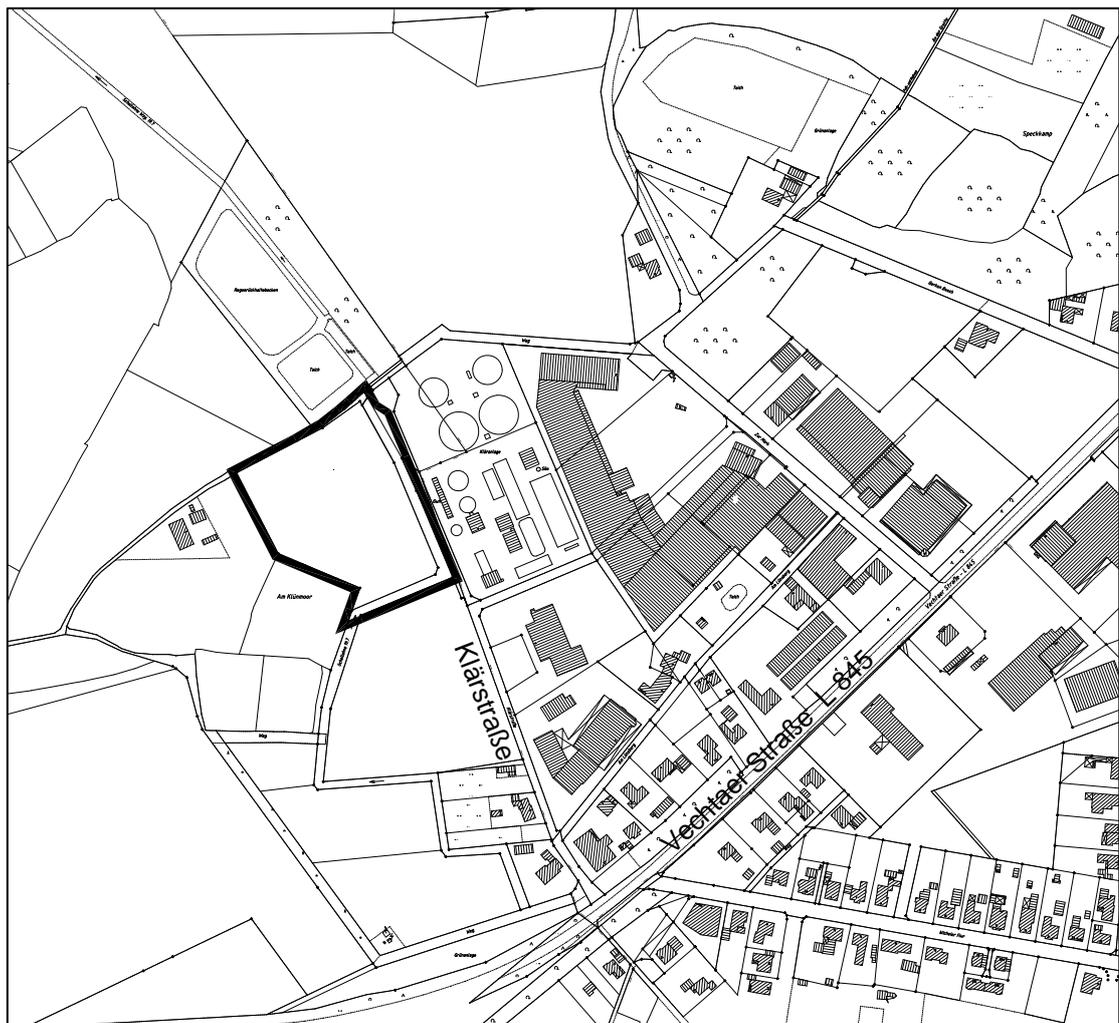




Bebauungsplan Nr. 127
Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)

**Begründung,
Umweltbericht
und
Zusammenfassende Erklärung**



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Teil I: Begründung: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
1 Allgemeines.....	3
2 Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	3
3 Übergeordnete und bisherige Planungen	3
3.1 Landes- und Regionalplanung	3
3.2 Flächennutzungsplanung	4
3.3 Landschaftsplanung.....	4
4 Bisherige Nutzungen / Immissionsschutz	5
4.1 Lärmimmissionen.....	5
4.2 Altlasten	5
5 Ziele und Zwecke der Planung.....	6
6 Die Festsetzungen im Einzelnen.....	6
7 Verkehrserschließung	9
8 Ver- und Entsorgung.....	9
9 Flächenbilanz	10
Teil II: Umweltbericht	10
1 Einleitung	10
1.1.1 Kurzbeschreibung der Planung und des Plangebiets	10
1.1.2 Übergeordnete Planungen mit dem Ziel Naturschutz	11
1.2 Beschreibung und Bewertung d. Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	12
1.2.1 Schutzgut „Mensch“	12
1.2.2 Schutzgut Natur und Landschaft.....	12
1.2.3 Naturraum / potenzielle nat. Vegetation.....	13
1.2.4 Schutzgut Lebensraum / Fauna	13
1.2.5 Biotoptypen im Untersuchungsraum.....	16
1.2.6 Schutzgut Boden.....	18
1.2.7 Schutzgut Wasser.....	18
1.2.8 Schutzgut Klima / Luft	18
1.2.9 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	18
1.2.10 Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung.....	19
1.3 Beeinträchtigungen (allgemein)	19
1.3.1 Schutzgut Natur und Landschaft.....	19
1.3.2 Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften	20
1.3.3 Beeinträchtigung von Boden und Relief.....	20
1.3.4 Beeinträchtigung Grundwasser / Fließgewässer	21
1.3.5 Beeinträchtigung von Klima u. Luft	22
1.3.6 Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes.....	22
1.3.7 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	22
1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
1.3.9 Auswirkung der Planung auf d. Umweltzustand bei Umsetzung der Inhalte	23
1.3.10 Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nichtumsetzung der Planinhalte ...	23
1.3.11 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	24
1.3.12 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 127.....	24
1.4 Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell).....	26
1.4.1 Vollkompensation.....	27
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB.....	28

TEIL I: BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 ALLGEMEINES

Schon seit mehreren Jahren wird in der Stadt Lohne nach einem neuen Standort für den städtischen Bauhof gesucht. Die derzeitig genutzten Gebäude an der Mühlenstraße, die vor Jahren von der freiwilligen Feuerwehr Lohne übernommen wurden, reichen für einen rationellen Betrieb des Bauhofes nicht mehr aus. Ein Ausbau ist auf Grund der umliegenden Bebauung sowie des südlich angrenzenden Stadtparks nicht möglich. Daher ist geplant, auf einer städtischen Fläche ein Gewerbegebiet zu entwickeln, auf dem die für einen städtischen Baubetriebshof notwendigen Anlagen errichtet, und auch für zukünftige Entwicklungen noch hinreichende Flächenkapazitäten zur Verfügung gestellt werden können. Daher beschloss die Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 127 für den Bereich westlich Klärstraße (Bauhof).

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Frank Markus zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1 : 5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Klärstraße und der Kläranlage Nordlohne. Im Süden, Südwesten, Westen und z.T. im Norden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Westlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 55 m ein Wohnhaus im Außenbereich und im Norden grenzen ein Schönungsteich der Kläranlage sowie ein Regenrückhaltebecken an den Geltungsbereich.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2008 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum zwischen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe des Mittelzentrums Lohne seine Leistungsfähigkeit als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern sowie Maßnahmen vorrangig durchzuführen die für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen von wesentlicher Bedeutung sind. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Die Darstellungen des RROP stehen der beabsichtigten Entwicklung einer gewerblichen Baufläche grundsätzlich nicht entgegen.

Ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft zu beanspruchen hält die Stadt an dieser Stelle für zulässig, da gerade für die langfristige Planung (mit Entwicklungsmöglichkeiten) eines Gewerbegebietes (mit Eignung für die Errichtung eines Bauhofs) entsprechend große Freiflächen erforderlich sind, die innerhalb des

Stadtgebietes Lohnes ansonsten nicht zur Verfügung stehen. Entwicklungen von Bauhöfen finden in aller Regel auf Flächen am Ortsrand statt, die verkehrstechnisch günstig an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen sind. Das trifft für die geplante Fläche zu. Andere Flächen ohne diese Bedeutungszuweisung, die gleichzeitig für ein Gewerbegebiet mit Möglichkeiten zur Errichtung eines Bauhofs geeignet wären, stehen in Lohne derzeit nicht zur Verfügung.

3.2 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) 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 Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den vorliegenden Geltungsbereich entsprechend der Planungsabsichten im Rahmen der 56. Flächennutzungsplanänderung geändert und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.3 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im Wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotope und deren Bewertung) ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit vorherrschender Ackernutzung und einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um einen Landschaftsraum mit dominierender Ackernutzung bei kleinräumigem Landschaftscharakter mit relativ kleinflächigen Schlägen und gliedernden Landschaftselementen. Damit sind Grundvoraussetzungen für ein Landschaftserleben vorhanden (mittlere Wertigkeit). Besondere Zielvorgaben über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus werden für das Plangebiet nicht gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). Der Geltungsbereich liegt laut LP außerhalb wichtiger Bereiche für „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und weist keine besonders wertgebenden Strukturen für das Landschaftsbild auf. Es werden ferner für das Plangebiet **keine** Zuordnungen für folgende Aspekte aus dem LP gemacht:

- Planerische Vorgaben aus Naturschutz auch auf Landesebene
- Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht
- Landschaftseinheiten
- Belastungen u. Gefährdungen von Natur und Landschaft
- Schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht

In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird u.a. für den Geltungsbereich der Entwicklungsbereich A 8 (Gehölzreiches Ackergebiet bei Schellohne) dargestellt, mit dem Ziel der Landschaftsplanung u.a. des Schutzes der mesophilen Grünlandflächen

im Norden und Süden dieses Entwicklungsbereiches. Die standortheimischen Gehölzstrukturen sollen gepflegt und erhalten werden. Diese Zielvorgaben werden insofern aufgegriffen, als dass zwar naturnahe Feldgehölze durch die vorliegende Planung entfernt werden müssen, als Ausgleich und zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes jedoch nahezu der gesamte Geltungsbereich mit einer breiten Gehölzanpflanzung eingefasst wird.

4 BISHERIGE NUTZUNGEN / IMMISSIONSSCHUTZ

Der Geltungsbereich umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit einem linearen Gehölzstreifen (Erlen) im Nordosten des Plangebietes sowie vorhandene randliche Feldgehölze entlang des Gewässerverlaufs der Schellohne. Dieser Wasserzug Nr. 19.7 kreuzt das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten. Im Osten des Geltungsbereiches grenzen die Klärstraße und die Kläranlage, im Norden ein Schönungsteich sowie ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an. Im Südosten befinden sich gewerbliche Bauflächen des Baugebietes 104. Der Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 35, 36, 37/2, 38/9 und teilweise dem Flurstück 37/4 (Gewässer II. Ordnung, Schellohne) der Flur 17, Gemarkung Lohne zusammen.

4.1 Lärmimmissionen

Im Osten des Plangebietes grenzt die Kläranlage Nordlohne sowie die Industrie- und Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 104 an. Wohnnutzungen im Außenbereich befinden sich in ca. 55 m westlich sowie in ca. 180 m südlich des Plangebietes.

Der TÜV Nord hat die Schallvorbelastungen durch die östlich vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen geprüft und folgendes festgestellt. Die Vorbelastungen die am westlich vorhandenen Wohnhaus zu erwarten sind fallen geringer aus als erwartet, somit können größere Schallkontingente im Plangebiet selber ausgenutzt werden.

Im Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 127 werden dementsprechend nach Angaben des TÜV Nord Emissionskontingente nach DIN 45691 (L_{EK}) von **65 dB/m² tags** und **54 dB/m² nachts** festgesetzt. Damit werden die an den umliegenden Wohnnutzungen zu erwartenden Schallimmissionen im Rahmen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen.

Eine Schallschutzwand- / wall am Westrand des Plangebietes bzw. eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Rahmen des o.a. Bebauungsplanes nicht erforderlich (s. Anlage: Schalltechnischer Bericht, TÜV Nord vom 11.04.2008).

4.2 Altlasten

Der Stadt Lohne liegen keine Hinweise über potentielle Altlasten im Plangebiet vor. Dennoch wird folgender nachrichtlicher Hinweis in die Planung aufgenommen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Rahmen einer Standortabwägung unterschiedlicher städtischer Flächen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes, hat sich der hier vorliegende Geltungsbereich herauskristallisiert. Maßgebliche Kriterien für dessen Wahl waren seine direkte Anbindung über die Klärstraße an das örtliche Hauptverkehrsnetz (Vechtaer Str., L 848), eine vertretbare Entfernung zur Innenstadt, die direkte Verfügbarkeit dieser hinreichend großen Flächen sowie die Anbindung an bereits vorhandene Gewerbegebietsflächen (unbelastete Siedlungsbereiche werden durch das zukünftige Gewerbegebiet nicht in Anspruch genommen).

Für die Festsetzung eines Gewerbegebiets zur Unterbringung eines städtischen Bauhofs spricht insbesondere die multifunktionale Nutzung einer solchen Fläche. Weiterhin spricht die Nähe zu einem Gewerbe- und Industriegebiet mit entsprechender Vorbelastung für diesen Bereich, da auch mit dem Betrieb eines Bauhofs gewisse Immissionen u.a. durch an- und abfahrenden Verkehr (z.B. Winterdienst), Werkstattgeräusche etc. verbunden sein werden.

Die Stadt Lohne plant nun mit diesem Standort einen Bereich zu entwickeln der einerseits für zukünftige gewerbliche Entwicklungen genügend Flächenreserven bereit hält und andererseits auch groß genug für die Anforderungen an einen Bauhof ist (inklusive erforderlicher Lagerflächen und Entwicklungspotentiale).

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, eine gewerbliche Baufläche planungsrechtlich so vorzubereiten, dass kurzfristig mit dem Bau des neuen Bauhofs der Stadt Lohne im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes begonnen werden kann.

6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Im gesamten Geltungsbereich wird eine zweigeschossige, abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen dabei maximal eine Länge von 120 m erhalten. Die Gebäudehöhe wird auf max. 10,0 m begrenzt. Mit diesen Festsetzungen wird die Höhen- und Längenentwicklung der gewerblichen Baufläche hinreichend ausgenutzt und gleichzeitig eine Begrenzung festgesetzt, die entsprechend der vorliegende Randlänge zum Außenbereich verträglich und angemessen ist. Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen auch denen der anliegenden gewerblichen Bauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 104.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Durch diese Bemessung des Maßes der Nutzung soll eine hohe und flexible Grundstücksausnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Im Baugebiet wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m bzw. 7,0 m zu den Anpflanzflächen festgesetzt. Dieser Abstand ist hinreichend, um die geplanten Anpflanzflächen vor zu dicht heranrückenden Hochbauten zu schützen. Im Osten hält die Baugrenze einen Abstand von 10,0 m zum Schutz des vorhandenen bzw. geplanten Gewässers ein.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubgehölzen am Rande des Geltungsbereiches getroffen. Diese Anpflanzungen dienen auch der planinternen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Eingrünung der baulichen Anlagen des zukünftigen Bauhofs. Mit diesen Maßnahmen wird ein verträglicher Übergang zur nördlich, westlich und südlich angrenzenden offenen Landschaft hergestellt.

Zum Schutz der Nachbarschaft (Wohnnutzungen) außerhalb des Plangebietes vor unzulässigen Anlagengeräuschen wurden maximal zulässige Emissionskontingente

festgesetzt. Damit werden die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm, die identisch sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, an den umliegenden Wohnhäusern im Außenbereich eingehalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)

1. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO;
 - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
 - Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher gem. § 1 Abs. 9 BauNVO.
2. Im Baugebiet mit abweichender Bauweise sind gem. § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen bis maximal 120 m zulässig; im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
3. Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO. Diese Höchstgrenze gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine, Antennen und Salzsilos.
4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baumarten sind als Hochstamm zu verwenden:

Qualität H 3xv m.B. STU 14/16 cm

Stieleiche/Traubeneiche (*Quercus robur/petraea*)

Linde (*Tilia cordata*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) (nur an der „Schellohne“)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Folgende Sträucher / Büsche sind zu verwenden:

Qualität: Str. 2 x v o.B. 80/100 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Hülse (*Ilex aquifolium*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

5. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) für benachbarte Wohnnutzungen sind gem. § 1 (4) BauNVO nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (65 dB/m² tags und 54 dB/m² nachts) nach DIN

45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Die aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen, da für diese Betriebe und Anlagen in anderen Baugebieten von Lohne geeignetere Ansiedlungsmöglichkeiten angeboten werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollten näher an der Innenstadt und/oder im Bereich von Wohngebieten angesiedelt werden. Tankstellen sind direkt an Hauptverkehrsachsen städtebaulich sinnvoller anzusiedeln als im vorhandenen Plangebiet am Rande zum Außenbereich. Um negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtkern von Lohne zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Die Stadt Lohne ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta als Mittelzentrum eingestuft. Es besteht die Problematik von Einzelhandelsangeboten an dezentralen bzw. städtebaulich nicht - integrierten Standorten im wesentlichen in Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Kaufpreise; Erreichbarkeit mit Kfz, i. d. R. keine Parkraumbewirtschaftung). In Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente wie z. B. Lebensmittel ist an vom Zentrum entfernten Standorten die schlechte Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu nennen. Diese Kriterien treffen für das Plangebiet durch die relativ große Entfernung von der Stadtmitte aus zu.

zu 2.: Diese Festsetzung ist notwendig, um auch großflächigere Gewerbegebäude in diesem Gewerbegebiet zu ermöglichen.

zu 3.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken und das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauformen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebenanlagen, die u.U. aus technischen Gründen höher gebaut werden müssen.

zu 4.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Die Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Kompensation für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation am Siedlungsrand wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen.

Zu 5.: Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzulässigen Umwelteinwirkungen (hier Schall) werden im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird direkt über die Klärstraße erschlossen. Die Klärstraße mündet im Süden auf die Vechtaer Straße (L 845). Damit ist für die gewerbliche Baufläche, dem Standort des zukünftigen Bauhofs, die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz und Wasserentsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage erfolgen. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta beseitigt.

Der Geltungsbereich gehört zum Einzugsbereich der Schellohne (Wasserzug II. Ordnung, Nr. 19.7 „Schellohne“ der Hase-Wasseracht), die das Plangebiet im Südosten kreuzt, im Osten parallel zur Klärstraße verläuft und weiter in das nördlich vorhandene Regenrückhaltebecken mündet. Im Zuge der Realisierung der vorliegenden Planung wird dieses Gewässer an den Südrand des Plangebietes verlegt. Nach Abstimmung mit der Hase-Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde wird hierfür die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung erteilt worden.

Die Stadt Lohne hat dem OOWV in einem Vertrag die Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung übertragen. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich soll über eine Regenrückhaltung gedrosselt zur Schellohne abfließen; hierfür werden ausreichend dimensionierte Stauraumkanäle in das Plangebiet eingebaut. Zusätzlich sollen am Südrand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet und darüber hinaus die das Plangebiet einfassenden Anpflanzflächen so ausgebaut werden, dass auch in diesen Bereichen eine Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet erfolgen kann. Insgesamt werden dann durch das o.a. Regenrückhaltebecken sowie die Versickerungsmulden in den Anpflanzflächen ca. 25 % der anfallenden Niederschlagsmengen zurückgehalten bzw. versickert. Für diese Maßnahmen liegt ein genehmigter wasserrechtlicher Antrag vor.

9 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Ackerflächen	12.279 m ²
Gewässer Schellohne	1.354 m ²
Feldgehölze	1.745 m ²
Gesamtfläche	15.378 m²

Planung

Gewerbegebiet	12.315 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	1.490 m ²
Gewässer Schellohne	1.390 m ²
Verkehrsfläche	183 m ²
Gesamtfläche	15.378 m²

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 127. 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-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden. Der Umweltbericht, als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dient damit gem. § 2a BauGB der Berücksichtigung umweltschützerischer Belange in der Abwägung.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme vom 24.05.2007 sowie die dazu angefertigte Biotoptypenkarte werden im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt.

1.1.1 Kurzbeschreibung der Planung und des Plangebiets

Im Norden von Lohne wird eine neue gewerbliche Baufläche entwickelt, auf der zukünftig der Bauhof angesiedelt werden soll. Diese ca. 1,5 ha große Fläche liegt direkt gegenüber der Kläranlage in Nordlohne und damit angrenzend an die erschließende Klärstraße und an das Baugebiet 104 mit seinen Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

Nördlich, westlich und südlich grenzt der Geltungsbereich an Außenbereichsflächen an, die auch absehbar nicht weiter beplant werden sollen.

Die das Plangebiet einfassenden Anpflanzflächen dienen der planinternen Kompensation der Eingriffe und der Eingrünung des Plangebietes und damit der städtebaulich vertretbaren Einbindung in die umliegende Landschaft sowie der Minimierung der Eingriffsfolgen.

Der Wasserzug II. Ordnung Nr. 19.7 „Schellohne“ durchschneidet das Gebiet im Südostteil und trennt das Flurstück 38/9 von der übrigen, zusammenhängenden Fläche

ab. Um das Plangebiet optimal nutzen zu können, ist die Verlegung des betroffenen Gewässerabschnitts beabsichtigt.

Weitere und eingehende Ausführungen zu den Bebauungsplaninhalten und Festsetzungen und der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung sind den vorstehenden Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Lohne im Übergang zur freien Landschaft. Südlich und westlich, sowie nordwestlich grenzen Intensivackerflächen an das Gebiet an. Nördlich befindet sich die Schönungs- / Regenrückhalteteichanlage für die Kläranlage Nordlohne, die östlich der „Klärstraße“ liegend, auf ganzer Länge an den Geltungsbereich anschließt. Weiter südlich und südöstlich befinden sich Gewerbebetriebe. Das zur Ausweisung anstehende Gelände wird derzeit als Ackerfläche genutzt, mit Ausnahme des Wasserzuges einschließlich des begleitenden Gehölzstreifens, sowie der nordöstlich auf dem Acker positionierten Erlengruppen. Weitere Großbaumvegetation ist außerhalb des Geltungsbereichs entlang des nördlich gelegenen Feldweges, sowie am Westrand der „Klärstraße“ zu finden.

1.1.2 Übergeordnete Planungen mit dem Ziel Naturschutz

Beurteilungsgrundlage ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 127 „Westlich der Klärstraße / Bauhof“ der Stadt Lohne mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

- Karte der naturschutzrechtlich besonders geschützten 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)

Spezielle Ausweisungen sind für den B-Planbereich nicht vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs sind Wallhecken verzeichnet.

- 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.

- Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta ist der Stadt Lohne die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Dem Plangebiet wurde eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen.

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotope und deren Bewertung) ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit vorherrschender Ackernutzung und einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um einen Landschaftsraum mit dominierender Ackernutzung bei kleinräumigem Landschaftscharakter mit relativ kleinflächigen Schlägen und gliedernden Landschaftselementen. Damit sind Grundvoraussetzungen für ein Land-

schaftserleben vorhanden (mittlere Wertigkeit). Besondere Zielvorgaben über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus werden für das Plangebiet nicht formuliert.

- Landschaftsplan der Stadt Lohne (1995)

Karte 2 –Biotoptypen- weist das Gebiet südlich der „Schellohne“ als mesophiles Grünland aus. Dieses wurde zwischenzeitlich in Maisacker umgewandelt. Ansonsten ist die Fläche zutreffend als Acker ausgewiesen. Es wurden Einzelbäume und Baumreihen kartiert.

Der Geltungsbereich liegt laut Landschaftsplan außerhalb wichtiger Bereiche für „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und weist keine besonders Wert gebenden Strukturen für das Landschaftsbild auf. Für das Plangebiet werden keine Zuordnungen für folgende Kapitel des Landschaftsplans getroffen:

- Planerische Vorgaben aus Naturschutzsicht auch auf Landesebene
- Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht
- Landschaftseinheiten
- Belastungen u. Gefährdungen von Natur und Landschaft
- Schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht

In der Karte 7 -Landschaftsentwicklung- wird u.a. für den Geltungsbereich der Entwicklungsbereich A 8 (Gehölzreiches Ackergebiet bei Schellohne) mit dem Ziel dargestellt, u.a. die mesophilen Grünlandflächen (außerhalb) im Norden und Süden dieses Entwicklungsbereiches zu schützen. Die standortheimischen Gehölzstrukturen sollen gepflegt und erhalten werden.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

1.2.1 Schutzgut „Mensch“

Die Lage des Plangebietes wurde unter Kapitel 9.1.1 beschrieben. Die Planfestsetzung -Gewerbegebiet- (Bauhof) weitet die Gewerbeflächen östlich der Klärstraße in westliche Richtung aus und rückt diese damit näher an das (einzige) vorhandene Wohngebäude. Emissionen oder Auswirkungen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch“ führen könnten, sind von den Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 127 nicht zu erwarten (s.u. Kap. 10).

1.2.2 Schutzgut Natur und Landschaft

Die Differenzierung und Benennung der Biotoptypen, bzw. der verwendeten Kürzel, erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – O. Drachenfels 1994). Die Einordnung in die Wertstufen erfolgt angelehnt an des sog Osnabrücker Modell (Wertstufen s. Kap. 9.4.0 Bilanzierung).

Kartierungen im Bebauungsplangebiet Nr. 127 wurden im Mai und im Oktober 2007 durchgeführt.

Die Bewertung der Flächen erfolgt über die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und nach Eigenschaften wie z.B. Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild, Vorkommen gefährdeter Arten, Regenerationsfähigkeit und seiner Bedeutung für die Kulturhistorie. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung der Flächenwerte einbezogen.

Die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale führen, analog zu ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung, zu der unten angegebenen Zuordnung von

Wertfaktoren als Flächenmultiplikator.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb besiedelter Bereiche und Bebauungsplangebiete können mit maximal 1,5 Werteinheiten angerechnet werden, da diese sich, wegen ihrer absehbar gestörten Lage, nur begrenzt ökologisch entfalten können. Extern durchgeführte Kompensationsmaßnahmen können den Wertfaktor 2,5 erreichen. Die vorhandenen Wertigkeiten der Ausgleichs- u. Ersatzflächen sind von den erreichbaren Wertstufen abzuziehen.

1.2.3 Naturraum / potenzielle nat. Vegetation

(Geogr. Landesaufnahme 1 : 200000 Die naturräuml. Einheiten Deutschlands Blatt 70/71 Sofie Meisel Hrsg. BAL)

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum Bersenbrücker Land und zur Einheit Quakenbrücker Becken. Es ist Teil der Untereinheit Vechtaer Mark, an der Grenze zur Untereinheit Dammer Berge.

Die Vechtaer Mark ist eine grundwassernahe Talsandplatte, die von kleinen Mooren, Niederungen und Tümpeln durchsetzt ist (war). Zeitweilig in der Vergangenheit verheidet, kommt es in jüngerer Zeit und bis heute zu Grünland- und Ackernutzung (auf entwässerten Standorten).

In der Vechtaer Mark stehen basenarme, stark podsolierte Sandböden an, unter Bereichen ehemaliger Tümpel und Moore können Torflinsen vorhanden sein.

Als potentielle, natürliche Vegetation würde sich auf den nährstoffarmen Böden der Vechtaer Mark Stieleichen-Birkenwälder entwickeln.

Im Stieleichen-Birkenwald dominieren Sandbirke -*Betula pendula*- und Stieleiche -*Quercus robur*-. Hinzu würden Eberesche -*Sorbus aucuparia*- und Faulbaum -*Rhamnus frangula* kommen. Die Krautschicht würde von anspruchlosen, lichtbedürftigen Arten bestimmt.

Das Plangebiet ist in sich relativ eben und liegt auf Höhen um 38,00 m ü.NN.

1.2.4 Schutzgut Lebensraum / Fauna

Die Ausprägung des Geltungsbereichs lässt einen durchschnittlichen Besatz an wild lebenden Tieren erwarten. Die periodisch gestörten Ackerflächen bieten Niederwild und Kleinsäugetern vorübergehend einen Teillebensraum, Deckung und Nahrungsquelle.

Die Großbaumvegetation innerhalb und außerhalb des Plangebiets bietet Vögeln Nist- und Aufenthaltsraum und kann Fledermäusen als „Orientierungsvegetation“ und als potenzielles Jagd- und Nahrungsgebiet dienen, zumal sich nordwestlich angrenzend Wasserflächen befinden und die „Schellohne“ das Plangebiet durchquert.

Die „Schellohne“ selbst ist im Regelprofil ausgebaut und bietet wegen des niedrigen Wasserstandes, der Teilverrohrungen, der fehlenden Uferstreifen (zumindest einseitig) und der Sohlabstürze, Wasser gebundenen Lebewesen nur einen unzureichend ausgeprägten Lebensraum. Die Deckung des ca. 5,0 m breiten Gehölzstreifens und die Böschungsbereiche sind Lebens- u. Teillebensraum für Kleinsäugeter.

Die nordwestlich liegenden Schönungs- und Regenrückhalteanlagen (a. für die Kläranlage und b. für die „Schellohne“ und die Kläranlage) weisen eine üppige, nitrophile Ufervegetation auf, die aquatischen und semiaquatischen Lebewesen Lebensraum bieten kann. Die vermutete mangelhafte Wasserqualität und die steilen Uferländer wirken sich jedoch für die Reproduktion und Wanderungsbewegungen von Amphibien generell negativ aus. Ein Individuenaustausch in den Oberlauf der „Schellohne“ (Bereich Plangebiet) ist wegen des trennenden Rohrdurchlasses als unwahrscheinlich einzustufen.

Beobachtungen im Rahmen der Kartierungen ließen keine Schlüsse auf einen von

den o.a. Einschätzungen abweichenden Tierbesatz zu.

An Vögeln wurden nur die im besiedelten Bereich häufig anzutreffenden Arten an Singvögeln, sowie Tauben beobachtet. Es wurde Losung von Igel und Feldhasen gefunden. Fische und Amphibien wurden nicht gesichtet, für letztere war jedoch der zweite Kartierungszeitpunkt ungünstig. Nachtbeobachtungen (Eulenvögel und Fledermäuse) wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Biotoptypen wurden örtlich im Jahr 2007 aufgenommen, mit Luftbildern aus dem Jahr 2006 verglichen und in der folgenden Karte wiedergegeben.



1.2.5 Biotoptypen im Untersuchungsraum

Vegetation / Nutzungen

A_m Maisacker Wertstufe 0,8

Der bei weitem überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als Ackerfläche zum Maisanbau genutzt. Die Flächen sind von reduzierter ökologischer Bedeutung, da mit der intensiven Bewirtschaftung häufige Störungen der Biotopfläche verbunden sind, durch Düngereinsatz wuchsfreudige, verdrängende Wildkräuter zu Ungunsten von selteneren, nitrophoben Pflanzenarten gefördert werden und die chemische Unterdrückung von Wildkräutern zu einer Verarmung an Arten auf der Fläche selbst und im Nahbereich führt. Durch fehlende Ackerrandstreifen zum Fließgewässer ist ein Eintrag dieser Stoffe in das Wasser zu unterstellen. Ackerflächen haben als sog. Offenlandbiotop eine Bedeutung als Fläche zur Produktion von Nahrungsmitteln (ggf. nachwachsender Rohstoffe), als Flächen zur Grundwasserneubildung und als zeitlich begrenzter Lebensraum für die Fauna.

HB Einzelbäume/Baumgruppen (Erlen) Wertstufe 1,5

Neben den unten beschriebenen Baum-Strauchhecken prägen die drei mehrstämmigen Schwarzerlengruppen im Bereich der nördlich liegenden Ackerfläche das Landschaftsbild, zumal in diesem Abschnitt die begleitende Vegetation entlang der „Klärstraße“ fehlt. Es handelt sich um gut ausgeprägte Bäume, denen jedoch inmitten der Ackerfläche das notwendige Entwicklungspotenzial fehlt. Wegen ihres Abstands zum zur „Schellohne“ bleiben sie auf das Fließgewässer ohne Wirkung. Der dichte, sich ausbreitende, Unterwuchs aus Sachalin Staudenknöterich (*Fallopia sachalinensis*) nimmt sich im Landschaftsraum wesensfremd aus und schmälert den Wert der Baumstandorte.

BRU Neophytische Ruderalvegetation Wertstufe 0,6

Neben der Grundfläche der Erlenreihe sind weitere Flächen vom Sachalin Staudenknöterich befallen, der sich zu einer der aggressivsten Neophyten entwickelt hat (eingeschleppte Pflanzenart, die imstande ist, sich nahezu unausrottbar auszubreiten und auf heimische Pflanzenarten verdrängend wirkt). Dazu zählt die Trasse der „Schellohne“ im Nordabschnitt vor dem Rohrdurchlass und im Böschungsbereich gegenüber der bachbegleitenden Baum- Strauchhecke. Sämtlicher einheimischer Bewuchs ist hier verdrängt. Mit Ausnahme der Deckung für Kleintiere ist die Pflanze und die von ihr besiedelten, sich ausbreitenden Flächen in ihrer ökologischen Bedeutung minderwertig.

HFM Baum Strauchhecke frei wachsend Wertstufe 1,7

Abschnittsweise ist das südliche Ufer der „Schellohne“, sowie der Westrand der „Klärstraße“ von einer gut ausgebildeten Baum- Strauchhecke gesäumt. Vorwiegend finden sich die im hiesigen Landschaftsraum typischen Baumarten, wie Stieleiche, Schwarzerle, Baumweide, Pappel, Gem. Esche, Sandbirke und Eberesche. Der Strauchanteil wird von vereinzelt Ilex, Traubenkirsche, Holunder und Eschenaufwuchs dominiert. Die Krautschicht wird von Süßgräsern, Großer Brennnessel, Brombeere, Himbeere, Ackerkratzdistel und weiteren Stickstoff liebenden Stauden der basenarmen Standorte bestimmt.

Baum- Strauchhecken kammern die Landschaft, bilden Lebensräume und Wandlungslinien für wild lebende Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger, Insekten und Vögel, schaffen Zonen unterschiedlicher Belichtung, dienen als Schattenspender für

Gewässer und bewirken die Visualisierung von (zumeist) linearen Strukturen wie Fließgewässer, Straßen und Besitzgrenzen in der freien Feldflur. Im vorliegenden Fall wird die Wertigkeit durch die Lage entlang der Fahrbahn der „Klärstraße“, sowie die geringe flächige Ausdehnung geschmälert.

FGR / FGZ Nährstoffreicher Graben Wertstufe 1,5

Das Plangebiet wird durch das Fließgewässer „Schellohne“, öffentl. Wasserzug Nr. 19.7 durchschnitten. Das Gewässer ist im Regelprofil ausgebaut, verfügt über eine Gerinnebefestigung aus Totholzfascinen und weist Sohlabstürze auf. Die „Schellohne“ dient in erster Linie der Stadtentwässerung als Vorflutgewässer und ist von stark schwankenden Abflussmengen gekennzeichnet.

Das ausgebauten Gewässer mit seiner feinsandigen, in Gleituferebenen zur Verschlämmung neigenden, ca. 0,60 – 0,80 m breiten Sohle und einem Mittelwasserstand von 10 – 15 cm, wirkt naturfern und bietet Fischen und Amphibien kaum geeigneten Lebensraum. Wasservegetation im Bachbett ist nur selten vorhanden, in Abschnitten übernehmen die Böschungsbegleitenden Baum-Strauchhecken die Beschattung. Der Böschungsbewuchs, da weitgehend direkt in den Acker übergehend, setzt sich aus den üblichen Fett-/Süßgräsern und Stickstoff liebenden Wiesenstauden zusammen.

Insgesamt erfüllt die „Schellohne“ im Plangebiet nicht die Kriterien für ein ökologisch intaktes Fließgewässer und ist daher als „wenig empfindlicher Bereich“ mit der Wertigkeit 1,5 zu einzustufen.

Vorhandene Pflanzenarten Bäume / Sträucher

Bäume:

Eberesche – *Sorbus aucuparia*
 Gem. Esche – *Fraxinus excelsior*
 Hybridpappel – *Populus canescens*
 Salix i.A. – Baumweiden, Strauchweiden
 Sandbirke – *Betula pendula*
 Stieleiche - *Quercus robur*
 Schwarzerle - *Alnus glutinosa*
 Einzelexemplare: Platane – *Platanus acerifolia*

Sträucher:

In den Baum-Strauchhecken finden sich einige heimische Sträucher, die zusammen mit den Bäumen ihre naturräumliche Wirkung entfalten. Die nachfolgende Liste der Sträucher gilt für diese Bereiche.

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

Art	wissensch. Name	Häufigkeit	Bemerkung
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	h	
Himbeere	<i>Rubus odoratus</i>	v	
Eberesche Sämlingsaufw.)	<i>Sorbus aucuparia</i>	s	
Esche (Sämlingsaufwuchs)	<i>Fraxinus excelsior</i>	lh	
Ilex	<i>Ilex aquifolium</i>	v	
Sachalin Knöterich	<i>Fallopia sachalinensis</i>	lh	Sollte entfernt werden !!
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	r	
Traubenkirsche(u. Sämlinge)	<i>Prunus padus</i>	v	Sollte entfernt werden !!

Die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Lohne, dass es sich um ein Gebiet handelt, das außerhalb wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften liegt und keine wesentlichen ökologischen Merkmale birgt, werden durch die Kartierungs-

ergebnisse bestätigt. Danach handelt es sich um Flächen, die nur eine Grundbedeutung für den Naturhaushalt aufweisen.

1.2.6 Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (NLfB 1997) weist für das Plangebiet und die umliegenden Flächen sandigen Gley-Podsol fluviatiler Entstehung in einer Niederungsebene aus. Der Grundwasserstand wird mit Höhen von 0,60 – 1,60 m unter Oberfläche anstehendes Gelände angegeben. Böden dieses Typs sind potenzielle Grünlandstandorte, die durch sog. „Meliorationsmaßnahmen“ und entsprechende Düngergaben zu Ackerland umgewandelt worden sind. Wegen der bei Ackernutzung üblichen intensiven Bearbeitung und Veränderung der oberen Bodenschichten, sowie der weiten Verbreitung dieses Bodentyps im Nordwesten Niedersachsens ist das Schutzgut Boden des Geltungsbereichs von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

1.2.7 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer Grundwasserneubildungsrate von 100 – 200 mm im Jahr. Wegen der relativ dünnen, durchlässigen Deckschichten wird in der geowissenschaftlichen Grundlagenkarte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen von einer mittleren Grundwassergefährdung ausgegangen.

Fließgewässer

Das Plangebiet wird durch den Wasserzug 19.7 „Schellohne“ durchquert. Die „Schellohne“ ist im Regelquerschnitt ausgebaut und, wie unter Kap. 9.2.5 Biototypen - FGR/FGZ nährstoffreicher Graben- ausgeführt, ein Gewässer, das auf Grund mehrerer Faktoren nicht den Anforderungen an ein ökologisch intaktes Fließgewässer erfüllt.

1.2.8 Schutzgut Klima / Luft

Lokalklimatisch trägt das Plangebiet durch die offenen Ackerflächen und die vorhandenen Gehölzstrukturen zur Frischluftentstehung (Sauerstoffbildner) bei und fördert durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit. Hinsichtlich der Luftbeschaffenheit ist von zumindest temporär vorhandenen Vorbelastungen durch die nahen Gewerbebetriebe und durch Geruchsemissionen von der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Kläranlage „Nordlohne“ auszugehen.

1.2.9 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Lohne im Übergang der gewerblich genutzten Bauflächen zur freien Kulturlandschaft. Geprägt wird das Plangebiet durch die Ackernutzung und die gliedernden Baum-Strauchhecken, die ein typisches Merkmal der hiesigen Kulturlandschaft darstellen und sich in westliche, nördliche und, bis an die Bebauung heran, südliche Richtung fortsetzen. Die Gewerbebebauung und die Kläranlage sind nur unzureichend in die Stadtrandlage eingebunden. Die gliedernden und abschirmenden Vegetationselemente lassen in begrenztem Umfang noch ein Landschaftserleben zu, so dass hinsichtlich des Landschaftsbildes von einer geringen bis mittleren Bedeutung gesprochen werden kann.

1.2.10 Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung

Aus den Bewertungen der Biotoptypen geht hervor, dass es sich generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt, in dem der Biotyp HFM Baum-Strauchhecke mit 1,7 WE die höchste Wertigkeit erreicht und damit zu den „empfindlichen“ Biotoptypen zählt. Die angeführten Schutzgüter weisen eine maximal allgemeine (bis geringe) Bedeutung für den Naturhaushalt und das menschliche Umfeld auf. Trotz der nur allgemeinen Bedeutung des Geltungsbereichs im Hinblick auf die Biotoptypen und Schutzgüter werden die durch die Bebauungsaufstellung geplanten Eingriffe wegen ihrer Irreversibilität zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen.

1.3 Beeinträchtigungen (allgemein)

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, weil dadurch Gestalt und Nutzung von bislang offenen 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 vollständige Kompensation im Plangebiet nicht möglich, kann nur über die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb der Eingriffsfläche eine Vollkompensation 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.

1.3.1 Schutzgut Natur und Landschaft

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplaninhalte geht eine zumeist nicht ausgleichbare Versiegelung offener Flächen einher. Die Ausweisung der Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,8 bedeutet die mögliche Vollversiegelung von 80 % der Plangebietsfläche.

Die gesamt mögliche Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 beträgt
12.315 m² = 1,23 ha

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird die Beseitigung nachstehenden höherwertigen Naturrauminventars notwendig, um dessen Inhalte auf den Flächen verwirklichen zu können.

4 St.	Erlengruppen
ca. 600 qm	Baum- Strauchhecke
ca. 808 qm	Fließgewässertrasse (einschl. Böschungen)

1.3.2 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 zeitweilig vergräunte Tiere werden sich in den Randbereichen des Gebietes 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 Wert gebenden Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs werden vollkommen beseitigt und gehen damit als Lebensraum verloren; die randlich zur „Klärstraße“ stehende Baum-Strauchhecke soll weitgehend in die künftige Gebietsgestaltung integriert werden.

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind keine ausgewiesenen oder besonders geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Es gibt ebenfalls keine Hinweise darauf, dass das Plangebiet Lebens- und Reproduktionsraum besonders geschützter oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. BNatSchG ist.

Gem. Anhang IV der FFH – Richtlinie ist wegen der vorhandenen Großbaumvegetation, die sich auch außerhalb des Plangebietes fortsetzt, mit dem Vorhandensein Nahrung suchender besonders oder streng geschützter Fledermausarten zu rechnen. Die Überplanung potenzieller Nahrungsräume stellt keinen Verstoß gegen § 42 BNatSchG dar, da diese keinem besonderen Schutz unterliegen. Die unspezifizierte Ausprägung des Plangebietes lässt keinen Rückschluss darauf zu, dass es sich um einen ganzjährigen Lebensraum handelt. Nahrungsquellen für Fledermäuse finden sich zudem in gleicher oder besserer Qualität in den angrenzenden Bereichen, so dass diesbezüglich nicht mit nachhaltigen Störungen und Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die beobachteten Vogelarten sind durchweg Gehölzbrüter, denen durch die Beseitigung partieller Gehölzstrukturen Teile ihres Lebensraumes genommen werden. Es handelt sich um Arten, die generell in Siedlungen und Siedlungsrändern anzutreffen sind. Deren Lebensraumamplitude lässt eine problemlose Neubesiedlung der umliegenden, gleichartigen Biotopstrukturen zu. Zum Ausschluss unnötiger Störungen der Vogelpopulation oder der Verletzungen und Tötung von Einzelexemplaren sind die Zeiten zur Beseitigung von Gehölzen gem. Niedersächsischem Naturschutzgesetz (§37(3)) einzuhalten.

Für das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Amphibien, Reptilien, Insekten oder Pflanzen im Plangebiet gem. FFH-Richtlinie Anhang IV oder BNatSchG liegen keine Hinweise oder Funde vor.

Bewertung: Wertvolle Lebensgemeinschaften werden durch die Verwirklichung der Planinhalte weder beseitigt noch nachhaltig gestört. Die vorhandenen Lebensgemeinschaften sind von allgemeiner Bedeutung. Besonders oder streng geschützte Pflanzen oder Tiere sowie Landschaftsbestandteile werden durch die Verwirklichung der Ausweisungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

1.3.3 Beeinträchtigung von Boden und Relief

Durch Neuversiegelung werden den bislang offenen Bodenflächen sämtliche Biotopmerkmale entzogen und diese zu ökologisch wertlosen Flächen degradiert. Für die Tier- und Pflanzenwelt geht Lebens- / Teillebensraum verloren.

Es handelt sich im Hinblick auf das Schutzgut Boden nicht um einen seltenen Be-

reich. Die Flächen sind bereits anthropogen überformt und intensiv genutzt, so dass, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht eintreten wird.

Bewertung: Die Neuversiegelungen durch künftige Bauwerke und Verkehrsflächen beseitigen das noch vorhandene, wenn auch gestörte, natürliche Bodengefüge zugunsten ökologisch minderwertiger oder wertloser Flächen.

1.3.4 Beeinträchtigung Grundwasser / Fließgewässer

Grundwasser

Durch die Eingriffe wird eine Veränderung des Boden-Wasserhaushalts einhergehen, da sich auf Grund von Versiegelungen die Oberflächenabflüsse erhöhen und flächige Einträge von Niederschlagswasser in das Grundwasser in den zukünftig versiegelten Bereichen kaum mehr erfolgen. Durch die teilweise Rückführung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen in den natürlichen Wasserkreislauf über seitlich angelegte Sickerzonen (geplante Gehölzpflanzstreifen) wird sich nur eine geringe Reduzierung der (ohnehin geringen) Grundwasserneubildungsrate für das Gebiet ergeben. Die durch offene Bodenflächen vorhandene Verdunstungsrate wird herabgesetzt.

Bewertung: Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur teilweisen Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle wird die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst. Fremd- / Schadstoffeinträge in das Oberflächenabwasser aus der geplanten Nutzung sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

Fließgewässer - „Schellohne“ Wzg. 19.7

Die „Schellohne“ ist ein Vorflutgewässer für die Stadtentwässerung und entspricht im beplanten Abschnitt nicht den Anforderungen an ein ökologisch intaktes Fließgewässer. Wegen der sich auf die spätere Nutzung ungünstig auswirkenden Teilung des Plangebietes durch die Bachtrasse soll diese an den südöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt und im vorhandenen Ausbaustandard neu angelegt werden.

Bewertung: Ca. 101 m des Bachlaufs der „Schellohne“ werden aufgehoben und als offenes Fließgewässer im gleichen Ausbaustandard randlich der Plangebietsfläche wieder hergestellt. Mit der geplanten Verlegung der „Schellohne“ wird ein nur „wenig empfindlicher Bereich“ betroffen der in annähernd gleicher Länge und Art wieder hergestellt wird.

1.3.5 Beeinträchtigung von Klima u. Luft

Von einer nachhaltigen Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen ist wegen relativ geringen Größe des Plangebietes und der Lage angrenzend an bereits bebauete Flächen nicht auszugehen. Geringfügige Änderungen in Bezug auf Temperatur, Luftfeuchte und Kaltluftbildung durch Oberflächenversiegelungen werden für die als robust einzustufende Flora und Fauna des umliegenden Gebietes ohne Auswirkungen bleiben.

Zusätzliche Luftbelastungen sind von der geplanten zukünftigen Nutzung (Bauhof) des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

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

Bewertung: Zusätzliche Luftbelastung, kleinklimatische Auswirkungen und Lärmbelastungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

1.3.6 Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,8 wird der geplanten Nutzung des Geländes Rechnung getragen. Damit entspricht sie der vorhandenen, umgebenden Bauungsstruktur. Durch die Bebauung wird dem betroffenen Landschaftsraum die restliche Funktion: „Landschaftserleben“ genommen. Die geringe – mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild wird für den Geltungsbereich aufgehoben und ist künftig dem Ortsbild zuzurechnen. Der mangelhafte Übergang von den bebauten Flächen auf die freie Landschaft wird durch die festgesetzten randlichen Eingrünungsmaßnahmen verbessert, bzw. wieder hergestellt.

Bewertung: Durch die mit Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe wird das Landschaftsbild beseitigt und der Ortsrand in die Kulturlandschaft vorge-rückt. Der Rest an Erlebniswert wird beseitigt. Geplante standortgerechte Anpflanzungen schaffen einen für das Landschaftsbild verträglichen neuen Ortsrand.

1.3.7 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Kulturbodenfläche für Bauzwecke vorbereitet und die Beseitigung von Gehölzstrukturen und eines Fließgewässerabschnitts geplant.

Über das Vorhandensein weiterer Kulturgüter im Bebauungsplanbereich liegen der Stadt Lohne keine Erkenntnisse oder Unterlagen vor. Dennoch wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden hingewiesen.

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzei-

ge unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auf Grund der aus ökologischer Sicht bestehenden Vorschädigungen des Gebietes, sowie seiner Randlage zu vorhandener gewerblicher Bebauung ist von einer Ausstrahlung auf andere Bereiche oder einer Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch auftretende Wechselbeziehungen zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern nicht auszugehen. Trotz der beabsichtigten Neuversiegelung offener Grundflächen durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur, der Beseitigung von Gehölzbeständen und der Gewässerverlegung werden sich die Eingriffsfolgen auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 beschränken.

1.3.9 Auswirkung der Planung auf den Umweltzustand bei Umsetzung der Inhalte

Zur Aufrechterhaltung der bürgernahen Dienstleistungen des Bauhofs ist die Stadt Lohne auf die Ausweisung einer ausreichend großen, zentralen Fläche zur Unterbringung und Betrieb dieser städtischen Einrichtung angewiesen, das derzeit an mehreren zu kleinen und ungünstig gelegenen Flächen im Stadtgebiet untergebracht ist. Die Planung wird nicht nur einen effektiveren Einsatz der Kräfte, sondern langfristig auch ökonomische Vorteile bewirken.

Die Beanspruchung überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, die Anlehnung des Standortes angrenzend an bereits gewerblich entwickelte Bereiche, die verkehrstechnische Lagegunst und die Distanz zu geschlossener Wohnbebauung bieten erkennbare Vorteile für die Standortwahl gegenüber anderen, ggf. weniger geeigneten und / oder ökologisch empfindlicheren Bereichen.

Mit der Beanspruchung dieses relativ unempfindlichen Gebietes für die Ansiedlung des städtischen Bauhofs und der konzipierten Eingrünung des Bebauungsplangebietes wird der Umweltzustand im nördlichen Randbereich der Stadt Lohne nicht nachhaltig beeinträchtigt.

1.3.10 Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nichtumsetzung der Planinhalte

Für den Fall, dass die Bauleitplanung für diesen Geltungsbereich nicht umsetzt, würde sich das folgende Szenario einstellen:

- Die Stadt Lohne wäre kaum in der Lage, wegen der zerstreuten Standorte und den zu geringen Kapazitäten, weiterhin in vollem Umfang die anfallenden Aufgaben zeitökonomisch zu bewerkstelligen.
- Darunter würden auch ökologisch bedeutsame Tätigkeiten, wie z.B. Baumschutz, Pflanzarbeiten und Gewässerbetreuung leiden.
- Das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, ohne dass sich das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbessern würde.
- Wenn der Bauhof nicht auf dieser Fläche zu realisieren wäre, würde eine Verwirklichung ggf. an einer anderen, weniger geeigneten Stelle bei gleichem Flächenbedarf und größerem Eingriffspotenzial erfolgen.

1.3.11 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Vermeidung

Aufgrund der Naturschutzgesetzgebung besteht die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Der Eingriff erweist sich jedoch als nicht vermeidbar, weil die Stadt Lohne einen unabweisbaren Bedarf daran hat, den städtischen Bauhof gemäß dessen Aufgabenspektrum mit adäquaten räumlichen und technischen Einrichtungen auszustatten

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.

Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist im Sinne der Funktionalität und wirtschaftlichen Ausnutzung des Bebauungsplangebietes nicht zu vermeiden.

Minimierung

Ausweisung einer Grundflächenzahl / Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 beschränkt den Verbrauch an Grund und Boden auf das für die Funktion eines Gewerbegebietes erforderliche Maß.

Die Begrenzung der First- und Traufhöhen auf 10,0 m 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 überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser der zukünftigen Versiegelungsflächen sollte, soweit die hydrogeologischen Voraussetzungen vorliegen, an Ort und Stelle versickert werden (gem. ATV A 138). Nicht zu versickerndes Wasser sollte durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Anlage von Regenrückhaltebecken, Rückhaltegräben etc. zurück gehalten werden, um das Vorflutgewässer hydraulisch zu entlasten.

Weitere Minimierungsmaßnahmen

Über den Verbleib überschüssigen Oberbodens oder sonstigen Aushubs ist ein Nachweis zu erbringen, um „wilde“ Verfüllungen ggf. empfindlicher, tief liegender, feuchter Biototypen zu unterbinden.

Die Beseitigung von Baum-Strauchhecken sollte nur im unbedingt erforderlichen Maß, soweit für die Funktion des Gebietes unerlässlich, erfolgen. Die Absicht, ggf. (nicht festgesetzte) Bäume der Baum-Strauchhecke an der „Klärstraße“ in die spätere Gestaltung einzubeziehen, ist zu begrüßen.

1.3.12 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 127

Die Hinweise für Ausgleichsmaßnahmen sind unverbindlicher Natur und als solche nicht durchsetzbar, es sei denn, dass sie aus ortsgestalterischen, ökologischen oder sonstigen Erwägungen heraus als zeichnerische und textliche Festsetzungen u./o. örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Folgenden werden die konzipierten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen

im Plangebiet aufgelistet und, soweit erforderlich und sinnvoll, Textvorschläge zur Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans gemacht.

Eingrünungsmaßnahmen

Für die Pflanzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollte die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Textvorschlag für Festsetzung:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Baum- / Straucharten der folgenden Listen zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 12,0 m bei großkronigen* und 7,0 m bei mittelkronigen Bäumen nicht unterschreiten. Sträucher sind im Pflanzraster 1,25 x 1,25 m in Arten-Gruppen von 5 – 7 Stück zu setzen.**

Folgende Baumarten sind als Hochstamm zu verwenden:

Qualität H 3xv m.B. STU 14/16 cm

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) **

Esche (*Fraxinus excelsior*) *

Linde (*Tilia cordata*) *

Stieleiche/Traubeneiche (*Quercus robur/petraea*) *

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) (nur an der „Schellohne“) **

Vogelkirsche - *Prunus avium* **

Für Baumpflanzungen in Fortsetzung bestehender Großbaumreihen, denen ggf. eine Bedeutung als Leitlinie für Fledermäuse zukommt, sollte eine Qualität nicht unter Stammumfang 20/25 cm bei ca. 7,0 m Höhe gewählt werden.

Arten: Sträucher / Büsche

Qualität: Str 2 x v o.B. 80/100 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Hülse (*Ilex aquifolium*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hartriegel (*Cornus mas*)

Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Textvorschlag für Bauvorschrift:

Das von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist zu mindestens 25% auf dem Baugrundstück zu belassen und an Ort und Stelle gem. den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung Arbeitsblatt DWA A 138 zu versickern.

1.4 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 (siehe Kapitel 9.2.5).

Die Faktoren (Multiplikator) werden nach 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, dem Vorkommen gefährdeter Arten, von der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild, seiner Bedeutung für die Kulturhistorie und der Regenerationsfähigkeit. 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 Bestandswert und dem prognostizierten Wert nach Verwirklichung der Baumaßnahme ergebende Differenz bildet die Bilanzsumme in Werteinheiten.

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.

Das Bilanzdefizit (Kompensationsrestwert) ist nach der folgenden Formel zu ersetzen:

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 Naturschutzrecht § 12 ff.)

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

FLÄCHENBILANZ

BEBAUUNGSPLAN Nr. 127 „Westlich der Klärstraße / Bauhof“ - Fläche 1,55 ha				
<u>Biotoptyp nach NLÖ</u>	<u>Bestand</u> qm x WE-Faktor	<u>Summe</u> Werteinheiten	<u>Planung</u> qm x WE-Faktor	<u>Summe</u> Werteinheiten
GE Fläche	-	-	12.315 qm x 0,00	0,00
A_m Sandacker Maisanbau	12.279 qm x 0,8	9.823,20	-	-
HB Einzelbäume, Baumgruppen	300 qm x 1,5	450,00	-	-
BRU Ruderalvegetation (Neophyten)	850 qm x 0,6	510,00	-	-
HFM Baum-Strauchhecke (freiw.)	595 qm x 1,7	1.011,50	-	-
FGR/FGZ Nährstoffreicher Graben	1.354 qm x 1,5	2.031,00	1.390 qm x 1,3 Abwertung wegen Neuanlage	1.807,00
HFM Ausgleichspflanzung Baum-Strauchhecke	-	-	1.490 qm x 1,5	2.235,00
OVS Straße	-	-	183 qm x 0,00	0,00
Summen	15.378 qm	13.825,70 WE	15.378 qm	4.042,00 WE
Bilanzdefizit				9.783,70 WE

Für den Bebauungsplan Nr. 127 – ergibt sich ein Eingriffsbilanzdefizit von 9.784 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung.

1.4.1 Vollkompensation

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffsbilanzdefizits in Höhe von **9.784 Werteinheiten** wird die Stadt Lohne, eine Teilfläche des Ersatzflächenpools „Großer Runenbrook“ zur Verfügung stellen.

Die Fläche des **Flurstücks 91/7, Flur 29 der Gemarkung Lohne in einer Größe von 214.962 m²** (s. Anlage) bildet den Kernbereich des Kompensationsflächenpools Runenbrook, der im Rahmen der bauleitplanerischen Vorbereitung des Ausbaus der „Ost-West-Verbindung“ (B-Plan 106) der Stadt Lohne entstanden ist.

Nach der Kompensation der Eingriffe durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 106 verbleiben derzeit im Runenbrook auf dem Flurstück 91/7 folgende Kompensationsrestwerte:

Für die Kompensation von Wiesenvögeln verbleiben 12,84 ha. Dabei ist zu beachten, dass der Ausgleich für Wiesenvögel funktional erfolgt, d.h. es wird keine rechnerische Bilanzierung erstellt, sondern in Absprache mit dem Landkreis Vechta, UNB eine Kompensationserfordernis z.B. von 1 ha pro Kiebitz Brutpaar festgesetzt.

Für die Kompensation von Boden und Biotoptypen verbleiben 18,8 ha, d.h. bei einer Aufwertung von 1,7 WE/m² würden dann insgesamt 188.000 m² x 1,7 WE/m² = **319.600 WE** als Kompensationsrestwert für rechtskräftige oder zukünftige Bauleitplanungen verbleiben.

Der Aufwertungsfaktor von 1,7 WE/m² resultiert aus der Differenz des Bestandwertes eines intensiv genutzten Maisackers (Bewertung 0,8 WE) zu den Werten einer zukünftig extensiv genutzten Grünlandfläche (Bewertung 2,5 WE) erheblichen Um-

fangs (Größe ca. 14,6 ha) bzw. der Renaturierung des Hopener Mühlenbaches (Bewertung 2,5 WE; Größe ca. 4,2 ha).

Von dem Kompensationsrestwert **319.600 WE** des Flurstücks 91/7 werden die erforderlichen Wertpunkte für folgende Bebauungspläne abgezogen:

Nr.	Kompensationsrestwert Flurstück 91/7	319.600 (WE)
1.	Bebauungsplan Nr. 107 „Sport und Freizeitzentrum“	-11.900
2.	Bebauungsplan Nr. 108 C „Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg“	-46.448
3.	Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“	-20.000
4.	Bebauungsplan Nr. 119/I „Schellohner Mark“	-2.036
5.	Bebauungsplan Nr. 121 „Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“	-70.705
6.	Bebauungsplan Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“	-9.784
	Verbleibender Kompensationsrestwert	<u>158.727</u>

Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“ vollständig kompensiert.

Nachfolgender Absatz bilanziert den Kompensationsrestwert des Flächenpools Runenbrook

Nach Abzug sämtlicher Kompensationsdefizite der o.a. Bebauungspläne verbleiben auf dem Flurstück 91/7 (Kompensationsflächenpool Runenbrook) noch **158.727 WE** für die Kompensation zukünftiger Bebauungspläne / Baumaßnahmen der Stadt Lohne. Für die Kompensation von Wiesenvögeln verbleiben 11,84 ha.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Westlich der Klärstraße / Bauhof“ beabsichtigt die Stadt Lohne, den städtischen Bauhof so unterzubringen, dass damit heute und zukünftig dessen vielfältigen Aufgaben in der Kommune bewerkstelligt werden können. Nach Diskussion unterschiedlicher Standorte hat sich der vorliegende Bereich hinsichtlich der Verfügbarkeit, der Lage im Raum sowie der Unempfindlichkeit bezogen auf gewerbliche Nutzungen als am geeignetsten herauskristallisiert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Hinweise des Landkreises auf den Umweltbericht (u.a. die Bewertung der Ackerflächen) berücksichtigt, weitere Hinweise von Leitungsträgern werden im Rahmen der Ausbaumaßnahmen beachtet. Weiterhin wurde für das Plangebiet ein Schalltechnischer Bericht erstellt, dessen Ergebnisse, nämlich die Festsetzung von Emissionskontingenten tags und nachts für das Plange-

biet, sicherstellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die zusätzlichen Geräusche aus dem Gewerbegebiet entstehen.

Für die zu überbauenden und als Lagerflächen vorgesehenen Bereiche werden überwiegend Maisackerflächen beansprucht, die in der Nähe bereits vorhandener gewerblicher Bebauung und der Kläranlage „Nordlohne“ liegen, bzw. direkt an diese angrenzen.

Die erheblichen Eingriffsfolgen in Form neuer Flächenbefestigungen und Bebauung bislang offenen Bodens (Versiegelung), damit einhergehend eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse (Regenwasser), die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der teilweise Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden durch bauleitplanerische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen.

Hierzu werden die Festsetzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang weiter Teile der Außengrenzen des Bebauungsplans ebenso beitragen, wie die Anlage von Regenrückhalte- und / oder Versickerungseinrichtungen zur Verringerung der Oberflächenabflüsse.

Das trotz der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes verbleibende ökologische Bilanzdefizit wird vollständig durch die Ausweisung und Aufwertung einer Ersatzfläche im Bereich „Großes Runenbrook“ kompensiert.

Der Ersatzflächenpool „Großes Runenbrook“ ist ein insgesamt ca. 20 ha großes Gelände südwestlich des Stadtgebietes, das zu einem zusammenhängenden, naturnahen Landschaftsteil entwickelt wird, der auf Grund seiner vielfältigen Biotopstruktur und seines ökologischen Aufwertungspotenzials in der Lage ist, Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Realisierung des hier vorliegenden B-Plans Nr. 127 vollständig auszugleichen.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 24.09.2008

gez. Niesel

(Siegel)

.....
H. G. Niesel

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 24.09.2008

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Begründung (32 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift

Anlage

Kompensationsflächenpool Runenbrook

- Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 127 (Bauhof), TÜV NORD,
vom 11.04.2008

Kompensationsflächenpool "Runenbrook" - Flur 29; Flurstück 91/7; Gemarkung Lohne; Größe: 21,49962 ha

