrückhalteflächen) gesicherten un bebauten Landschaft angeordnet. Insofern erfolgt die Bewertung nicht als innergebietliche Kompensation. Vor dem Hintergrund der Abzäunung gegenüber den Baugebietsflächen im Westen und des geringen Nutzungsdrucks zum östlich anschließenden Gewerbe wird die Wertzuordnung zum Wertfaktor 1,8 gewählt.

Es ist ein geringer Nutzungsdruck und eine geringe Pflegeintensität der privaten Grünflächen zu erwarten, so dass entgegen der Anregung des Landkreises Vechta keine erheblichen Probleme bei der Durchsetzung und Umsetzung des Pflanzgebotes gesehen werden.

### **2.4.3 Ausgleich**

Durch die Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung und Bepflanzung der Rückhaltefläche wird Lebensraum entwickelt, der die Verluste durch die Neuversiegelung ausgleicht und zu einer Bereicherung für Fledermäuse, einige Vogelarten – auch den Kiebitz – sowie die Pflanzenwelt führt.

In der Rückhaltefläche werden zwei Lebensraumtypen entwickelt. Die südlichen Flächen (M 1) werden als strukturreiche Grünfläche hergerichtet. 20 % der Flächen sind in den Randbereichen als Gehölzpflanzungen, linear und in Gruppen zu bepflanzen, einzufrieden und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten s. u. Die offenen Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsneigung ist wechselnd und nicht steiler als 1:2 herzurichten und naturnah zu gestalten. Sohle und Wasserwechselbereich sind als Rohbodenflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer als 1,00 m entstehen. Sie sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen.



Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Brombeere	Rubus fruticosus	Strauch
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Esche	Fraxinus excelsior	Baum
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Hängebirke	Betula pendula	Baum
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Himbeere	Rubus idaeus	Strauch
Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Baum
Stieleiche	Quercus robur	Baum
Traubeneiche	Quercus petraea	Baum
Traubenkirsche	Prunus padus	Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Baum
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterpflanze
Weiden	Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba	Sträucher und Bäume

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o. B., 150 cm bis 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: Heckenpflanzen, 2 x v., o. B. 80 cm bis 100 cm; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen.

In der nördlichen Fläche (M 2) ist keine Bepflanzung vorgesehen. Sohle und Wasserwechselbereich werden mit einer geeigneten Saadmischung für Feuchtgrünland eingesät. Die Flächen werden als Extensivgrünland mit spätem Mahdtermin und Entfernung des Mahdgutes bewirtschaftet und so auf ca. 3,9 ha als Bruthabitat für die beiden Kiebitzbrutpaare entwickelt.

#### 2.4.4 Bilanzierung

In der folgenden Aufstellung werden die Wertigkeiten des aktuellen Zustandes der Planung gegenübergestellt. Die Wertstufe 0 bezeichnet den pessimalen Wert, die Wertstufe 3,5 den optimalen Wert. Jedem Biotoptyp wird eine Wertigkeit zugeordnet. Nach dem Prinzip „Fläche x Wertigkeit“ ergibt sich der jeweilige Flächenwert.

## Bestand

Biotoptypen/Festsetzungen		Größe	Wertstufe	Flächenwert
Bestehende Baurechte		14220	ohne	
Strauchhecke (HFS)		110	1,6	176
Baumhecke (HFB)		240	1,8	432
Acker (A)		83590	0,9	75231
Grasweg (GRT)		900	1,2	1080
Mäßig ausgebauter Bach (FXM)		1100	1,2	1320
Graben (FGR)		1140	1,2	1368
Außenbereichs-Bebauung (OE)	4392			
versiegelt	40%	1756,8	0	0
Garten (PHZ)	60%	2635,2	0,9	2371,7
Garten (PHG)		538	1,5	3952,8
Anpflanzfläche (Hecke BP 62 - HPG)		2000	1,6	3200
Maßnahmenfläche (am Graben, BP 62 - G)		400	1,5	600
<b>Summe</b>		<b>108630</b>		<b>89731,48</b>

## Planung

Festsetzung/Biotoptyp		Größe	Wertstufe	Flächenwert
Bestehende Baurechte		14220	ohne	
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 + 20 %	17490			
versiegelbar	36%	6296,4	0	0
Gärten (PHZ)	64%	11193,6	0,9	10074,2
Mischgebiet MI 2, GRZ 0,4 + 20 %	440			
versiegelbar	48%	211,2	0	0
Gärten (PHZ)	52%	228,8	0,9	205,92
Wasserfläche (Graben, Bach - FXM, FGR)		1179	1,2	1414,8
Fuß- und Radweg (OVW)		1600	0,5	800
Fläche für Versorgung, Wasserwirtschaft, Maßnahmen		63991	1,5	95986,5
Private Grünfläche Garten (PHO)		801	1	801
Private Grünfläche Gehölzpflanzung G 1 (HPG)		3867	1,8	6960,6
Private Grünfläche G 2 (Gehölzpflanzung, Wall)		100	1,2	120
Private Grünfläche G 3 Anpflanzung (HPG)		3695	1,5	5542,5
Private Grünfläche Erhalt von Gehölzen		538	1,5	807
Fläche für Maßnahmen (Versorgung)		709	1,5	1063,5
<b>Summe</b>		<b>108630</b>		<b>123776,1</b>

### 2.4.5 Außergebietliche Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan führt insgesamt zu einem Kompensationsüberschuss von ca. 34.000 Wertpunkten. Dies ist v. a. auf die naturnahe Gestaltung und Nutzung der Flächen für Versorgung (Regenrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (textliche Festsetzungen §§ 6a und 6b) zurück zu führen.

Die Regenrückhaltebecken werden jedoch nicht von der Stadt, sondern vom Träger der Abwasserbeseitigung bzw. der Fa. Pöppelmann gebaut. Deshalb können die Kompensationsüberschüsse aus dem Bau der Regenrückhaltebecken nicht mit den Eingriffen aus der neuen Baulandausweisung verrechnet werden. Diese Eingriffe werden extern auf einer Fläche der Flächenagentur vollständig



kompensiert. Hierzu wird die Stadt Lohne mit der Flächenagentur GmbH einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

Für die neuen Bauflächen wird daher im Plan eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen mit einem Verweis auf die externe Kompensationsfläche. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücke erfolgt entsprechend der jeweiligen Größe des Grundstücks unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baurechte (s. Kap. 5.3 in Teil I der Begründung).

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung wurde gemäß dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie durchgeführt.<sup>14</sup> Die Bestandsbewertung erfolgte nach dem Modell des Landkreises Osnabrück.<sup>15</sup> Die Methodik der faunistischen Bestandserhebungen ist in den jeweiligen Gutachten beschrieben<sup>16</sup>. Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs der geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete vor Gewerbelärm ist ein Schallgutachten<sup>17</sup> erstellt worden; die Methodik wird dort beschrieben.

##### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen unvorhergesehene Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Stadt wird 2 - 3 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans oder nach Hinweisen der zuständigen Behörden den Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche begutachten.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 112/I auf, um die Wohngebiete am Bruchweg zu erweitern und um die erforderlichen Flächen für die Oberflächenentwässerung bauleitplanerisch zu sichern.

Der Geltungsbereich stellt sich aktuell als teilweise bebautes Gebiet dar (am Bruchweg, hier auch rechtskräftige Bebauungspläne mit Festsetzungen von Wohn- und Mischgebieten). Der überwiegenden

<sup>14</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand Juli 2004

<sup>15</sup> Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997

<sup>16</sup> Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Lohne, September 2004; Ergänzendes ornithologisches Gutachten zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Lohne, Juli 2006

<sup>17</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr 112 in der Stadt Lohne. Garbsen, 14.05.2004



de Geltungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Im Gebiet verlaufen die Wiesenbäke und in sie entwässernde Parzellengräben, die vereinzelt von Baumreihen und Hochstaudenfluren bzw. Röhricht gesäumt werden. Die alten Gehölze (Baumhecke, Bäume im Hausgarten, Obstgarten) stellen die wertvolleren Biotoptypen im Geltungsbereich dar.

Weiterhin ist das Gebiet Lebensraum für Fledermäuse (regelmäßige und teilweise gehäufte Vorkommen von Breitflügel- und Zwergfledermäusen) und Brutvögel (aufgrund der Vorkommen der Rote-Liste-Arten Kiebitz, Gartenrotschwanz und Nachtigall lokale Bedeutung als Brutgebiet).

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung bestehen hauptsächlich in der Neuversiegelung von Grundflächen (Verlust von Bodenfunktionen), der Einschränkung des Biotopverbundpotentials und in der Vertreibung der beiden Kiebitz-Brutpaare.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen stellen der Erhalt der alten Gehölze (Tiere und Pflanzen, Landschaft), die niedrige Grundflächenzahl und die geringe Überschreitungsmöglichkeit (Boden, Wasser), die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken (Boden, Wasser, Klima), die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen am Siedlungsrand (Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch), die Anpflanzung eines standortgerechten Gehölzes zum benachbarten Gewerbegebiet hin (Mensch, Landschaft) und die Entwicklung von Kiebitzlebensraum durch entsprechende Herrichtung der Regenrückhalteflächen im nördlichen Plangebiet. Die Eingriffe durch die Festsetzung von Bauflächen werden über die Flächenagentur GmbH des Städtequartetts außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Überwachung der Auswirkungen erfolgt durch die Auswertung von Hinweisen der zuständigen Behörden und eine Begehung des Plangebietes 2 –3 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 27.09.2007

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

L.S.

(Siegel)



**ANHANG**