



**Bebauungsplan Nr. 122**  
für das Gebiet „An den Tannen“  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

**Begründung**  
und  
„Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB“



## **1 Allgemeines**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Östlich der Straße „An den Tannen“, im Südosten der Stadt, liegen drei Grundstücke der Stadt Lohne (An den Tannen Nr. 5, Flur 22, Flurstücke 108/13, 108/15 und 108/16) auf denen sich derzeit u.a. ein zweigeschossiges Gebäude mit 16 Kleinstwohnungen sowie eine Waldfläche befindet. Dieses Gebäude aus den 60'er Jahren ist abgängig, da eine Komplettsanierung der Wohnungen sowie des Gebäudes auf den Stand der Technik und der erforderlichen Dämmstandards Kosten verursachen würde, die weit über den wirtschaftlichen Wert des vorhandenen Bestandes liegen. Den derzeit in diesem Gebäude untergebrachten Mietern werden von der Stadt Lohne neue Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Lohne beabsichtigt das Gebäude zu entfernen, um auf dieser Fläche Wohnbauland in relativer Nähe zur Innenstadt und im vorhandenen Bestand zu schaffen. Städtebaulich ist es sinnvoll, auf vorhandene Freiflächen im Wohnungsbestand zurückzugreifen, um Außenbereichsflächen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu schonen. Erforderlich ist die Bereitstellung von Wohnbauland auf Grund der von der Landesplanung zugewiesenen Aufgabe, sowie wegen der nach wie vor anhaltenden starken Wohnraumnachfrage in Lohne. Aus den o.g. Gründen wird die Baufläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 122 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nördlich des Gebäudes existierende Waldfläche soll größtenteils erhalten bleiben. So können durch den vorliegenden Bebauungsplan mindestens vier Baugrundstücke geschaffen werden. Erschlossen werden die östlichen Baugrundstücke durch eine ca. 30 m lange Stichstraße.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt; da sich die vorhandene Fläche in einem §-34er-Gebiet (BauGB) befindet, dass städtebaulich als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist und sich die aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändert.

### **1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Lohne, östlich angrenzend an die Erschließungsstraße „An den Tannen“. Im Norden und im Süden schließen Einfamilienhäuser und im Osten zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet an.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser- Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar.

Ein Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB ist demnach gegeben.

## 2 Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung) analysiert. Die wesentlichen planbedeutsamen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

### 2.1 Geländeverhältnisse, Altlasten, Größe und Eigentumsstruktur

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben, weist jedoch von Südwest nach Nordost eine Höhendifferenz von ca. 1,5 m auf.

#### Altlasten

Da das Plangebiet vor der jetzigen Bebauung als Tennisplatz genutzt worden ist, wurde im Vorfeld ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Es sollte dabei festgestellt werden, ob für den Bau des Tennisplatzes so genanntes „Kieselrot“ als Schotterauflage verwendet worden ist, und ob darüber hinaus andere Schadstoffbelastungen vorhanden sind. Es wurden vier Rammkernsondierungen durchgeführt, wobei in den Sondierungen RKS 3 und RKS 4 im östlichen Grundstücksbereich ehemaliges Tennisplatzbefestigungsmaterial gefunden wurde. Die gefundenen Konzentrationen bei der überwiegenden Mehrzahl der untersuchten Parameter beider Schotter-/Splittgemische unterschreiten die einschlägigen Vergleichswerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung).

Dioxine und Furane als mögliche Schadstoffe im Oberflächenbefestigungsmaterial der ehemaligen Tennisplätze konnten nur in äußerst geringen Spuren nachgewiesen werden. Die Konzentration an PAK in MP 2 (dunkelgraues Schotter-/Splittgemisch) von 59,6 mg/kg ist im Maßnahmenswellenwertbereich der LAGA einzuordnen. Nach LAGA überschreitet diese Konzentration den Zuordnungswert Z2. Somit ist ein Wiedereinbau dieses Materials nicht möglich.

Im Zuge der geplanten Abrissmaßnahmen sollte das ehemalige Tennisplatzbefestigungsmaterial unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werden. Im Vorfeld der Erdarbeiten sollte durch weitere Sondierungen die Kubatur des zu entsorgenden Aushubmaterials festgestellt werden.

Das belastete Material wurde zwischenzeitlich unter gutachterlicher Begleitung ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

Die Fläche ist damit uneingeschränkt bebaubar.

Das Plangebiet hat eine Größe von **4341 m<sup>2</sup>**. Die Flächen befinden sich vollständig in städtischem Besitz.

## **2.2 Baulich genutzte Flächen und Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist derzeit durch folgende Nutzungen geprägt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Waldfläche, südlich anschließend sind Rasenflächen mit Sandwegen vorhanden und daran anschließend befindet sich ein Wohnhaus mit Befestigungsflächen.

## **3 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umliegenden Einzelhausbebauung und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.6 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen im § 4 BauNVO (WA) aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen und zielsetzenden Nutzung im Plangebiet unzulässig.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit den angrenzenden Wohnnutzungen, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens, zu vermeiden. Anlagen für Verwaltungen sind zudem städtebaulich sinnvoller im Stadtzentrum anzusiedeln, um allen Bürgern möglichst kurze Wege zu diesen Einrichtungen zu ermöglichen. Ebenso könnte das Plangebiet durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden.

#### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bestimmt. Dabei darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 20 von Hundert (20%) überschritten werden.

Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Grund- und Geschossfläche und verhindern zusammen mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> sowie der Zulässigkeit von

höchstens zwei Wohnungen je Wohneinheit eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitestgehend an die vorhandene Bebauung und räumt den zukünftigen Bauherren einen ausreichenden Entwicklungsspielraum ein.

Durch die o. g. Festsetzungen der GRZ und entsprechender Überschreitungsmöglichkeiten wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO im Änderungsbereich nicht überschritten. Gleichwohl wird eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen sowie die damit verbundene Wirtschaftlichkeit für die Baugrundstücke gewährleistet.

Die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen ist erfolgt, um eine Anpassung an die vorhandene Baustruktur zu erzielen und um zu gewährleisten, dass es im östlichen Siedlungsbereich der Stadt zu einer einheitlichen, harmonischen und an dem Bestand sich orientierenden zukünftigen baulichen Entwicklung kommt.

Im vorliegenden Bebauungsplan dürfen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH bzw. FH) gelten:

- Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen.
- Unterer Bezugspunkte (Trauf- u. Firsthöhen): Die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße „An den Tannen“, gemessen mittig vor dem Gebäude.

Darüber hinaus wird eine zweigeschossige Bauweise (II) als Höchstmaß und die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (kleiner/gleich 40 cm) gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Mit den o.a. Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet den umliegenden Strukturen angepasst, womit auch in diesem Baugebiet keine außergewöhnlichen Bauformen zugelassen werden, die die Homogenität der vorhandenen städtebaulichen Strukturen stören könnten.

### **3.2 Bauweise**

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die „überbaubaren“ und „nicht überbaubaren“ Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die zu der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 4 m, im Süden und Osten einen Abstand von 3 m und zum Norden, zur vorhandenen Waldfläche hin, einen Abstand von 5 m einhält. Damit wird auch ein hinreichender Abstand zum Wald gewährleistet.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Stichstraße in einer Breite von 4,50 m und einer Länge von ca. 30 m festgesetzt. Hiermit wird auch für die hinterliegenden zukünftigen Baugrundstücke eine hinreichende Erschließung gewährleistet.

### **3.4 Waldfläche**

Im Norden des Plangebiets wird die vorhandene Waldfläche festgesetzt. Damit wird einerseits der Eingriff auf ein Mindestmass reduziert und andererseits der Bereich für die anliegenden Bewohner als 5-Minuten-Grün zur Verfügung gestellt.

### **3.5 Erhalt von Bäumen**

Im Südwesten, Süden und Südosten des Plangebietes stehen außerhalb des „Baufensters“ drei ältere Stieleichen (Durchmesser 0,60 – 0,65 m), die auf Grund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und der ökologischen Wertigkeit als zu erhaltend festgesetzt werden (s.u. Kap. 5 Natur und Landschaft). Für diese Bäume gelten während der Bauphase Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artengleiche Neuanpflanzung an etwa gleicher Stelle in der folgenden Qualität vorzunehmen: Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung in einem Abstand von weniger als 9 m von diesen festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) ist unzulässig.

## **4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO**

Aus ökologischen Gesichtspunkten macht es Sinn, nicht belastetes Regenwasser in den Baugebieten, wo die Bodenverhältnisse es zulassen, zu versickern. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht und der schnelle Abfluss von Oberflächenwasser und damit die Gefahr von Hochwasserereignissen reduziert.

Aus diesem Grund werden in den örtlichen Bauvorschriften folgende Festsetzungen getroffen:

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „An den Tannen“ identisch.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Baudenkmal gem. NDSchG.

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Die Standortfindung, sowie die erforderlichen Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind in den vorangehenden Kapiteln ausgeführt. Im Folgenden werden gem. BauGB §§ 1a und 2(4) über die Bestandserfassung und Bewertung die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter im Planungsraum beschrieben und bewertet, wobei Vermeidungs-, Mi-

nimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden. Der Umweltbericht, als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dient damit gem. BauGB § 2a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB der Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

### **5.1.1 Kurzbeschreibung des Plangebietes – Ist-Zustand**

Die Stadt Lohne beabsichtigt die Überplanung einer derzeit mit einem zweigeschossigen Reihenhaus bebauten Grünfläche im Bereich Heidewinkel, inmitten eines großflächigen, mit Einzelwohnhäusern und großen Hausgartenflächen angelegten Siedlungsbereiches der Stadt Lohne.

Von der Planung sind die Flurstücke 108/15, 108/16 und 108/13 der Flur 22 der Stadt Lohne betroffen.

Die Größe des Plangebiets beträgt 4341 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 1720 m<sup>2</sup> von einem lockeren Kiefern/Eichenbestand eingenommen, ca. 562 m<sup>2</sup> sind durch das Reihenhaus und angrenzende Befestigungsflächen versiegelt und ca. 1.949 m<sup>2</sup> stellen sich als lückenhafte Rasenfläche mit Sandwegstücken und Mülllagerplatz dar.

Das Gebiet soll durch Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiet in die Umgebung eingegliedert werden. Das vorhandene Reihenhaus wird abgebrochen.

### **5.1.2 Vorgehensweise**

Eingangs wird die Standortwahl begründet. Anschließend werden die Planungs-Rahmenbedingungen dargelegt, denen eine allgemeine Beschreibung der Planinhalte und eine Übersicht über die zu erwartenden / absehbaren umweltrelevanten Wirkfaktoren des Vorhabens folgt.

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden in ihrem Bestand erfasst. Ausgehend von der Bestandsaufnahme wird der gegenwärtige bzw. der planungsrechtliche Zustand bewertet und die Empfindlichkeit gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Ermittlung der prognostizierbaren Auswirkungen im Falle der Realisierung des Bebauungsplaninhaltes werden die Eingriffe und Eingriffsfolgen beschrieben. Anschließend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aufgezeigt. Schließlich wird die Erheblichkeit der Eingriffe beurteilt, indem die zu erwartenden Beeinträchtigungen in Relation zum Bestand und zu dessen Empfindlichkeit gesetzt werden. Folgend werden die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und ggf. zum Ersatz entsprechend der Eingriffsregelung gemäß der Naturschutzgesetzgebung dargestellt. In der Umwelterklärung wird das Ergebnis zusammengefasst.

### **5.1.3 Grundlagen zur Beurteilung der Planung und der Schutzgüter**

Beurteilungsgrundlage ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 122 „An den Tannen“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Schutzgüter werden in ihrem Bestand anhand der Auswertung vorhandener Unterlagen und örtlicher Erhebungen ermittelt. Grundlagen sind:

- Aussagen Schutzgut bezogener Fachpläne
- Kartierung der Biotoptypen und der umweltrelevanten Elemente im Vorhabensbereich und der Umgebung (örtliche Erhebung).

## **5.2 Begründung der Standortwahl**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein von Wohnsiedlungsflächen umschlossenes Areal, das durch die Straße „An den Tannen“ verkehrlich und infrastrukturell erschlossen ist. Die Fläche, ursprünglich für Tennisplätze mit Halle ge-

nutzt, besteht derzeit aus dem nördlichen Kiefern / Eichenwäldchen und dem Reihenhäusern mit Freianlagen. Der baugesetzlichen Vorgabe, Landschaftszersiedlung (Bauen im Außenbereich) zu unterlassen, zugunsten einer Verdichtung vorhandener Bebauung im Innenbereich, wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans gefolgt. Alternativstandorte wurden auf Grund der Lagegunst, der Möglichkeit zum Abbruch vorhandener sanierungsbedürftiger baulicher Anlagen, der Verdichtung der vorhandenen Bebauung, dem gering einzuschätzenden Biotopwert und die zu prognostizierenden minimalen Eingriffsfolgen, nicht in Betracht gezogen.

### 5.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im östlichen, besiedelten Teil der Stadt Lohne auf dem westlichen Geestrücken des Südlohne Moores. Die ehemals vorhandenen Stieleichen-Birkenwälder und die verheideten Flächen des Geestrückens wurden größtenteils in Kiefernforste umgewandelt, sind jedoch der weiträumigen Anlage von Siedlungsflächen gewichen. Das Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 52,00 m ü.NN. Die potenzielle natürliche Vegetation spielt im Plangebiet mit Ausnahme des kleinen (Rest-) Waldstücks und einzelner Großeichen keine Rolle mehr. Die natürlichen Boden- und Reliefeigenschaften sind auf Grund der anthropogenen Überprägung des Gebietes ebenfalls kaum noch ablesbar.

### 5.4 Planungsrahmenbedingungen

#### Flächennutzungsplan der Stadt Lohne

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne weist für das Bebauungsplangebiet Wohnbaufläche aus (s. Kap. 1.3).

#### Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen

(Niedersächsisches Landesamt für Ökologie; Karte der für den Naturschutz wertvollen, geschützten Bereiche in Niedersachsen Blatt 3314 Vechta, Hannover, Stand der Erfassung 1994, Stand der Naturschutzgebiete 1996)

In der Karte sind Flächen des Geltungsbereiches des B-Plans 122 oder direkt angrenzende Flächen nicht ausgewiesen. Besonders geschützte 28 a Flächen gem. Niedersächsischem Naturschutzgesetz sind ebenfalls nicht vorhanden. Ca. 500 m entfernt, östlich der Bebauungsplanfläche, erstreckt sich in Nord-Südrichtung das Landschaftsschutzgebiet LSG VEC 32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“

#### Karte über avifaunistisch wertvolle Bereiche in Niedersachsen

(Brutvögel / Gastvögel 1986-92)

Für den Geltungsbereich selbst, als auch für die sonstigen Flächen der Stadt Lohne sind keine für die Avifauna wertvollen oder wichtigen Bereiche ausgewiesen.

### 5.5 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 „An den Tannen“

Folgende Festsetzungen sind für den Bebauungsplan vorgesehen:

<b>Festsetzungen</b>	<b>Größe in ha</b>
WA GRZ 0,3 (+ 20% Überschreitung) offene Bauweise	0,0879
Verkehrsflächen einschl. Nebenflächen (Wohnweg)	0,0147
Grünflächen privat ohne Gebote, Hausgartenflächen	0,1595
Waldflächen	0,1720
<b>Summe</b>	<b>ca. 0,4341</b>

## 5.6 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

### WA-Gebiet

Der Bebauungsplan Nr. 122 bereitet die Festsetzung von Wohnbauflächen und deren verkehrliche Erschließung vor. Das Grundstück ist bereits mit einem Reihnhaus von ca. 512 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut, mit umgebender Grünanlage und ca. 27 m breiter Abstandsfläche zu den vorhandenen Wohnbaugrundstücken, die von einem standortgerechten Kiefern / Eichenbestand überstellt ist. Südlich und westlich schließt ebenfalls Wohnbebauung in Einzelhausbauweise an. Östlich setzt sich die Reihnhausbebauung mit großer Grünfläche fort.

### Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll über einen 4,5 m breiten und ca. 30 m langen Wohnweg von der Straße „An den Tannen“ her erfolgen. Die Entwässerung ist über eine Versickerungsanlage vorgesehen.

### Waldflächen

Die Waldflächen bleiben erhalten. Sie dienen der Strukturierung des Siedlungsgebietes und weisen mit ihrem lockeren Eichen/Kiefernbestand auf die ehemals, das Gebiet prägende, natürliche Vegetationsform hin.

### Private Grünflächen

Die, die zukünftige Wohnbebauung umgebenden Freiflächen werden als Hausgärten angelegt. Zwei Ortsbild prägende Stieleichen werden als zu erhaltend festgesetzt.

## 5.7 Ermittlung und Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt – Schutzgut bezogen

Dieses Kapitel beschreibt und bewertet den aktuellen Zustand der zu behandelnden Schutzgüter. Weiterhin werden die aktuell auf die Schutzgüter einwirkenden Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen aufgenommen. Ziel ist die Bewertung der Schutzgüter, sowie die Ermittlung deren Empfindlichkeit gegenüber den prognostizierbaren Auswirkungen der Planaufstellung, bzw. der Verwirklichung der zugelassenen Planausweisungen.

Grundsätzlich ist zu unterstellen, dass für den Naturschutz höherwertigere Bestandteile des Untersuchungsgebietes empfindlicher auf Veränderungen jeder Art reagieren. Die Beseitigung von Schutzgütern, bzw. deren Austausch gegen Schutzgüter geringer Bedeutung für den Naturschutz (Bebauung, Befestigungen, Ziergärten etc.) bewirkt sowohl eine Reduzierung / Aufhebung der Wertstellung der Flächen, als auch die Reduzierung / Beseitigung der Empfindlichkeit gegenüber (weiteren) Eingriffen. Soweit möglich, werden auch die Eingriffsfolgen auf Schutzgüter benachbarter Flächen untersucht und bewertet.

### Ortsbild / Landschaftsbild

Der Untersuchungsraum wird durch die östliche Randlage zur Stadt Lohne geprägt. Aspekt bestimmend ist die vorhandene Einzelhausbebauung mit den naturfern angelegten Ziergärten, sowohl auf den umliegenden Flächen, als auch im Geltungsbereich selbst. Prägend ist der Bestand des kleinen Kiefern/Eichenwäldchens, als auch zweier Großeichen außerhalb dieses Bestandes.

<b>Bewertung Ortsbild:</b> Das Ortsbild wird durch die vorhandene, lockere Wohnbebauung und die naturfern angelegten Gärten bestimmt.
---

### Boden / Altlasten

Im Planbereich stehen überwiegend basenarme, podsolierte Sandböden an. Durch Bebauung und Verkehrsflächennutzung ist, abgesehen vom kleinflächigen Waldbestand, von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Unter einer geringmächtigen Mutterbodenaufgabe sind sandige, teils von schluffigen/ lehmigen Sandbändern durchzogene, tief reichende Bodenschichten glazifluviatiler Entstehung (Geest) zu

erwarten. Ein tief liegender Grundwasserhorizont ist im Geestrücken wahrscheinlich. Der für Versickerungsanlagen maßgebliche  $K_f$  Wert wird laut Bodengutachter mit  $3-5 \cdot 10^{-4}$  angegeben. Damit wäre der Boden für Versickerungszwecke geeignet.

**Bewertung Boden:** Die Böden im Untersuchungsraum sind mit Ausnahme des kleinen Waldareals anthropogen überformt. Durch den geringen Versiegelungsgrad sind Defizite bei der Grundwasserneubildung nicht vorhanden. Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Behörde für Straßenverkehr und Umwelt des Landkreises Vechta unverzüglich mitzuteilen.

### **Wasser**

Das Schutzgut Wasser teilt sich in die Bereiche Oberflächengewässer und Grundwasser.

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet und im näheren Umkreis sind keine klassifizierten oder nicht klassifizierten Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

#### **Grundwasser**

Die Geestlage lässt einen tief liegenden oberen Grundwasserleiter vermuten. Die niedrige Versiegelungsrate im Plangebiet trägt zu einer ausgeglichenen Grundwasserbilanz und, wegen der großen Überdeckung, ausreichenden Pufferung (Schadstoffresorption) zwischen oberflächennahen Einträgen und Grundwasserleiter bei. Besondere Bedeutung kommt hierbei der ungenutzten Waldfläche zu, da diese weitgehend unbelastet ist und zur Niederschlagsrückhaltung und -reinigung beiträgt. Wegen der Kleinflächigkeit ist das Potenzial jedoch begrenzt.

**Bewertung Grundwasser:** Die offene Bauweise mit nur geringem Versiegelungsgrad, sowie die durchlässigen Bodenarten stellen gegenwärtig keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate dar. Schadstoffeinträge sind auf Grund der Nutzungen nicht vorhanden.

### **Klima, Luft und Lärm**

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Lohne und ist in seinem gegenwärtigen (und künftigen) Zustand den Siedlungsklimatopen zuzuordnen, welche allgemein die Kaltluftbildung beeinträchtigen und das Mikroklima durch geringere Luftfeuchtigkeit und Luftaustauschraten (Windgeschwindigkeiten) negativ beeinflussen.

Der Waldfläche, sowie den sonstigen Offenbereichen, kommen die positiven Eigenschaften eines Freilandklimatops zu, der im Nahbereich eine, wenn auch nur geringe (kleine Fläche), klimatische Ausgleichsfunktion erfüllt. Sie sind in der Lage, Stäube und andere Luftschadstoffe zu binden und tragen zur Sauerstoffbildung und  $\text{CO}_2$  Bindung bei.

Eine Vorbelastung durch Lärm ist nicht erkennbar. Der viel befahrene Bergweg (L 846) mit einem DTV von ca. 12500 Kfz/Tag liegt ca. 200 m westlich. Das Plangebiet wird durch mehrzeilige Wohnbebauung mit ausgedehnten Gartenflächen abgeschirmt.

**Bewertung:** Der Planbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Luft/Klima/Lärm als nicht vorbelasteter Bereich einzustufen. Die kleinklimatischen Bedingungen in der Randlage zu dichter bebauten und stark versiegelten Gebieten wohnt der wenig versiegelten und lockeren Bebauungsstruktur eine gewisse kleinklimatische Ausgleichfunktion inne. Insofern ist der Bereich für Luftbeschaffenheit und das Kleinklima bedingt von Bedeutung.

## 5.8 Biototypen im Untersuchungsraum

### 5.8.1 Allgemein

Die Differenzierung und Benennung der Biototypen bzw. der verwendeten Kürzel erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen des NLÖ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – O. Drachenfels 1994). Die Einordnung in die Wertstufen erfolgt angelehnt an des sog Osnabrücker Modell (s. Kapitel 9.14). Kartierungen im Bebauungsplangebiet Nr. 122 wurden im August des Jahres 2006 durchgeführt.

### 5.8.2 Vorhandene Biotypen (Siedlungsbereich)

#### Versiegelte Bereiche Vorhandene Bebauung

**Dachfläche TDZ** ( 0,0562ha) **Wertstufe: 0,00**

Sonstige Versiegelungen, wie z.B. Terrassen und Zuwegungen wurden in die Wertung einbezogen.

#### Vegetation / Nutzungen

#### Artenarmer Scherrasen GRA Umfeld Reihenhaus (ca. 0,2053 ha) **Wertstufe 0,8**

Das vorhandene Reihenhaus ist von einer lückigen, artenarmen, Scherrasenflächen umgeben, die in Teilflächen durch Nutzungen wie begehen/befahren, Müllablagerungen etc., vegetationslosen, feinsandigen, Bereichen gewichen ist. (Rasenfläche selbst WE 0,7.). Die bereichsweise Überstellung durch gem. Kiefer, Sandbirken und kleinere Eichen wertet diese Flächen nur unerheblich auf. Es wurde ein Aufschlag von 0,1 WE, bezogen auf die Gesamtfläche Scherrasen, berücksichtigt.

#### Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) (ca. 1.720 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup> für zwei Großeichen) Wertstufe 1,5

Der Baumbestand auf dem Flurstück 108/13 ist nicht als eigenständiger Wald, sondern wegen seiner geringen Größe, als (weitgehend isoliertes) Siedlungsgehölz anzusprechen. Seine Wirkung beruht vornehmlich auf der Eigenschaft als Raum bildendes Element im Siedlungsumfeld. Deutliche Nutzungsspuren (Gartenabfall- sowie sonstige Verunreinigungen), der artenarme Aufbau der Strauchschicht und der bodennahen Vegetation (Sämlingsaufwuchs - sonst Rohhumusauflage mit Nadelstreu) und die angrenzenden, relativ minderwertigen Biotopstrukturen des besiedelten Umfeldes bedingen eine Einstufung als -wenig empfindlicher Bereich- mit 1,5 Werteinheiten (WE).

#### Einzelbäume/Baumgruppen des Siedlungsbereiches HE

Das prägende Gehölzinventar des Planbereichs wird durch die standortheimischen Stieleichen gebildet, die als Vertreter der pot. nat. Vegetation anzusprechen sind. Die zwei zu erhaltenden Großeichen weisen innerhalb des Grundstücks eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschafts- (Orts-)bild auf. Baumgruppen und Einzelbäume binden die vorhandene (und die entstehende) Bebauung in das räumliche Gefüge ein, bilden Merkpunkte, schaffen unterschiedliche Belichtungs- u. Standortverhältnisse, sind Lebens-/Teillebensraum für diverse Tier-

gruppen, regulieren den Feuchtigkeitshaushalt im Nahbereich, produzieren Sauerstoff und schaffen je nach Bestandsgröße bzw. -fläche ein eigenes Mikroklima. Als Wertstellung wurden die beiden Großeichen in den Biotoptyp HSE einbezogen, indem dieser je Eiche um 100 m<sup>2</sup> vergrößert wurde. Die übrigen Bäume auf dem Grundstück (Kiefern/Birken/Fichten/Robinien) wurden in der Wertung der Scherrasenflächen mit einem Aufschlag berücksichtigt.

### Vorhandene Pflanzenarten

#### Bäume:

Stieleiche – *Quercus robur* +  
 Gem. Kiefer – *Pinus sylvestris* ++  
 Sandbirke – *Betula pendula* ++  
 Spitzahorn – *Acer platanoides*  
 Robinie – *Robinia pseudoacacia*  
 Vogelkirsche – *Prunus avium*  
 Fichten i. A. - *Picea spec.*

+ häufig ++ dominant

#### Sträucher:

In den gebäudenahen Bereich finden sich wenige heimische Ziersträucher und Koniferen, die keine naturräumliche Wirkung entfalten. Die nachfolgende Liste der Sträucher gilt für den Bereich -flächiges Siedlungsgehölz-.

Art	wissensch. Name	Häufigkeit	Bemerkung
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	h	
Eberesche (u.Sämlinge)	<i>Sorbus aucuparia</i>	h	
Gem. Efeu	<i>Hedera helix</i>	lh	
Japan Knöterich	<i>Fallopia var. japonicum</i>	lh	Sollte entfernt werden !!
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	h	
Spitzahorn Sämlinge	<i>Acer platanoides</i>		
Traubenkirsche (u. Sämlinge)	<i>Prunus padus</i>	lh	Sollte entfernt werden !!

s - selten, r - regelmäßig, h - häufig, sh - sehr häufig, lh - lokal häufig

### 5.8.3 Fauna

Aufgrund der siedlungsnahen Lage des Gebietes, der Größe und Ausprägung der für die Fauna verfügbaren Biotopstrukturen ist für den Planbereich nach örtlicher Feststellung vom Vorhandensein einer an den menschlichen Siedlungsraum gewöhnten Tierartenzusammensetzung auszugehen.

Wegen des Fehlens von Gewässern oder sonstigen speziellen Biotoptypen/ Lebensbereichen ist mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten nicht zu rechnen.

Die Großgehölze sind vor allem für Vögel, Käfer, z.B. für Bock-, Rüssel-, Blattkäfer, für Spanner, Spinnen, sowie diverse Mikroorganismen von Bedeutung. U. a. dienen sie Fledermäusen bei der Jagd als Orientierungsstruktur. Gärten und Freiflächen geben Kleinsäugetern, wie z.B. Igel und Mäusen, Lebens- u. Teillebensraum.

Seltene Vogelarten wurden nicht gesehen. Es wurden ausschließlich Vogelarten beobachtet, die in Wohnsiedlungen häufig vorkommen. Dies waren: Amsel, Meisen i.A., Tauben, Rotkehlchen, Haussperling und Grünfink.

Über das Vorkommen gefährdeter oder seltener Tierarten im Plangebiet liegen weder Hinweise noch Verdachtsmomente aus der örtlichen Überprüfung vor.

**Bewertung:** Die vorhandene Ausprägung des Planungsraumes als Siedlungsbiotop führt zu einem Besatz mit Tierarten, die an menschliche Nähe gewöhnt, häufig anzutreffen sind. Seltene u./o. nicht wieder herstellbare Biotoptypen / Lebensgemeinschaften wurden nicht aufgefunden. Die nur langfristig ersetzbare Großbaumvegetation (zwei große Stieleichen und der flächige Bestand) bleibt als Lebensraum für die Fauna und in ihrer Bedeutung für das Ortsbild erhalten.

## 5.9 Beschreibung der Auswirkungen der Planung

### 5.9.1 Beeinträchtigungen allgemein

Bei Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplanes wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, weil dadurch Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden. Unnötige Eingriffe sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe durch Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eingriffsvermeidung und -minimierung haben Priorität vor Ausgleich und Ersatz. Nicht zu vermeidende Eingriffe sollen durch Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt und die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Ist eine Kompensation im Plangebiet nicht möglich, kann nur über die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb der Eingriffsfläche eine vollständige Kompensation erreicht werden.

Durch die Ausweisung von externen Ersatzflächen und darauf durchzuführenden ökologischen Aufwertungsmaßnahmen wird schließlich die Wiederherstellung dauerhaft und nachhaltig beeinträchtigter Funktionen und Werte in ähnlicher Art und Weise angestrebt.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter und Biotoptypen der direkt vom Eingriff betroffenen Flächen, sowie deren mögliche Ausstrahlung auf angrenzende Bereiche werden in der Flächenbilanz berücksichtigt.

### 5.9.2 Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,30 (zuzüglich 20% zulässiger Überschreitung) wird der Charakter der vorhandenen, umgebenden Bebauungsstruktur aufgenommen. Von einer Verschlechterung der Ortsbildsituation ist nicht auszugehen, zumal das an dieser Stelle Ortsbild prägende Siedlungsgehölz und die zwei Großeichen erhalten bleiben. Textliche Festsetzungen / Empfehlungen zur Gestaltung verbleibender, bzw. neu entstehender, gebäudenaher, Freiflächen können dazu beitragen, die zukünftige Wohnbebauung mit heimischen Gehölzen zu durchgrünen und mittels grosskronig werdender Laubbäume zu strukturieren. Wegen der Kleinflächigkeit der Grundstücke sind diesen Maßnahmen jedoch enge Grenzen gesetzt.

**Bewertung:** Durch die, mit Aufstellung des Bebauungsplanes, ermöglichten Eingriffe wird das Orts-/Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

### 5.9.3 Beeinträchtigung von Boden und Relief

Durch Neuversiegelung werden den bislang offenen Böden sämtliche Biotopmerkmale entzogen und diese zu wertlosen Flächen degradiert. Da mit der Wohnbauflächenausweisung auch der Abriss des Reihenhauses geplant ist, wird die tatsächliche Neuversiegelung auf ein für den Naturhaushalt unerhebliches Maß reduziert. Die Ausweisung der Verkehrsfläche wurde auf die zur Erschließung absolut notwendige Fläche beschränkt, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffsfolgen zu erwarten sind.

Es handelt sich in Hinsicht auf das Schutzgut Boden nicht um einen seltenen Be-

reich. Die Flächen sind bereits anthropogen überformt und intensiv als menschlicher Lebensraum genutzt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht eintreten wird.

**Bewertung:** Die Neuversiegelungen im Planbereich sind von geringfügiger Natur, da durch Entsiegelung eine Reduzierung (wenn auch kein vollständiger Flächenausgleich) erreicht wird.

#### 5.9.4 Beeinträchtigung Grundwasser

Durch die Eingriffe wird eine Veränderung des Boden-Wasserhaushalts einhergehen, da flächige Einträge von Niederschlagswasser in das Grundwasser in den zukünftig versiegelten Bereichen nicht mehr erfolgen. Durch den weiterhin geringen Versiegelungsfaktor, sowie die Rückführung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen und den privaten Flächen in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung, bedeutet, dass sich eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die Ausweisungen für das Gebiet nicht ergeben wird.

**Bewertung:** Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle wird die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst. Fremd- / Schadstoffeinträge aus der geplanten Nutzung ist nicht zu erwarten.

#### 5.9.5 Beeinträchtigung von Luft und Klima und durch Lärm

Von einer nachhaltigen Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen ist wegen der minimierten GRZ und der kleinflächigen verkehrlichen Erschließungsanlage nicht auszugehen. Geringfügige Änderungen in Bezug auf Temperatur, Luftfeuchte, Kaltluftbildung durch Oberflächenversiegelungen werden für die als robust einzustufende Flora und Fauna des Gebietes ohne Auswirkungen bleiben.

Durch den Betrieb neu errichteter Heizanlagen wird es nicht zu einer erhöhten Luftbelastung kommen, da die Emissionen der vorhandenen, alten Gebäudeheizung zukünftig entfallen.

Die ggf. geringfügige Zunahme an Ziel- und Quellverkehr durch die zusätzliche Wohnbebauung ist hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen angesichts der Vorbelastung als unbedeutend einzuschätzen.

**Bewertung:** Luftbelastungen und klimatische Auswirkungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### 5.9.6 Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften

Flora und Fauna des Gebietes setzen sich aus häufig vorkommenden, an anthropogen überformte Bereiche gewöhnte und an diese angepasste, Tier- und Pflanzenarten zusammen. In der Umgebung des Plangebietes stehen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten gleichartiger Biotoptypen zur Verfügung.

Durch die Bautätigkeit temporär vergräzte Tiere werden sich nach Bauende kurzfristig wieder einstellen.

Eine erhebliche Schädigung oder die Beseitigung nur lang- mittelfristig wieder herstellbarer Biotoptypen ist durch die Planaufstellung und den Vollzug der Planinhalte nicht gegeben. Die für das Landschafts-/Ortsbild prägenden Großseichen im Geltungsbereich werden (da nur langfristig ersetzbar) als zu erhaltend festgesetzt.

**Bewertung:** Wertvolle Lebensgemeinschaften werden durch die Verwirklichung der Planinhalte weder beseitigt noch nachhaltig gestört.

### 5.9.7 Beeinträchtigung von Kulturgütern

Über das Vorhandensein von Kulturgütern im Bebauungsplanbereich liegen keine Erkenntnisse oder Unterlagen vor.

### 5.9.8 Beeinträchtigung der Erholungsnutzung

Eine besondere Eignung des Bebauungsplangebietes für die Erholungsnutzung ist nicht festzustellen.

### 5.10 Eingriffe in Natur und Landschaft

#### 5.10.1 Eingriff: Neuversiegelung offener Flächen

**Plangebiet ohne Waldanteil / ohne Verkehrsfläche ca. 0,2493 ha**

Neuversiegelung bei GRZ 0,30 + 20% Überschreitung  
 $0,2493 * 0,30 = 0,0748 \text{ ha} + 20\% = 0,0150 \text{ ha} = \text{Summe } 0,0898 \text{ ha}$   
 Davon abzuziehen: Abriss Reihenhauser 562 qm  
 $0,0898 \text{ ha} - 0,0562 \text{ ha} = 0,0336 \text{ ha}$

Neuversiegelung durch Ausschöpfung der GRZ einschl. Überschreitung: ca. **336 qm**

**Neuversiegelung durch Verkehrsflächen B-Plan Nr. 122**

Ausgewiesene Verkehrsflächen gesamt: 0,0147 ha

Summe Neuversiegelung durch Verkehrsfläche: ca. **147 qm**

**Die gesamt mögliche Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung auf dem Areal des Bebauungsplans Nr. 122 beträgt: ca. 483 qm**

#### 5.10.2 Eingriff: Veränderung der Eigenart und Struktur des Orts- / Landschaftsbildes

Mit der vorgesehenen Bebauungsausweisung wird die Wohnbebauung des Bereiches verdichtet. Durch die Grundflächenzahlbeschränkung wird der Charakter der bestehenden Bebauungsstruktur aufgegriffen; insofern ist von einer negativen Auswirkung auf das Orts-/Landschaftsbild nicht auszugehen. Die das Plangebiet prägenden Gehölzstrukturen werden als ökologisch wirksames naturräumliches Inventar weitgehend erhalten.

#### 5.10.3 Beseitigung von Gehölzen / Aufwuchs

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird die Beseitigung nachstehender Gehölze notwendig, um dessen Inhalte verwirklichen zu können.

Im Einzelnen:

5 Stück gem. Kiefer *Pinus sylvestris* Stammdurchmesser: 0,25 – 0,30 m  
 (eine Kiefer ist bereits abgestorben)

2 Stück Stieleiche – *Quercus robur* Stammdurchmesser 0,20 u. 0,45 m

13 Stück Sandbirke – *Betula pendula* Stammdurchmesser 0,15 – 0,25 m  
 ca. 140 qm Aufwuchs südlich des Waldbestandes

#### 5.10.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

##### Vermeidung

Aufgrund der Naturschutzgesetzgebung besteht die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Der Eingriff erweist sich jedoch als nicht vermeidbar, da weiterhin hoher Bedarf an kurzfristig verfügbarem Wohnbauland in der Stadt Lohne be-

steht. Die Summe der geplanten Eingriffe in das naturräumliche Wirkungsgefüge an dieser Stelle, gegenüber alternativen, ggf. ökologisch wertvolleren Flächen wird hier, gemessen am funktional notwendigen Flächenbedarf, gering gehalten. Flächenbeanspruchende Erschließungsmaßnahmen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen, sind nicht erforderlich

### **Minimierung**

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl / Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Anrechnung der privaten Verkehrsflächen auf die Ausschöpfung der GRZ beschränken den Verbrauch an Grund und Boden auf das für ein allgemeines Wohngebiet unbedingt erforderliche Maß. Die Begrenzung der First- und Traufhöhen begrenzt die Eingriffsfolgen auf das Orts-/Landschaftsbild. Die mögliche Zweigeschossigkeit nimmt die dort bereits vorhandenen Gebäudehöhen auf und passt damit die künftig zulässige Bauweise dem Bestand an.

#### **Inanspruchnahme von intensiv genutzten Bereichen**

Als Baufläche wird ausschließlich eine bereits bebaute Grundstücksfläche mit umgebenden, artenarmen Scherrasenflächen ausgewiesen.

#### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Niederschlagswasser sowohl der Verkehrsfläche als auch der privaten Versiegelungsflächen ist an Ort und Stelle zu versickern (gem. ATV A 138). Nicht sofort versickerbares Wasser ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Anlage von Zisternen, Rückhaltegräben etc. zurückzuhalten. Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Grundwasser werden so minimiert.

#### **Festsetzung vorhandener Vegetation - Schutz von Bäumen**

Zum Schutz der bestehenden Großgehölzstrukturen sind diese in ihrer Lage und Kronenausdehnung eingemessen und als zu erhaltender Baumbestand im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind in der Nähe von Großgehölzen die ZTV-Baumpflege, die RAS – Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten und anzuwenden. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der zu schonende Wurzelbereich identisch mit dem Kronendurchmesser des jeweiligen Baumes ist.

### **5.10 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der durch die Bebauung möglichen Eingriffe werden die Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken, die Versickerung des Niederschlagswassers und Maßnahmen zum Schutz vorhandener Bäume festgesetzt.

### **5.11 Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell)**

Mit der Bilanz wird untersucht, ob die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich die zu erwartenden Eingriffe kompensieren. Ziel der Bilanzierung ist 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 (Osnabrücker Modell).

Voraussetzung für eine Bewertung der Flächen ist die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen. Den einzelnen Lebensräumen werden, analog zu ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung, Wertfaktoren zugeordnet, in welche die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale eingeflossen sind (s.o.).

Den Faktoren (Multiplikator) werden folgendem Schlüssel zugeordnet:

<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/Schutzgutes 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 seiner Bedeutung für die Kulturhistorie. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung des Flächenwertes einbezogen.

Die Zuordnung von Wertfaktoren ermöglicht es, die Flächengröße mit dem qualitativen, ökologischen und gestalterischen Wert einzelner Flächen in Verbindung zu setzen. Die sich zwischen dem Bestandwert und dem prognostizierten Wert nach Verwirklichung der Baumassnahme ergebende Differenz schlägt sich als Bilanzsumme in Werteinheiten nieder. Ergibt die Bilanzierung zwischen ermitteltem, ökologischem Wert des Plangebietes vor dem Eingriff und nach Abschätzung der Eingriffsfolgen des Eingriffs einschließlich der durchgeführten Ausgleichmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst ein Defizit, so ist festzusetzen, wie die Vollkompensation des Defizits vorzunehmen ist.

Ergibt sich ein Bilanzdefizit (Kompensationsrestwert), so gilt für die Ermittlung der Flächengröße der zu stellenden Ersatzfläche:

**Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße der Ersatzfläche**

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

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Verursacher des Eingriffs für nicht im Baugebiet ausgleichbare erhebliche Eingriffsfolgen Ersatzmaßnahmen mit Bindungsfristen auf externen Flächen durchführt. (Niedersächsisches Naturschutzgesetz § 12 ff.)

Gem. § 15a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) -Verhältnis zum Baurecht - Abs. 2 kann die Ersatzleistung alternativ in Geld (zweckgebunden) abgegolten werden.

**FLÄCHENBILANZ**

<b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 122 „An den Tannen“ - Fläche 0,4341 ha</b>				
<b><u>Biotoptyp nach NLO</u></b>	<b><u>Bestand gm x WE-Faktor</u></b>	<b><u>Summe Werteinheiten</u></b>	<b><u>Planung gm x WE-Faktor</u></b>	<b><u>Summe Werteinheiten</u></b>
<b>TDZ</b> Vollversiegelung Bebauung mit Nebenanlagen u. Verkehrsfläche	562 qm x 0,0	0,00	1.026 qm x 0,0	0,00
<b>GRA</b> Artenarmer Scherrasen	1.859 qm x 0,8	1.487,20	700 qm x 0,7	490,00
<b>PH</b> Hausgarten be- dingt naturnah	-----	-----	695 qm x 1,0	695,00
<b>HSE</b> Siedlungs- gehölz einheimi- scher Arten + 200 qm Großbäume	1.720 + 200 qm x 1,5	2.880,00	1.720 + 200 qm x 1,4 Abwertung 0,1 wegen zukünftig dichter stehender Bebauung	2.688,00 s. Berechnung Ausgleich
<b>HB</b> Einzelbäume	In Bewertung HSE enthalten	In Bewertung HSE enthalten	In Bewertung HSE enthalten	In Bewertung HSE enthalten
<b>Summen</b>	4.341 qm	<b>4.367,20 WE</b>	4.341 qm	<b>3.873 WE</b>
<b>Bilanzdefizit</b>				<b>- 494,20 WE</b>

**Für den Bebauungsplan Nr. 122 ergibt sich ein Eingriffsbilanzdefizit von  
495 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung**

**5.11.1 Ausgleichsmaßnahme zur Vollkompensation**

Für den vollständigen Ausgleich des Werteinheitendefizites wird das Siedlungsgehölz durch die im nachfolgenden aufgeführten Maßnahmen aufgewertet.

- Säubern der Gehölzfläche und Abfuhr der organischen und nicht organischen Abfälle
- Beseitigung des Traubenkirschen-Aufwuchses, der Fichten u. des jap. Knöterichs
- Rekultivierung des Sandweges und Anpflanzung von Hain- u. Rotbuchen
- Zwischenpflanzung von Sträuchern des Waldrandes an der Südgrenze des Bestandes und zwischen der o.a Neupflanzung
- Beseitigung einzelner Kiefern und Ersatz durch Laubgehölze
- Aufschichten von Totholz-Haufen

Die o.a. Aufwertungsmaßnahmen führen zu einer Wertsteigerung des Gehölzbestandes und tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung der Artenzusammensetzung im Bestand bei. Es kann somit von einer Wertsteigerung um 0,3 WE/m<sup>2</sup> auf 1,8 WE ausgegangen werden.

**Ausgleichsbilanz:**

Vorhanden	1.720 x 1,5 WE = 2.580 WE
<u>Geplant nach Wertsteigerungsmaßnahmen</u>	<u>1.720 x 1,8 WE = 3.096 WE</u>

**Bilanzüberschuss** **516 WE**

**Werteinheiten zur Vollkompensation erforderlich:** **495 WE**

**Mit der ökologischen Aufwertung der o.a. Gehölzfläche wird das, bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 122 „An den Tannen“, ermittelte Eingriffsbilanzdefizit vollständig kompensiert.**

**5.12 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „An den Tannen“ beabsichtigt die Stadt Lohne, Bauplätze zu schaffen und damit die vorhandene Siedlungsstruktur des Gebietes aufzunehmen und zu verdichten. Gleichzeitig wird das Ortsbild prägende Siedlungsgehölz als Wald festgesetzt, in seinem Bestand gesichert und im Rahmen der Eingriffsregelung ökologisch aufgewertet.

Für die zu überbauenden Flächen werden ausschließlich stark überformte Bereiche bereits für Wohnzwecke und dessen Umfeld genutzter Flächen beansprucht, so dass erhebliche oder nachhaltige Veränderungen / Beeinträchtigungen des Orts- / bzw. Landschaftsbildes und der sonstigen Schutzgüter durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht eintreten werden.

Die Beseitigung einiger (kleinerer) Einzelgehölze wird durch bauleitplanerische Auflagen und Festsetzungen kompensiert.

Das durch Neuversiegelung und die teilweise Abwertung von Flächen, durch die näher rückende Wohnbebauung, entstehende Flächenbilanzdefizit kann an Ort und Stelle durch die Aufwertungsmaßnahmen in und an der Siedlungsgehölzfläche vollständig kompensiert werden.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) v. 05.09.2001 ist dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Art, Größe und Standort nicht UVP-pflichtig. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

**6 Ver- und Entsorgung**

Die allgemeinen Anforderungen an gesonderte Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Telekommunikationsnetz

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

**Wasser- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV).

### **Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG.

### **Abfallbeseitigung**

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

### **Abwasserbeseitigung**

Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist der OOWV. Das Plangebiet ist gänzlich an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

### **Oberflächenentwässerung**

Bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Rammkernsondierungen konnte kein Grundwasser festgestellt werden. Die Proben enthielten zu großen Teilen Feinsande, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von einer Versickerungsmöglichkeit im Baugebiet ausgegangen werden kann. Auf Grund der o.a. Untersuchung und der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist das von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu belassen und an Ort und Stelle gem. den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung Arbeitsblatt A 138 zu versickern.

Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit gesichert.

### **Gasversorgung**

Die Gas- Versorgung wird durch die Energieversorgung Weser- Ems AG (EWE AG) gewährleistet. Das Plangebiet ist an das Versorgungsgebiet angeschlossen.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch entsprechende Telekommunikationsanbieter.

## **7 Umwelteinwirkungen auf den Menschen**

### **7.1 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet wird im Westen von der Erschließungsstraße An den Tannen tangiert, von deren äußerst geringen Verkehrsbelastung keine unzumutbaren Schallemissionen zu erwarten sind. In einer Entfernung von ca. 125 m verläuft westlich die Hauptverkehrsstraße Bergweg (Landesstraße 846). Da das Plangebiet aber relativ weit (125 m) von dieser stark befahrenen Emissionsquelle entfernt liegt und zwischen Straße und Neubebauung sich zwei Häuserzeilen befinden (wirkt Schall abschirmend), ist davon auszugehen, dass es nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet kommen wird.

Weitere negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

## 7.2 Umweltfolgen für Kultur- und Sachgüter

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt.

Es wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich hingewiesen.

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

## 7.3 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben bereits genannten hinausgehen und innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten wären, treten im Falle der Realisierung der Planung nicht auf.

## 8 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt **4341 m<sup>2</sup>**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	2474 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	147 m <sup>2</sup>
Wald	1720 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Summe</b>	<b><u>4341 m<sup>2</sup></u></b>

## 9 Verfahrensvermerke

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 122 „An den Tannen“, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25. Januar 2007 bis 24. Februar 2007 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.

Der Rat der Stadt Lohne hat am 10. Mai 2007 nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 122 „An den Tannen“ bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

## 10 Zusammenfassende Erklärung

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine intensivere Nutzung dieser innerstädtischen Fläche. Die mögliche zu versiegelnde Fläche wurde durch eine niedrige Grundflächenzahl begrenzt, wobei die neu zu versiegelnde Fläche gegenüber dem bisherigen Zustand nur marginal erhöht wird. Der vorhandene Wald wurde erhalten und soll in seinem Bestand verbessert werden. Da sich die grundlegende Situation durch die Planung nicht ändert wurde auf eine Waldumwandlung entsprechend der Anregung des Landkreises Vechta verzichtet. Durch den Ausbau des kontaminierten Materials hat sich das „Gefahrenpotential“ der Fläche verringert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „An den Tannen“ wurde ausgearbeitet durch  
STADT LOHNE,  
Abteilung 61 -Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den .10. Mai 2007  
Im Auftrag

gez. M. Reinkober  
Dipl.-Ing. M. Reinkober

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 10. Mai 2007

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

(Siegel)

### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Begründung  
(Titelblatt und 21 Seiten)  
stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

Lohne, den .....

( Siegel )

.....  
Unterschrift