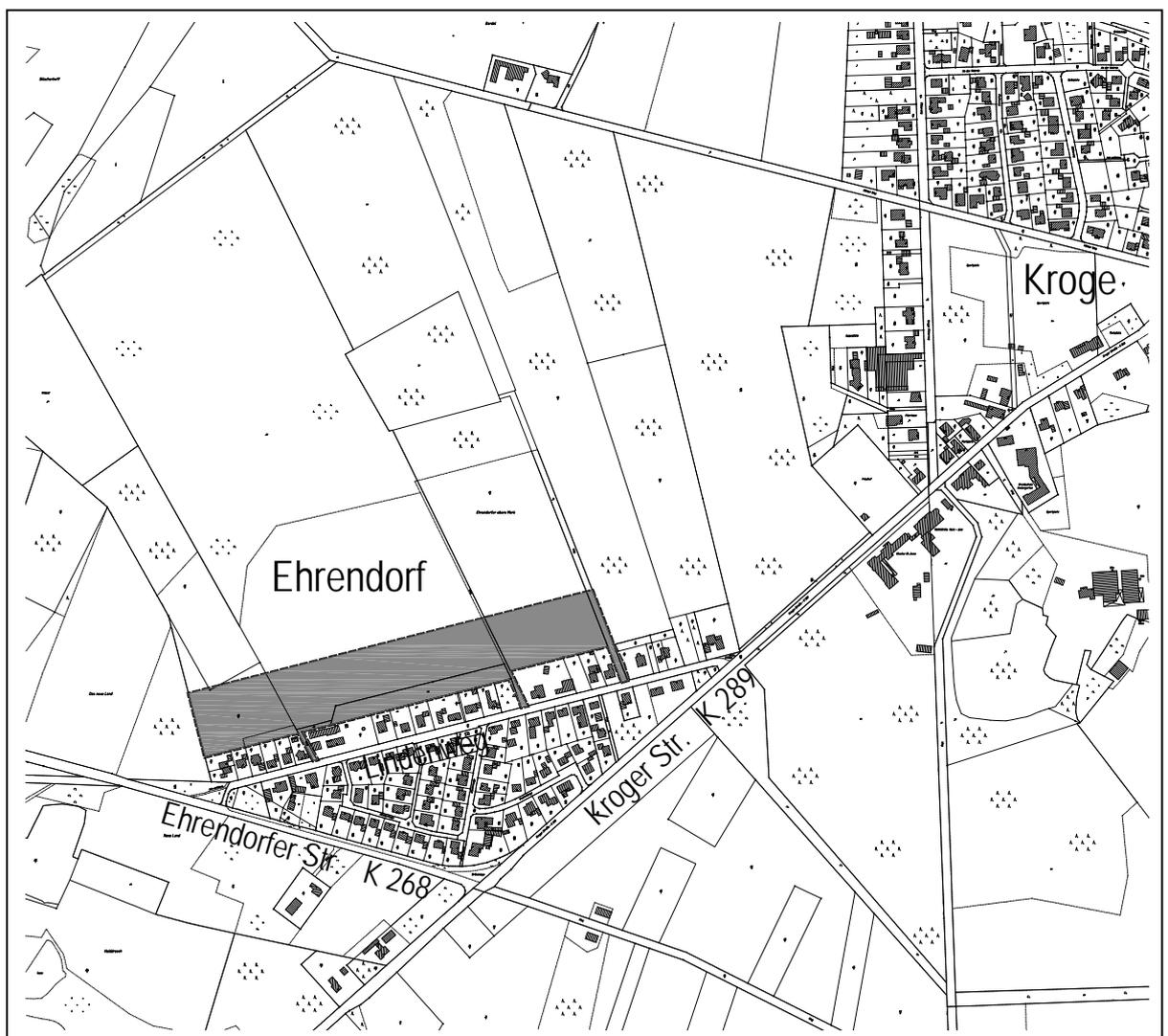




**Bebauungsplan Nr. 138**  
für das Gebiet „Nördlich Lindenweg/Ehrendorf“

**Begründung**



**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

Teil I: Begründung: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
1    Allgemeines.....	4
2    Kartengrundlage; Lage des Geltungsbereiches; Bisherige Nutzungen.....	4
3    Planungsvorgaben .....	4
3.1    Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2    Bauleitplanungen .....	5
4    Fachliche Vorgaben .....	5
4.1    Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta; Landschaftsplan Stadt Lohne) .....	5
4.2    Denkmalschutz .....	6
4.3    Immissionsschutz .....	6
4.3.1    Gerüche .....	6
4.3.2    Verkehrslärm .....	7
4.3.3    Gewerbelärmimmissionen .....	7
4.3.4    Altablagerungen.....	7
5    Ziele und Zwecke der Planung.....	8
6    Die Festsetzungen im Einzelnen.....	9
7    Verkehrerschließung .....	15
8    Ver- und Entsorgung .....	15
9    Eingriffsregelung .....	16
10   Flächenbilanz .....	20
Teil II: Umweltbericht.....	21
1    Einleitung.....	21
1.1    Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung .....	21
1.1.1    Kurzbeschreibung der Planung und des Plangebiets.....	21
1.2    Beschreibung und Bewertung d. Umweltauswirkungen auf d. Schutzgüter	23
1.2.1    Schutzgut Mensch .....	23
1.2.2    Schutzgut Natur und Landschaft .....	23
1.2.3    Naturraum / potenzielle natürliche Vegetation.....	23
1.2.4    Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) - Schutzgut Lebensraum / Fauna .....	24
1.2.5    Biotoptypen im Untersuchungsraum.....	26
1.2.6    Schutzgut Boden .....	28
1.2.7    Schutzgut Wasser.....	28
1.2.8    Schutzgut Klima / Luft.....	28
1.2.9    Schutzgut Orts- / Landschaftsbild.....	28
1.2.10    Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung .....	28
1.3    Beeinträchtigungen / Eingriffe (allgemein).....	29
1.3.1    Schutzgut Natur und Landschaft .....	29
1.3.2    Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften.....	29
1.3.3    Beeinträchtigung von Boden und Relief .....	30
1.3.4    Beeinträchtigung Grundwasser .....	30

---

1.3.5	Beeinträchtigung von Klima u. Luft .....	30
1.3.6	Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes .....	30
1.3.7	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern .....	31
1.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	31
1.3.9	Auswirkung der Planung auf d. Umweltzustand bei Umsetzung d. Inhalte .	31
1.3.10	Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nicht-Umsetzung der Planinhalte	32
1.3.11	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	32
1.3.12	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 138 .....	33
1.4	Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell).....	34
1.4.1	Vollkompensation .....	35
1.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	35

## Anlagen

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

### **1 ALLGEMEINES**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 138 wurde bereits in der Teilfläche 40.14 im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Nach entsprechender Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung VEC 32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ wurde diese Teilfläche im Juli 2009 rechtswirksam. Damit ist die Voraussetzung geschaffen worden, einen verbindlichen Bebauungsplan mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten aufzustellen, was mit der vorliegenden Planung nun realisiert wird.

### **2 KARTENGRUNDLAGE; LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; BISHERIGE NUTZUNGEN**

Als Kartengrundlage wurde eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 verwendet, ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (© 2011, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Regionaldirektion Cloppenburg). Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich.

Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet liegt nördlich der Siedlung Ehrendorf, im Süden des Stadtgebietes von Lohne. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen und im Westen und Osten an Waldflächen an (offene Landschaft). Diese Bereiche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) VEC – 32 Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld.

Der Geltungsbereich wird vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen und Osten schließen z.T. größer Waldbereiche und im Norden weitere Ackerflächen an. Im Süden grenzen die Siedlungsflächen Ehrendorfs mit einer Einzelhausbebauung und relativ großen Hausgärten an das Plangebiet an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **4,6 ha**.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

#### **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. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne, für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. 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 und für Erholung aus. Die Stadt Lohne erhält darüber hinaus die Zuweisung als Mittelzentrum, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen und Bauflächen in einem ausreichenden Umfang vorzuhalten.

Im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne wurde eine ausführliche vergleichende Untersuchung geeigneter Siedlungsflächen für den Bereich Kroge Ehrendorf vorgenommen. Hierbei hat sich das vorliegende Plangebiet neben dem Teilbereich 40.15 als günstigster Siedlungsbereich in Kroge/Ehrendorf herauskristallisiert und wurde demzufolge als Wohnbaufläche in der 40. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Somit ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Landesraumordnung sowie des regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### 3.2 Bauleitplanungen

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. In der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne wird der vorliegende Geltungsbereich, identisch mit dem Teilbereich 40.14, als Wohnbaufläche dargestellt. Die 40. Flächennutzungsplanänderung ist am 15.12.2007 wirksam geworden. Der Teilbereich 40.14 wurde nachträglich mit der Bekanntmachung vom 09.07.2009 rechtswirksam, da vorher die Änderung des Landschaftsschutzgebietes VEC 32 erforderlich war.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 138 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 FACHLICHE VORGABEN

### 4.1 Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta; Landschaftsplan Stadt Lohne)

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 (Biotop und deren Bewertung) ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit vorherrschender Ackernutzung mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet um ein durch dominierende Ackernutzung geprägter, hügeliger bis flachwelliger Randbereich und Abdachung der Dammer Berge mit geringer Gliederung. Damit ist eine Grundbedeutung für das Landschaftserleben vorhanden (mittlere Wertigkeit). Im Zielkonzept wird der Planbereich als Zieltyp zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, bzw. besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild u/o abiotische Schutzgüter eingestuft. Als zu erhaltende bzw. zu entwickelnde Biotopkomplexe, Ökosystemtypen werden naturnahe Wälder mesophiler Standorte (hoher/erhöhter Laubholzanteil) bzw. Agrargebiete mit gewässer- und bodenschonender ackerbaulicher Nutzung und hohem Dauervegetationsanteil (gehölzarme Kulturlandschaft) festgelegt. Als geschützte Teile von Natur und Landschaft wird im LRP rund um das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet VEC 32 ausgewiesen. Weitere Aussagen zur Umsetzung des Zielkonzeptes werden im LRP für das Plangebiet nicht gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein **Landschaftsplan (LP)** vor (Stand: 1995). Der Geltungsbereich liegt laut LP in der Landschaftseinheit Geest / sonstiger Bereich. Als Biotoptyp wird

der Geltungsbereich als Acker eingestuft. Darüber hinaus weist der LP keine weiteren wertgebenden Strukturen für den Geltungsbereich aus.

## 4.2 Denkmalschutz

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

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen werden:

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 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.

## 4.3 Immissionsschutz

### 4.3.1 Gerüche

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. **300 m** befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Einer dieser Betriebe ist bereits mit biologisch-mechanischen Filteranlagen ausgerüstet, die die Geruchsemissionen um 80 % reduzieren. In einer Stellungnahme des Landkreises Vechta vom 18.04.2006 zu einem Erweiterungsantrag von Tierhaltungsanlagen in diesem Bereich wird Folgendes festgehalten: „Es ist aber zu bedenken, dass dabei für die abgefilterten Mastplätze noch eine Restemission von 20% angesetzt wurde. Tatsächlich ist aber allgemein anerkannt, dass in Abständen ab 100 Metern der verbleibende Eigengeruch aus der Reinigung nur noch geringfügig vorhanden ist und ab Abständen von 200 Metern völlig vernachlässigt werden kann“. Somit kann von einer Verbesserung der Lage ausgegangen werden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die derzeit vorhandene Wohnbebauung im gleichen Abstand und in der gleichen Richtung zu den o.a. beiden Hofstellen liegt wie das hier vorliegende neue Baugebiet. So ist bereits jetzt bei potentiellen Erweiterungsabsichten im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes die vorhandene Wohnbebauung immissions-technisch zu berücksichtigen. In einer weiteren Stellungnahme und Immissionsberechnung (der drei erwähnten landwirtschaftlichen Betriebe) des Landkreises Vechta vom 28.05.2009 (s. Anlage) zu einer geplanten Erweiterung von Tierhaltungsanlagen wird folgendes festgestellt: „Aus der Immissionsdarstellung ist ersichtlich, dass auch im beantragten Betrieb die Geruchshäufigkeiten selbst im westlichen Teil des Baugebietes nicht über 10% der Jahresstunden liegen. Dies gilt auch für die geplante Erweiterung Nr. 40.14 des Flächennutzungsplans“.

Das vorliegende Plangebiet liegt darüber hinaus nicht in der Hauptwindrichtung dieser Betriebe.

Auf den o.a. Gründen geht die Stadt Lohne davon aus, dass es zu keinen unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet durch die drei westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe kommen wird.

### 4.3.2 Verkehrslärm

Auf Grund der bereits vorhandenen und zu erwartenden zukünftigen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die tägliche Verkehrsbelastung am Lindenweg mit ca. 1000 Verkehrsbewegungen angegeben werden kann. Bei einem derartigen Verkehrsaufkommen sind keine unzumutbaren Schallimmissionen zu erwarten.

### 4.3.3 Gewerbelärmimmissionen

Ca. 550 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Kies erzeugender Betrieb. Gemäß Abstandserlass aus Nordrhein-Westfalen ist von Anlagen zur Aufbereitung von Kies ein Abstand von mindestens 300 m zu Wohngebieten einzuhalten, dieser Abstand wird im vorliegenden Fall erheblich überschritten. Darüber hinaus ist noch eine geringfügige Reduzierung der Lärmemissionen durch die südöstlich des Betriebes gelegenen Waldflächen zu erwarten. Aus diesen Gründen und da im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes die betrieblichen Entwicklungen die bereits vorhandene Wohnbebauung zu berücksichtigen haben, geht die Stadt Lohne davon aus, dass es im vorliegenden Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen kommen wird.

### 4.3.4 Altablagerungen

Im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung wurde für den Teilbereich 40.14 auf Grund einer vermuteten Altablagerung im Plangebiet ein Bodengutachten (2005 / 2006) durchgeführt (s. Anlage *Gutachten zur orientierenden Erstuntersuchung und Vermutete Altablagerung Lindenweg, Kroge-Ehrendorf, Teilfläche 40.14; Schurfergebnisse vom 11.01.2006*). Bei den neun Rammkernsondierungen (RKS 1 – 9) wurden neben einer ca. 40 bis 50 cm starken Deckschicht bestehend aus Wald- oder Mutterboden im Wesentlichen Fein und Mittelsande bis zu einer Tiefe von 5 m angetroffen. Lediglich bei den RKS 3 – 5 wurden Auffüllungen mit feinsandigem, steinig kiesigem bzw. grobsandigem Material vorgefunden.

Bei den durchgeführten Sondierungen wurde ausschließlich in den Schurfen S2 und S3 angefüllte Bodenarten (humoser Sand) sowie in S2 Reste eines Metallfasses mit Zementanhaftung und Blechreste in S3 angetroffen. „Sie konnten wegen ihrer, im Vergleich zu den anstehenden Sanden, abweichenden Färbung und der lockeren Lagerung (nicht standfeste Böschungen) als solche identifiziert werden. Zur Eingrenzung der Anfüllungsflächen wurden die Schurfe S11 bis S13 hergestellt. Hier steht unter dem Mutterboden ausschließlich gewachsener Sand an.

Die Anfüllungen haben eine flächenhafte Ausdehnung von ca. 15 m x 15 m und eine Tiefe von ca. 4,5 m. Außer dem Metall- und Blechresten konnten keine weiteren Auffälligkeiten oder Fremdstoffe festgestellt werden“ (s. S. 3. *Vermutete Altablagerung Lindenweg, Kroge-Ehrendorf, Teilfläche 40.14; Schurfergebnisse vom 11.01.2006*).

„Im Rahmen des beauftragten Untersuchungsumfanges konnten folgende Ergebnisse erzielt werden:

- Durch die Sondierungen wurden ausschließlich organoleptisch unauffällige Bodenarten nachgewiesen.
- Lediglich in RKS 3, 4 und 5 konnten sandige Auffüllungen identifiziert werden.
- Es liegen keine Hinweise auf wilde Verkippungen von gewerblichen oder hausmüllartigen Abfällen vor.
- Die Ergebnisse der Feldarbeiten und chemischen Analysen der Feststoff- und Bodenluftproben lassen keine Gefährdung der Umweltmedien bzw. für die geplante Nutzung als Wohngebiet erkennen.

Demnach bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Nutzung als Wohngebiet“ (s. S. 1 *Vermutete Altablagerung Lindenweg, Kroge-Ehrendorf, Teilfläche 40.14; Schurfergebnisse vom 11.01.2006*).

Auf Grund von Stellungnahmen zum vorliegenden Planverfahren wurden des Weiteren zur Erkundung der Bodenverhältnisse u.a. sechs verrohrte Trockenbohrungen bis in eine Aufschlusstiefe von jeweils **10,0 m unter Geländeoberkante** abgeteuft. Aus dieser neuen Untersuchung zieht der Gutachter folgendes Fazit:

- „Es wurden ausschließlich organoleptisch (Farbe, Geruch) unauffällige Bodenarten erbohrt.
- Lediglich in Bohrung 1 besteht die Vermutung, dass es sich bei den bis 2,70 m unter Geländeoberkante erbohrten Sanden um Verfüllmaterial einer ehemaligen Geländesenke handeln könnte.
- Hinweise auf flächenhafte wilde Verkipptungen von gewerblichen oder hausmüllartigen Abfällen liegen nicht vor. Eine „Altlast“ im Sinne von §2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) konnte nicht nachgewiesen werden.
- „Aus baugrundtechnischer Sicht sind die nicht humosen Sande und Kiese im Hinblick auf die wahrscheinliche Bebauung mit Einfamilienhäusern grundsätzlich tragfähig. Lokal begrenzte Flächen mit angefüllten Sanden können nicht ausgeschlossen werden. Sollten diese locker gelagert sein, können sie zur Verbesserung der Tragfähigkeit z.B. nachverdichtet oder ausgetauscht werden. Diese grundsätzliche Einschätzung des Baugrundes im Plangebiet ersetzt keine auf das jeweils geplante Bauvorhaben angepasste Baugrunduntersuchung mit Erstellung eines Gründungsgutachtens“.

Das zusätzlich erstellte Bodengutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt (Geotechnischer Bericht, „Änderungsteilfläche 40.14; Bebauungsplan Nr. 138 Nördlich Lindenweg / Ehrendorf vom 17.10.2012)

Der Landkreis Vechta hat sich den Aussagen des Gutachters angeschlossen.

Folglich ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass das Gebiet nicht mit Wohnhäusern bebaut werden kann.

## 5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, für die Bauerschaft Kroge / Ehrendorf langfristig hinreichende Wohnbauflächen für den Eigenbedarf zur Verfügung zu stellen und damit auch die bestehende Infrastruktur zukünftig zu sichern. Derzeit stehen noch zwei Baugrundstücke in Kroge/Ehrendorf für Bauwillige zum Verkauf an, bei einer Inanspruchnahme von ca. 2 – 4 Wohnbauplätzen pro Jahr wird dieses Kontingent absehbar im Jahre 2013 ausgeschöpft sein. Die geplante zukünftige Siedlungserweiterung ist städtebaulich sinnvoll um einer Überalterung in Kroge / Ehrendorf entgegenzuwirken und die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten auch zukünftig weiter erhalten zu können. Im Jahr 2003 besuchten noch insgesamt 71 Kinder die Grundschule Kroge, davon 23 in der ersten Klasse. In einer Prognose der Schülerzahl ist ohne weitere Ausweisung von Baugrundstücken davon auszugehen, dass die Einschulungen auf 19 bis 8 Kinder in den Jahren 2012/2017 zurückgehen werden, so dass bereits mittelfristig der (Grund-) Schulstandort gefährdet wäre. Dabei sind die durch die vorliegende Planung zukünftig zu realisierenden ca. 48 Baugrundstücke als langfristige Wohnbauflächenentwicklung über einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren zu betrachten. Aus diesem Grund wird die Umsetzung dieses Bebauungsplanes auch in drei Bauabschnitten erfolgen. Die Stadt Lohne wird die erforderlichen Flächen erwerben und die Bauplätze dann sukzessive an Interessenten aus Kroge / Ehrendorf (Eigenbedarf) verkaufen.

Der vorliegende Geltungsbereich wurde im Rahmen des Siedlungsflächenentwicklungskonzeptes sowie der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne einer ausführlichen vergleichenden Untersuchung unterzogen. Dabei haben sich die hier vorliegenden Flächen sowie die Teilfläche 40.15 im Bereich westlich des Kroger Pickerweges als die geeignetsten zukünftigen Wohnbauentwicklungsflächen für Kroge / Ehrendorf herausgestellt. Dies gilt insbesondere für den hier vorliegenden Geltungsbereich (Teilfläche 40.14) nachdem der Landkreis Vechta diese Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet VEC – 32 herausgenommen hat. Eine weitere Standortuntersuchung ist somit nicht erforderlich.

Das geplante Wohngebiet soll Grundstücke in einer mittleren Größe von ca. 600 – 870 m<sup>2</sup> für den Eigenbedarf der Kroge / Ehrendorfer Bevölkerung zur Verfügung stellen und die Siedlung Ehrendorf nach Norden hin arrondieren. Erschlossen wird das zukünftige Baugebiet vom Lindenweg aus über z.T. bereits vorhandene Stichstraßen bzw. derzeit in der Örtlichkeit vorhandene landwirtschaftliche Wege, die nach Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ausgebaut werden. Mit diesem Baugebiet wird die für Kroge / Ehrendorf typische lockere Einfamilienhausbebauung auch in diesem Bereich aufgenommen und fortgesetzt. Am Nord- und Westrand des Plangebietes wird mit dem festgesetzten breiten Pflanzstreifen ein städtebaulich und ökologisch sinnvoller Übergang vom Siedlungsgebiet zur freien Landschaft hin geschaffen.

## **6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Im gesamten Geltungsbereich wird ortstypisch eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die festgesetzte Oberkante der Gebäude auf höchstens 9,00 m begrenzt, wobei die Höhenentwicklung zusätzlich durch die Festsetzung einer Traufhöhe von höchstens 6,5 m und einer Sockelhöhe von 0,3 m gesteuert wird. Zusätzlich wird die Höhe von Flachdachgebäuden auf maximal 6,50 m beschränkt. Damit wird die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung aufgegriffen und fortgesetzt, die für die Baugebiete in Kroge / Ehrendorf typisch ist.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen im Baugebiet getroffen. Die Anpflanzungen mit standorttypischen Gehölzen am nördlichen und westlichen Plangebietsrand in der dort festgesetzten Maßnahmenfläche dienen zur planinternen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur grünordnerischen Gliederung und Eingrünung des neuen Baugebietes. Der in dieser Maßnahmenfläche zulässige bepflanzte Wall soll für eine schnellere Eingrünung dieses neuen Siedlungsgebietes sorgen. Der am Ostrand des Plangebietes neben dem Fuß- und Radweg gelegene z.T. ältere Gehölzbestand wird als Wald festgesetzt, eine Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 25. Damit bleibt dieses ortsbildprägende Großgrün auch zukünftig erhalten. Mit den genannten Maßnahmen wird eine verträgliche Einbindung in den umliegenden Landschaftsraum geschaffen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden um höchstens 20% überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für eine maximal zulässige Bebaubarkeit sowie für die realisierbare Geschossfläche und verhindern zusammen mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> sowie einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude eine zu massive Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung am Siedlungsrand Kroge / Ehrendorfs. Um gleichzeitig das in Lohne nur begrenzt verfügbare Wohnbauland im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch der

erwünschten Bebauung zuzuführen, wird zusätzlich ein Höchstmaß der Grundstücksgröße festgesetzt, um zu hohen Flächenverbrauch durch zu große Grundstücke zu vermeiden. Die gewählte Höchstgröße von 1.400 m<sup>2</sup> ermöglicht dabei im Einzelfall immer noch angemessen große und komfortable Grundstücke.

Durch die vorhandene südlich gelegene Bebauung geprägt und zur Freihaltung von Vorgartenzonen wird im Plangebiet zu den Erschließungsstraßen und zu der Maßnahmenfläche am Nord- und Westrand des Plangebietes ein Baugrenzabstand von 5 m festgesetzt. Aus dem gleichen Grund (Freihaltung von Vorgartenzonen) erfolgt der Ausschluss von Hochbauten auf den straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Der Nachfrage nach unterschiedlichen Baugrundstücken wird der Bebauungsplan durch die Erschließung in verschiedenen Bautiefen und Grundstücksgrößen gerecht.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes (Planstraße A) soll mit höhengleich ausgebauten Verkehrsflächen (Fahrbahn mit Nebenanlagen) erfolgen. Der Anschluss an den Lindenweg und damit an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über zwei bereits in der Örtlichkeit vorhandene, unausgebaute Stichstraßen. Am östlichen Plangebietsrand wird durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges (F + R) das Plangebiet an den Lindenweg angeschlossen. Dieser Fuß- und Radweg wird nördlich bis an eine vorhandene Wegeparzelle der Stadt weitergeführt. Die Erschließung der nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Grundstückseigentümer. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in einer Breite von 5,50 m eingeplant und ist somit auch für schwere landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge hinreichend dimensioniert. Die überörtliche Erschließung erfolgt über den Lindeweg auf die Kroger (K 268) bzw. Ehrendorfer Straße (K 268).

Zur Sicherung des Ortsbildes, das hier durch Dächer mit nicht glänzenden Dachziegeln bzw. Dachsteinen geprägt wird, werden entsprechende Vorschriften zur Dacheindeckung getroffen, wobei die Farbvorgaben sich auf stärker geneigte Dächer beziehen, da erst ab einer gewissen Dachneigung eine Sichtwirkung für die Umgebung einsetzt. Zur Sicherung des Ortsbildes - insbesondere einer umgebungsverträglichen Dachlandschaft - werden außerdem Regelungen zur Begrenzung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten getroffen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zur Schaffung ökologischer Qualitäten in diesem neuen Baugebiet begrünt werden; sie sind dafür durch ihre geringe Neigung geeignet.

Um einen landschafts- und ortsbildverträglichen Siedlungscharakter zu erreichen, werden außerdem örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen in Form von Hecken festgelegt.

Es folgen die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2011) UND BAUNVO (1990)**

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
2. Das Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Doppelhäuser, Hausgruppen und

Reihenhäuser ist pro Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> zulässig.

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche bzw. den mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine Höhe von 9,00 m für die Oberkante des Gebäudes (OK) nicht überschreiten. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkante des Gebäudes festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.
6. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm liegen, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
7. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (s. Pflanzenliste 1) oder zwei mittelkronige Laubbäume (s. Pflanzenliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig:

Pflanzenliste 1

Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Linde ( <i>Tilia cordata</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Roskastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	

Pflanzenliste 2

Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume als Hochstamm, 3 x v m. B. STU 14/16 cm

8. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Gehölzanpflanzungen sowie die Anlage eines mindestens 3 m breiten und 1,5 m hohen bepflanzten Walls zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht ein-

gesetzt werden. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind ausschließlich nachfolgende Bäume und Sträucher zulässig:

Bäume:

Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Linde ( <i>Tilia cordata</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Roskastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Vogelkirsche - <i>Prunus avium</i>
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume als Hochstamm, 3 x v m. B. STU 14/16 cm

Sträucher / Büsche:

Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )	Hülse ( <i>Ilex aquifolium</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher 2 x v o. B. 80/100 cm

9. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie im Abstandsbereich von 5 m an Flächen für Wald unzulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### **Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:**

zu 1. und 2.: In dem allgemeinen Wohngebiet wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Grundstück bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist wegen der gewünschten niedrigen Versiegelung eine Begrenzung der Wohneinheiten und damit auch der privaten Stellplätze erforderlich. Aus den gleichen Gründen müssen die Grundstücke eine Mindestgröße haben. Die Höchstgrenze der Baugrundstücke wird auf Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt, damit möglichst ein großer Bevölkerungskreis aus Kroege / Ehrendorf die Möglichkeit auf den Erwerb eines Baugrundstückes erhält.

zu 3.: Die Begrenzung der allgemein zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wurde in dem Wohngebiet vorgenommen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Durch diese Festsetzung soll die Versiegelung des Bodens möglichst gering gehalten werden. Dem Bedürfnis nach befestigten Außenflächen, wie z.B. Stellflächen, Zuwegungen und Terrassen, wird durch eine moderate Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 20% für solche Anlagen Rechnung getragen und als hinreichend erachtet.

zu 4.: Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden entlang der Straßen und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beein-

trächtigen und um keine räumliche Einengung des Erschließungsweges für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu erhalten.

zu 5.: Die Festsetzung dient der Beschränkung der Gebäudehöhen auf ein ortstypisches und städtebaulich vertretbares Maß. Es wäre aus städtebaulichen Gründen gerade am Rand zum Außenbereich nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhen und der Oberkante der Gebäude klar.

zu 6.: Die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgt hier aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen. Durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe sollen städtebaulich nicht erwünschte, stark unterschiedliche Terrinaufschüttungen vermieden werden. Dies hält einerseits die Höhendifferenzen zwischen Grundstücken nachbarschaftsverträglich und ist darüber hinaus sinnvoll, um den Oberflächenabfluss im Gebiet künftig nicht durch übermäßig hergestellte Höhendifferenzen unnötig zu komplizieren.

zu 7.: 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. Der Zeitpunkt zur Bepflanzung wird festgesetzt um zeitnah nach der Bebauung eine wahrnehmbare Eingrünung des Baugebietes zu erreichen.

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

Zu 8.: Durch diese Festsetzung soll die erforderliche Eingrünung des Siedlungsrandes und damit der harmonische Übergang des Siedlungsbereiches Ehrendorfs zur freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) hin gewährleistet werden. Gleichzeitig dient sie der teilweisen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet; die Flächen sind deshalb naturnah zu bepflanzen. Ein bepflanzter Wall ist sinnvoll, um durch kleinklimatische optimale Bedingungen für eine zeitnahe Eingrünung der Siedlungserweiterung zu sorgen.

zu 9.: Um die vorhandenen und die anzupflanzenden Gehölze nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung und Bodenarbeiten zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, werden solche Beeinträchtigungen in den genannten Randzonen nicht zugelassen. Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt einer dichten Gehölzpflanzung und des vorhandenen Waldbestandes; aus dem gleichen Grund wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1. Dächer mit einer Dachneigung geringer als 10 Grad sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen.
2. Als Dachmaterial für Dächer einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig. Ausgenommen von den Regelungen nach Satz 1 sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO (z.B. Solaranlagen, Balkone etc.) sind von den Bestimmungen unter Ziffer 1 bis 2 ausgenommen.
5. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Hecken aus Laubgehölzen zulässig. In Verbindung damit können Metall- oder Holzzäune an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden, sofern die Zaunhöhe die der Hecke nicht überschreitet. Als Heckenpflanzen sind nur folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> und <i>C. laevigata</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	

### **Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

Es handelt sich hierbei um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht.

zu 1.: Diese Vorschrift soll ökologische Qualitäten in diesem neuen Baugebiet schaffen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bieten sich dafür an. Eingegrünte Flachdächer bilden einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und tragen zur Eingrünung des Siedlungsrandes bei.

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dacheindeckung für stärker geneigte und damit ortsbildwirksame Dächer haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den in Kroge / Ehrendorf vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das vorhandene Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

zu 3.: Diese örtliche Bauvorschrift wird getroffen, um die Größe von Dacheinschnitten (z.B. Gauben) zu begrenzen. Um eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den in Kroge / Ehrendorf vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen. Um das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild einzugliedern, ist es notwendig, das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnlich große Einschnitte zu bewahren. Insbesondere Dacheinschnitte im

oberen, weit sichtbaren Teil von Gebäuden führen zu einer unruhigen und ortsbild-untypischen Dachlandschaft insbesondere an Ortsrandlagen. Gerade in Bereichen wie dem vorliegenden Plangebiet an der Schnittstelle zur freien Landschaft sollten Dacheinschnitte begrenzt werden, um negative Auswirkungen auch auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben zu vermeiden.

Zu 4: Die Festsetzung wird getroffen, um für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen einen größeren Gestaltungsspielraum zu erhalten, zumal solche baulichen Anlagen auf Grund ihrer geringen Größe und Höhe auch nicht wesentliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben haben.

zu 5: Die Festsetzung wird getroffen, um die neuen Wohngebiete mit Gestaltungselementen regionstypischer Siedlungen zu versehen. Es sollen dadurch charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

## 7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über zwei Verbindungsstraßen (Planstraßen B und C) und einem Fuß- und Radweg an den Lindenweg angeschlossen. Die Haupterschließung im Plangebiet erfolgt über die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße A. Die nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flächeneigentümer an die Planstraße A angebunden. Mit dem Anschluss an den Lindenweg ist auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Kroger und Ehrendorfer Straße (K 268)) sichergestellt.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Nach Auskunft des OOWV (Ver- und Entsorgungsträger für die Stadt Lohne) kann das vorliegende Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung über Freigefällekanäle an die zentrale **Schmutzwasserentsorgung** im Lindenweg (vorh. SW-Hauptsammler DN 200 mm) über die Planstraße B und C angeschlossen werden. Ob seitens der anschließenden Pumpwerke bzw. Druckrohrleitungen und der Kläranlage Lohne ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen kann erst beurteilt werden, wenn die durch die Erschließung zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen bekannt sind.

Das Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale **Trinkwasserversorgung** des OOWV (Ver- und Entsorgungsträger für die Stadt Lohne) angeschlossen werden.

Im Rahmen der Ausbauplanung der Erschließungsanlagen werden in Zusammenarbeit mit der Freiwilligen Feuerwehr Lohne sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta die Lage und Anzahl der erforderlichen Hydranten zur Bereitstellung von **Löschwasser** abgestimmt werden.

Da sich das Plangebiet auf einem schmalen, sandigen Geestrücken befindet, mit entsprechenden hydrogeologischen Bodenverhältnissen kann nach Auskunft des OOWV das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** von den Baugrundstücken und Verkehrsflächen in den örtlich anstehenden Untergrund versickert werden. Laut Baugrundgutachten vom 17.10.2012 sind die Voraussetzungen für eine derartige Regenwasserableitung gegeben.

Für die Grundstücksentwässerung sind auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechende Versickerungsanlagen herzustellen.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist auf Grund der verhältnismäßig tiefliegenden Grundwasserstände (> 9 m) über Sickerschächte vorgesehen. Dabei soll jeder Versickerungsschacht über einen Sand- und Schlammfang, sowie über eine Schwimmstoffabscheidung verfügen. Einzelheiten zur geplanten Regenwasserableitung werden im wasserrechtlichen Genehmigungsantrag geklärt.

**Hausmüll** wird zentral durch den Landkreis Vechta beseitigt.

## 9 EINGRIFFSREGELUNG

Für die vorhandenen Ackerflächenflächen wird durch den Bebauungsplan nunmehr verbindliches Baurecht geschaffen. Für die dafür zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft ist die Eingriffsregelung abzarbeiten.

Das Plangebiet stellt sich als Teil von intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen dar. Durch die Realisierung des neuen Bebauungsplans werden nunmehr bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung von 20 %, diese Flächen künftig potenziell zu 36% versiegelt. Andererseits werden zukünftig 64% der Flächen Hausgartenareale darstellen. Die Hausgartenareale sind gemäß des hier verwendeten Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (2009) relativ gering zu bewerten und werden somit in der nachfolgenden Bilanzierung mit dem Wertfaktor 1,0 WE/m<sup>2</sup> angesetzt. Die im Norden und Westen des Plangebietes geplanten Grün- und Maßnahmenflächen werden mit einem Wertfaktor von 1,9 WE/m<sup>2</sup> belegt, da diese Flächen relativ groß, naturnah und ohne Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln mit standortgerechten einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Stadt Lohne beabsichtigt den Rand des Plangebietes mit 4 m breiten und 73 m langen (westlich) sowie 10 m breiten und 523 m langen Grünflächen (nördlich) einzufassen. In diesen Grün- bzw. Maßnahmenflächen werden Anpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen erfolgen; der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Auf Grund der Länge und Tiefe des Eingrünungsbereichs, sowie seiner vorgesehenen Gehölzzusammensetzung ist einerseits eine landschaftsgerechte und wirkungsvolle Ortsrandeingrünung zu erwarten, andererseits ist davon auszugehen, dass das Gehölz wegen seiner Tiefe von 10,0 m gegenüber der nördlichen Ackerfläche, sich mittelfristig zu einem relativ ungestörten Refugium für Singvögel und entlang des Ortsrandes, vor allem durch die Großgehölze, zu einem Fledermaus-Leitgehölz entwickelt. Deswegen erscheint trotz der Siedlungsnähe die Zuordnung einer höheren Wertigkeit (1,9 statt 1,5 WE s. Bemerkung \* Umweltbericht S. 23) gerechtfertigt. Der am Ostrand des Geltungsbereichs befindliche Waldstreifen (480 m<sup>2</sup>) wird um die Fläche des Fuß und Radweges (180 m<sup>2</sup>) reduziert. Diese Fläche wird in die Bilanzierung übernommen und gleichzeitig im Verhältnis 1:1 als Wald auf dem städtischen Flurstück 59/1 der Flur 51. Gemarkung Lohne (s. Anlage Kompensationsflächenpool Klünpott) in einer Größe von 180 m<sup>2</sup> ersetzt.

Eine Bilanzierung erfolgt als Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten im Bestand und bei Realisierung der Planung (s. unten).

<b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 138 „Ehrendorf, nördlich Lindenweg“ - Fläche 4,6 ha</b>				
<b><u>Biotoptyp nach NLO</u></b>	<b><u>Bestand</u></b> <b>qm x WE-Faktor</b>	<b>Summe</b> <b>Werteinheiten</b>	<b><u>Planung</u></b> <b>qm x WE-Faktor</b>	<b>Summe</b> <b>Werteinheiten</b>
<b>A</b> Sandacker Maisanbau	44.120 qm x 0,8	35.296,00 WE	-----	-----
<b>UHM</b> Halbruderale Gras- Staudenflur mittl. Stand- orte	510 qm x 1,3	663,00 WE	-----	-----
<b>TDZ</b> Vollversiegelung GRZ 0,3 + 20%	-----	-----	12.415 qm x 0,0	0,00 WE
<b>TFZ</b> Erschließung Beton- steinpflaster und Schot- terflächen	890 qm x 0,1	89,00 WE	5.013 qm x 0,1	501,30 WE
<b>PHZ</b> Neuzeitlicher Ziergarten	-----	-----	22.312 qm x 1,0	22.312,00 WE
<b>PZA</b> Sonstige Grünan- lage	-----	-----	340 qm x 1,0	340,00 WE
<b>HFM</b> Baum- Strauchhecke freiwach- sende	-----	-----	5.620 qm x 1,9	10.678,00 WE
<b>WQT</b> Bodensaurer Eichenmischwald tro- ckener Standorte	480 qm x 2,6	1248,00 WE	300 qm x 2,0	600,00 WE
<b>Summen</b>	46.000 qm	<b>37.296,00 WE</b>	46.000 qm	<b>34.431,30 WE</b>
<b>Bilanzdefizit</b>				<b>-2.864,70 WE</b>

Für den Bebauungsplan Nr. 138 ergibt sich somit ein Eingriffsbilanzdefizit von **2865 Werteinheiten** zwischen Bestand und Planung.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Bauhöhen mittels einzuhaltender Obergrenzen für Firsthöhen gemildert. Die höchstmögliche Versiegelung wird innerhalb der Baugebiete auf max. 36 % (GRZ 0,3 plus 20% Überschreitung) begrenzt. Auch bleibt der prägende Altbaumbestand im östlichen Bereich des Baugebietes (Waldfläche) erhalten.

Die entstehenden Wertverluste werden auf externen Flächen kompensiert. Die in der Bilanzierung ermittelten **2865 Werteinheiten** werden auf der externen Kompensationsfläche „Sandmanns Kamp“ ausgeglichen (s.u.) und die zu ersetzende Waldfläche von **180 m<sup>2</sup>** wird im Kompensationsflächenpool Klünpott (s.o.) angelegt.

Die Kompensationsfläche Sandmanns Kamp (Flurstück 88/2, Flur 40, Gemarkung Lohne) mit einer Gesamtgröße von 5215 m<sup>2</sup> liegt ca. 900 m nordöstlich der Ortslage von Kroge am westlichen Rand des Ehrendorfer Moores. Derzeit wird die Fläche als artenarme Intensivweide genutzt. Zur Aufwertung dieser Fläche wird ein Stillgewässer mit Flachwasserzonen sowie am Rand des Flurstücks eine Wallhecke mit einer standortgerechten Gehölzanpflanzung angelegt (Kompensationskonzept s. Anlage). Der größte Teil dieser Fläche wird als mesophiles Grünland entwickelt. Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist ein **Wertgewinn von 6.780 WE** auf dieser Fläche zu erzielen. Die Stadt Lohne hat von dem Eigentümer dieser Fläche, der Flächeagentur GmbH, die o.a. Wertpunkte erworben. Damit ist diese Fläche auch dauerhaft als Kompensationsfläche gesichert.

Nach Inanspruchnahme der genannten 2.865 Werteinheiten zur Kompensation der vorliegenden Planung, verbleiben der Stadt Lohne noch weitere **3.915 Wertpunkte** (Restwert) für weitere Bauleitplanungen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Gemäß den Ergebnissen des faunistischen Gutachtens, das 2008 als Ergänzung zu dem Antrag der Stadt Lohne auf Löschung des LSG-Status in den betreffenden Flächen erarbeitet worden ist, sind folgende erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung zu erwarten:

- Verlust potenzieller (wahrscheinlicher) Nahrungsflächen innerhalb eines Uhereviers (offene Ackerflächen entlang eines Siedlungsrandes ohne ausgeprägte Eingrünung),
- Erhöhung des Störungspotenzials in der Nähe des Uhubrutplatzes durch gesteigerten Erholungsdruck im LSG (Spaziergänger, spielende Kinder, Hunde).

Als Kompensationsmaßnahmen für diese Beeinträchtigungen sind grundsätzlich zu unterscheiden:

- Schaffung geeigneter Nahrungsflächen für den Uhu
- Besucherlenkung zur Reduzierung des Störungsdrucks in Brutplatznähe

Die Stadt Lohne beabsichtigt auf Grund der o.a. Beeinträchtigungen des Uhu Lebensraumes folgende Strukturen zu schaffen bzw. aufzuwerten, die sowohl gute Lebensbedingungen für Beutetiere als auch gute Flug- und Jagdmöglichkeiten für den Uhu bieten:

1. Struktureiche Waldränder mit Laubgehölzen und Sträuchern,
2. Umwandlung von Ackerflächen in Extensiv-Grünland,
3. Lineare Gehölzstreifen (Baum-/Strauchhecken).

Nachfolgend wird eine Zusammenstellung der einzelnen Kompensationsflächen und Maßnahmen für den potentiellen Verlust von Nahrungsflächen innerhalb des Uhu Jagdreviers dargestellt:

1. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 138 werden randlich öffentliche Grünflächen festgesetzt. In diesen Grün- und Maßnahmenflächen werden Anpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen erfolgen, der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Dieser lineare Gehölzstreifen mit einer Flächengröße von **5.620 m<sup>2</sup>** übernimmt auch Teilfunktionen bezüglich der Kompensation für die Beeinträchtigung des Uhu Lebensraumes.
2. Das städtische Flurstück 37, Flur 43 Gemarkung Lohne mit einer Größe von **1.752 m<sup>2</sup>**, das nordöstlich des Plangebietes liegt, wird als strukturreicher Waldrand mit Laubgehölzen und Sträuchern entwickelt. Damit soll zukünftig diese Fläche günstige Lebensbedingungen für potentielle Beutetiere des Uhu's schaffen.
3. Die Kompensationsfläche „Sandmanns Kamp“, Flurstück 88/2, Flur 40, Gemarkung Lohne (Ehrendorfer unteren Mark) wird mit der Herstellung eines Stillgewässers, linearer Gehölzbiotope (Wallhecken) und mesophiler Grünlandflächen ideale Lebensbedingungen für Beutetiere und somit gute Jagdmöglichkeiten für den Uhu zur Verfügung stellen. Diese Fläche, mit einer Größe von **5.215 m<sup>2</sup>**, wird neben der Kompensation für die Beeinträchtigung des Uhu Lebensraumes auch die aufgrund der Bodenversiegelung erforderlichen externe Kompensation abdecken (Mehrfachkompensation).
4. Die Kompensationsfläche Flurstück 61, Flur 46 Gemarkung Lohne (Ehrendorfer Moor) mit einer Größe von **10.008 m<sup>2</sup>** wird der Stadt Lohne für den Verlust von Nahrungsflächen des Uhu's von der Flächenagentur im Städtequartett zur Verfügung gestellt. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensive Grünlandfläche genutzt. Das Entwicklungsziel dieser Fläche ist die Herstellung mesophilen Grünlandes mit Blänken und einer allgemeinen Biotopverbesserung durch randliche Gehölzanpflanzungen.
5. Einen Teilbereich des Flurstück 110, Flur 46 Gemarkung Lohne (Ehrendorfer Moor) in einer Größe von **7.880 m<sup>2</sup>** wird die Stadt Lohne von einem Landwirt aus

Kroge dauerhaft pachten. Diese derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche wird in Extensivgrünland umgewandelt und dient danach dem Uhu als potentielles Jagdrevier. Auch auf Grund der an diesem Grünland angrenzenden Waldflächen werden sich ideale Lebensbedingungen für potentielle Beutetiere des Uhu's hier einstellen.

Bilanz Kompensationsflächen Uhu:

Fläche	Größe [m <sup>2</sup> ]
B-Plan 138, Maßnahmenfläche / Grünfläche	5.620
Flurstück 37, Flur 43, nordöstlich d. Plangebietes	1.752
Flurstück 88/2, Flur 43, Sandmanns Kamp	5.215
Flurstück 61, Flur 46, Ehrendorfer Moor	10.008
Flurstück 110, Flur 46, Ehrendorfer Moor	7.880
<b>Summe</b>	<b>30.475</b>

Mit den hier vorliegenden Kompensationsflächen wird der im Kompensationskonzept vom Gutachter angesprochene Flächenbedarf von 3,15 ha für den Verlust von Nahrungsflächen innerhalb des Uhu Reviers nahezu vollständig erfüllt.

Nach Aussagen des Dipl. Biol. Dr. Marc Reichenbach sind einerseits eine räumliche Konzentration aus den o.a. Maßnahmen sowie andererseits eine Verteilung der linearen Strukturen in einem größeren Raum sinnvoll, um hierdurch größere Aufwertungseffekte für den Lebensraum des betroffenen Uhu-Brutpaars zu erzielen. Die Maßnahmen müssen demzufolge innerhalb des betroffenen Brutreviers liegen (Radius bis ca. 3 km, max. 5 km um den Brutplatz).

Die von der Stadt Lohne zur Verfügung gestellten Flächen, sowie die dort zu entwickelnden Maßnahmen entsprechen den o.a. Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Uhu Lebensraum in Ehrendorf sowohl funktional als auch im Bezug auf die Flächengröße. Die o.a. Kompensationsflächen liegen auch alle innerhalb des 3 km Radius um das Uhu-Brutrevier.

Da Störungen am Brutplatz zu den stärksten Gefährdungsfaktoren des Uhu gehören, beabsichtigt die Stadt Lohne in Gesprächen und vertraglichen Vereinbarungen mit Flächenbesitzern, bestehende Waldwege in Brutplatznähe aufzuheben und im Gegenzug dafür andere Wegeführungen anzubieten, die einen ausreichenden Abstand zum Brutplatz aufweisen.

Mit den o.a. Maßnahmen sind die Eingriffe in den Uhu Lebensraum verursacht durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 138 vollständig kompensiert.

## 10 FLÄCHENBILANZ

### Bestand

Ackerflächen	44.120 m <sup>2</sup>
Wald	480
Verkehrsflächen und Feldwege	1.400 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>46.000 m<sup>2</sup></b>

### Planung

Wohnbauflächen (WA)	34.727 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	4.513 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	500 m <sup>2</sup>
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	260 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.620 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	300 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>46.000 m<sup>2</sup></b>

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 138. 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 umweltschützender Belange in der Abwägung.

Beurteilungsgrundlage für die Ausarbeitung ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Nördlich Lindenweg / Ehrendorf“ der Stadt Lohne mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

##### 1.1.1 Kurzbeschreibung der Planung und des Plangebiets

Die Stadt Lohne weist mit der Aufstellung des Bebauungsplans 138 ein ca. 4,6 ha großes „Allgemeines Wohngebiet“ in Ehrendorf aus, das, direkt an die nördlich des „Lindenweges“ vorhandene Wohnbebauung angrenzend, in drei Bauabschnitten verwirklicht werden soll. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl für offene Bauweise von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung von 20% für Nebenanlagen. Traufhöhen sind mit  $\leq 6,50$  m, Höhen für die Oberkanten der Gebäude mit  $\leq 9,00$  m festgesetzt. Als kompensatorische Eingrünung zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und der Wirkung auf das Landschaftsbild ist gegenüber der freien Landschaft (Nordgrenze) eine ca. 10,0 m breite Maßnahmenfläche, entlang der Westgrenze 4,0 breit u.a. zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Lindenweg“, an dem nördlich eine einzeilige Wohnbebauung von ca. 40,0 m Grundstückstiefe vorhanden ist. Mit drei Anbindungen an den „Lindenweg“, die in der Örtlichkeit vorhanden aber noch nicht ausgebaut sind und der annähernd in Ost-Westrichtung verlaufenden Erschließungsstraße von 6,5 m Breite soll das neue Gebiet erschlossen werden. Das i.d.R. aus zwei Grundstückstiefen, der Maßnahmenfläche und der Erschließungsstraße bestehende Baugebiet misst eine Tiefe von ca. 85,0 m.

Das Plangebiet weist Höhen zwischen 65,0 und 70,0 m ü.NN auf.

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

Das Plangebiet liegt ca. 6,0 km südlich der Stadt Lohne, nördlich des durch die abgewinkelte Kreisstraße 268 mit dem „Lindenweg“ gebildeten Dreiecks, in dem die Siedlung Ehrendorf liegt. Die bislang nördlichste Bauzeile grenzt an eine ausgedehnte Ackerfläche, die nördlich und östlich durch großflächigen Wald begrenzt wird. Westlich, südlich und östlich befinden sich nur kleinere Waldstücke

Das zur Ausweisung anstehende Gelände wird als Acker mit Intensivbewirtschaftung genutzt. Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

## Übergeordnete Planungen mit dem Ziel Naturschutz

- 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)

Das Plangebiet lag größtenteils im Landschaftsschutzgebiet VEC - 32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“. Im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne, Teilbereich 40.14, wurde die Fläche aus dem LSG herausgenommen.

### 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 südlich der Stadt liegenden Plangebiet wird eine besondere, flächendeckende Bedeutung für die Erholung zugewiesen. Die Siedlung Ehrendorf ist umgeben von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Waldgebiete werden als Flächen mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft ausgewiesen, nördlich und südlich von Ehrendorf durch die Signatur: Gebiet mit bes. Bedeutung für die oberflächennahe Rohstoffgewinnung -Sand- hinterlegt.

- Landschaftsplan der Stadt Lohne (1995)

Karte 2 -Biototypen- weist das Plangebiet nördlich der vorhandenen Bauzeile entlang des Lindenweges auch heute noch zutreffend als Acker aus, westlich durch Nadelforst, nördlich durch Mischwald und östlich durch Nadelholzaufforstung begrenzt.

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
- Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht
- Landschaftseinheiten
- Schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht

In Karte 6 -Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft- wird für Ehrendorf eine Ausdehnung der damals vorhandenen Bebauung zwischen den Kreisstraßen und dem Lindenweg nach Westen in diese Plankategorie eingestuft.

In der Karte 7 -Landschaftsentwicklung- wird u.a. für den Geltungsbereich der Entwicklungsbereich S 6 ein Verzicht auf neue Bebauung zugunsten der landwirtschaftlichen Betriebe postuliert. Zeichnerisch wird entlang der nördlich des Lindenweges vorhandenen Bauzeile die Entwicklung hochwertiger, naturbetonter Ortsrandstrukturen empfohlen.

## **1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

### **1.2.1 Schutzgut Mensch**

Die Lage des Plangebietes wurde unter Kapitel 1.1.1 beschrieben. Die Bebauungsplanausweisung -Allgemeines Wohngebiet- weitet die Wohnbauflächen des Ortsteils Ehrendorf in Nordrichtung aus und rückt diese damit weiter in die freie (Kultur-) Landschaft hinein. Emissionen oder Auswirkungen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch“ führen könnten, sind von den Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 138 nicht zu erwarten.

### **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), der inzwischen auch für das „Osnabrücker Modell“ Verwendung findet. Die Einordnung in die Wertstufen erfolgt gem. des „Osnabrücker Modells 2009“ (Wertstufen s. Kap. 1.4.0 Bilanzierung).

Bestandskartierungen der Biotoptypen im Bebauungsplan Nr. 138 wurden im Zusammenhang mit den Erhebungen zur 40. Änderung des FNP der Stadt Lohne im Jahr 2006 durchgeführt und im Oktober 2011 nachgeprüft und bestätigt.

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, abhängig von 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\* (s. Abweichende Wertung HFM - Erläuterung s. Begründung S. 16) 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 natürliche 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 585.03 Dammer Berge, die den westlichen Flügel des Dammer-Bersenbrücker Endmoränenbogens darstellen, der die Dümmer-Moorniederung vom Artland trennt.

Die Dammer Berge stellen zwischen Vechta und Steinfeld nur einen schmalen, relativ ungegliederten Rücken dar. Die vorwiegend sandig-kiesigen Böden sind je nach Dauer und Verbreitung der zeitweiligen Verheidung mehr oder weniger stark podsoliert und bestehen aus podsolierten Braunerden bis zu Heidepodsolen.

Als potentielle, natürliche Vegetation würden sich auf den nährstoffarmen Böden der nördlichen Dammer Berge Stieleichen-Birkenwälder entwickeln. Diese sind im Zuge der forstlichen Entwicklung häufig Nadelwäldungen gewichen.

Im Stieleichen-Birkenwald dominieren Sandbirke und Stieleiche. Hinzu würden Eberesche und Faulbaum kommen. Die Krautschicht würde von anspruchslosen, lichtbedürftigen Arten bestimmt.

#### **1.2.4 Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) - Schutzgut Lebensraum / Fauna**

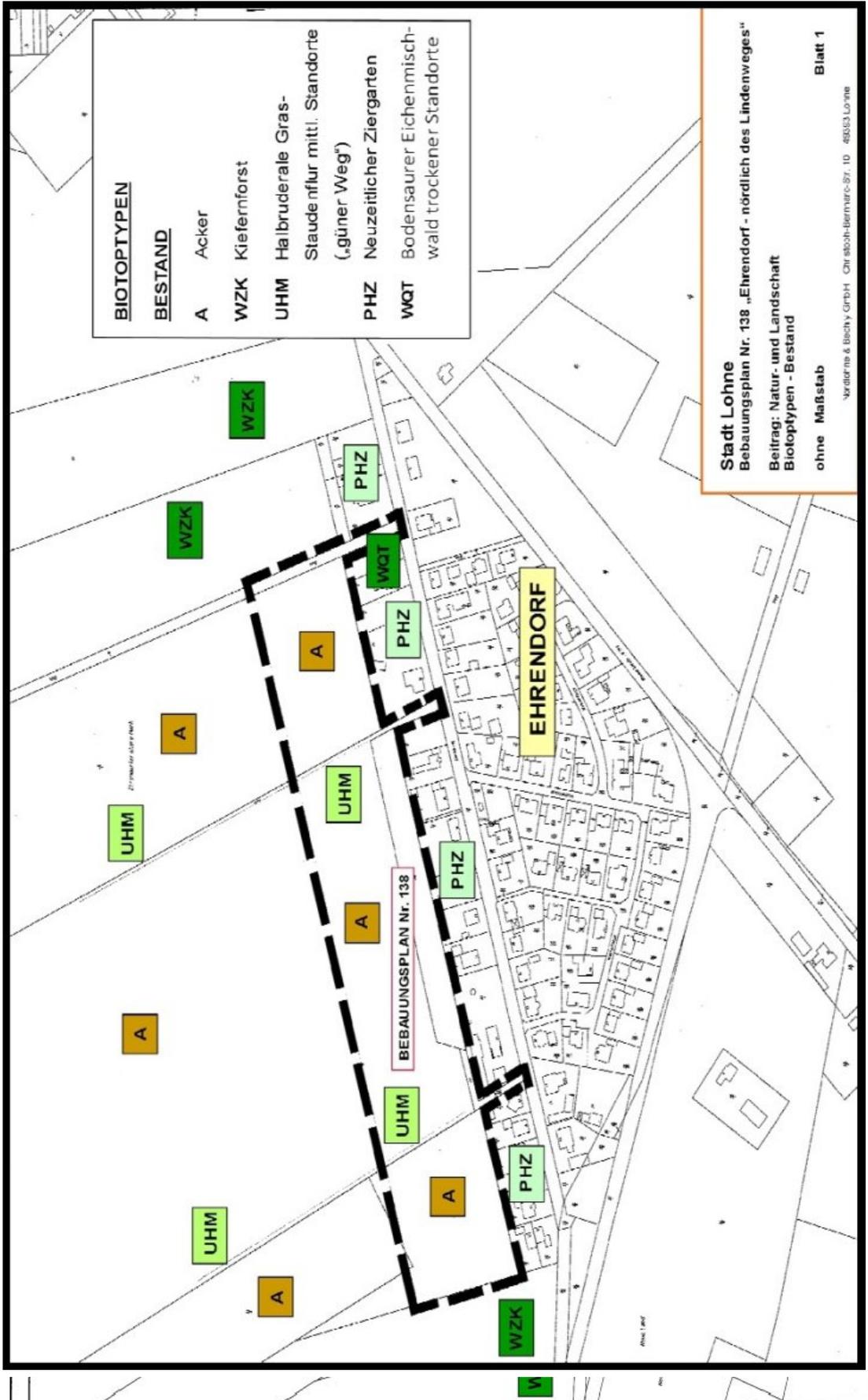
Durch das Büro NWP wurden im Jahr 2008 faunistische Erhebungen zu Vögeln und Fledermäusen innerhalb des Plangebiets und auf umliegenden Flächen durchgeführt, deren Ergebnisse in einer „spezielle Artenschutzprüfung“ zusammengefasst wurden. Auf dieser Grundlage wurde jeweils geprüft, ob durch die Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Es wird ausgeführt, dass hinsichtlich der Vogel- und Fledermausarten unter bestimmten Bedingungen durch die Planung kein Verbotstatbestand begründet wird.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 ausschließlich aus Acker besteht, ist ein Vorkommen an wild lebenden Tierarten von nur allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu erwarten. Die periodisch gestörte Ackerfläche bietet Nieder- / Hochwild und Kleinsäugetern vorübergehend einen Teillebensraum, Deckung und Nahrungsquelle. Der sog. „Ernteschock“ kann durch die an Störungen gewöhnten Tiere durch Rückzug in ganzjährig vorhandene Deckungsbereiche (Wald) überwunden werden, die gleichzeitig ihren Dauerlebens- und Reproduktionsraum darstellen.

Die Flächenverkleinerung des Teillebensraumes spielt bei der Gesamtgröße der Ackerfläche nur eine untergeordnete Rolle und wird nicht dazu führen, dass Tierbestände dauerhaft vertrieben werden oder dass eine signifikante Verschlechterung der Lebensbedingungen eintritt.

Amphibische oder aquatische Lebewesen sind wegen der weiträumigen Abwesenheit von Wasser- oder Feuchtlebensräumen im oder in der Nähe des Betrachtungsraumes nicht zu erwarten.

Die nachfolgenden Biotoptypen wurden örtlich im Jahr 2008 aufgenommen, im Mai und Oktober 2011 überprüft und in der folgenden Karte wiedergegeben.



Stadt Löhne  
 Bebauungsplan Nr. 138 „Ehrendorf - nördlich des Lindenweges“  
 Beitrag: Natur- und Landschaft  
 Biotypen - Bestand  
 ohne Maßstab  
 Blatt 1

Stadt Löhne & Bichy GmbH · Ortsteil-Bermer-Str. 10 · 48553 Löhne

## 1.2.5 Biototypen im Untersuchungsraum

### Vegetation / Nutzungen

#### **A - Acker Wertstufe 0,8 (direkt betroffen)**

Der Geltungsbereich wird als Ackerfläche in Intensivbewirtschaftung genutzt. Die Flächen sind von stark 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.

Ackerflächen haben als sog. Offenlandbiotop eine Bedeutung als Fläche zur Produktion von Nahrungsmitteln (ggf. nachwachsender Rohstoffe), als Flächen zur Grundwasserneubildung und als temporärer Lebensraum für die Fauna.

#### **WQT – Bodensaurer Eichenmischwald trockener Standorte - Wertstufe 2,6**

Im Bereich des südöstlichen Durchstichs durch das bestehende Wohnbaugebiet wurde im Bebauungsplan Nr. 25 eine Waldfläche festgesetzt. Es handelt sich um einen Stieleichen dominierten Eichen-Mischwaldbestand bodensaurer, trockener Standorte von ca. 480 qm Fläche. Der Bedeutung dieses standortgerechten Naturinventars ist grundsätzlich als hoch einzustufen, verliert jedoch auf Grund der geringen Flächengröße und der beidseits angrenzenden Bebauung an Wert. Trotzdem ist das Waldstück als Relikt einer ursprünglich großflächigen Vegetationseinheit am unteren Rand des „Osnabrücker Modells“ für den Biototyp WQT vorgesehenen Wertigkeit von 2,6 WE einzustufen. Die Planung sieht vor, ca. 180 qm des Waldstücks zur Anlage eines Geh-Radweges zur Verbesserung der Erschließung des neuen Baugebietes zu beseitigen. Damit wird die Waldfläche weiter reduziert und wegen die nun noch verbleibenden ca. 300 qm auf den Planungswertfaktor 2,0 zurückgestuft. Abgesehen davon ist der beseitigte Wald im Verhältnis 1 : 1 neu als Wald anzulegen.

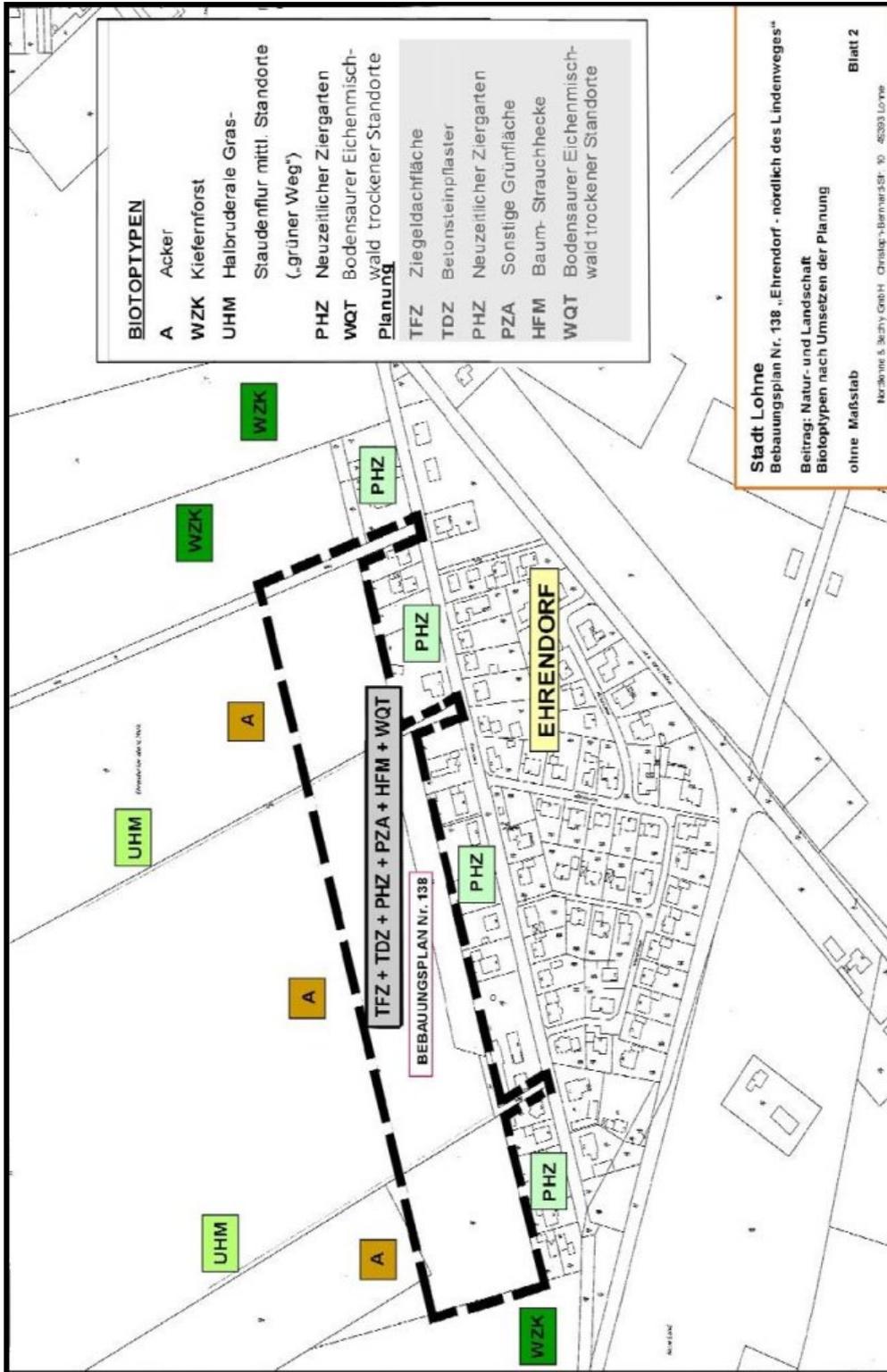
#### **WZK - Kiefernforst (nur außerhalb des Geltungsbereichs)**

Die Ackerfläche wird westlich, östlich und nördlich von kleineren Kiefernwaldparzellen eingerahmt, an deren Rand zusätzlich einige Sandbirken und vereinzelte Eichen stehen. Der Geltungsbereich grenzt westlich und östlich direkt an die Waldstücke an, ohne dass diese jedoch direkt berührt werden. Das größere Kiefernwaldareal liegt ca. 175 m nördlich des Plangebietes.

#### **PHZ - neuzeitliche Ziergärten (nur außerhalb des Geltungsbereichs)**

Die Flächen südlich des Plangebietes werden durch Ziergärten der vorh. Wohnbebauung eingenommen. Partiiell weisen diese geschnittene Hecken und wenige größere Gehölze auf, ohne jedoch dadurch einen landschaftsgestalterisch ausreichend eingegrünten Ortsrand zu erzeugen.

Die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Lohne, dass es sich beim Planungsraum um ein Gebiet handelt, das außerhalb wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften liegt und keine wesentlichen ökologischen Merkmale birgt, werden durch die Kartierungsergebnisse 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 Podsol glaziofluviatiler Entstehung aus. Böden dieses Typs sind relativ arme Ackerstandorte mit der üblichen intensiven Bearbeitung, Düngung und Veränderung der oberen Bodenschichten. Durch die weite Verbreitung dieses Bodentyps im Nordwesten Niedersachsens ist das Schutzgut Boden des Geltungsbereichs nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

### **1.2.7 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Das Gebiet liegt nach den Grundwasserkarten des LBEG im Bereich einer Stauchendmoräne mit stark wechselnden Grundwasserständen und -entnahmebedingungen. Das Plangebiet hat eine Grundwasserneubildungsrate von 150 – 200 mm im Jahr. In der Themenkarte des LBEG wird das Grundwasserschutzpotential der Deckschichten als hoch eingestuft.

### **1.2.8 Schutzgut Klima / Luft**

Lokalklimatisch trägt das Plangebiet durch die offenen Ackerflächen und die Gehölzstrukturen zur Frischluftentstehung (Sauerstoffbildner) bei und fördert durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit. Hinsichtlich der Luftbeschaffenheit ist von zumindest zeitweise vorhandenen Vorbelastungen durch Tätigkeiten der Intensivlandwirtschaft auszugehen.

### **1.2.9 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an die vorhandene Wohnbebauung von Ehrendorf an. Mit Umsetzung der Planung wird der Ortsrand um ca. 85 m in Richtung Norden verschoben. Geprägt wird das Plangebiet durch Ackernutzung, die sich weiträumig nach Norden fortsetzt und durch kulissenhafte Waldbestände begrenzt wird. Der derzeitige Ortsrand, der durch die einzeilige Wohnbebauung nördlich des Lindenweges gekennzeichnet ist, ist nur unzureichend in das Landschaftsbild integriert. Die „neuzeitlichen Gärten“ ohne raumbildenden Großbaumbestand erzeugen einen schroffen Übergang von der übersichtlichen Kulturlandschaft Acker auf den besiedelten Bereich, so dass hinsichtlich des Landschafts- / Ortsbildes von einer geringen bis mittleren Bedeutung gesprochen werden kann.

### **1.2.10 Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung**

Aus den Bewertungen der bestehenden Biotoptypen und der Gefährdungspotentiale geht hervor, dass es sich generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt, in dem überwiegend der Biotoptyp A und in geringem Maße der Biotoptyp WQT (empfindlicher Bereich) direkt von der Planung betroffen ist. Die flankierenden Kiefernforststücke (nicht direkt betroffen) erreichen im Nahbereich des Planungsraumes die höchste Wertigkeit und sind damit zu den „empfindlicheren“ Biotoptypen zu zählen. Die angeführten Schutzgüter weisen eine 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 Bebauungsplanaufstellung geplanten Eingriffe wegen der planerisch vorbereiteten Neuversiegelung dennoch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen.

### 1.3 Beeinträchtigungen / Eingriffe (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 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 Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,3 mit der Möglichkeit, diese um 20% für Nebenanlagen zu überschreiten, bedeutet die mögliche Vollversiegelung von 36 % der Grundstücksfläche, hinzu kommt die Versiegelung für Verkehrsflächen. Dem offenen Boden werden mit der Vollversiegelung sämtliche ökologischen Wirkfaktoren entzogen, die auch durch Ausgleich und Ersatzmaßnahmen nur unzureichend kompensiert werden können. In der Summe gesehen werden bundesweit täglich etliche ha versiegelt, für die in der Regel keine Entsiegelung von Flächen ähnlicher Größe möglich ist.

#### 1.3.2 Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften

Auf der beanspruchten Ackerfläche ist keine höhere Vegetation vorhanden. Die Fauna setzt sich aus wenigen Arten zusammen, die intensiv bewirtschaftete Anbauflächen als Teillebensraum nutzen. In der Umgebung des Plangebietes stehen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten gleichartiger Biotoptypen zur Verfügung. Direkt von der Planung ist Intensivackerfläche, die zwei schmalen Wegparzellen mit ca. 510 qm halbruderaler Gras-Staudenflur (UHM) und ca. 180 qm Eichenmischwald (von 480 qm) betroffen. Die angrenzenden Flächen sind Biotoptypen von allgemeiner bzw. max. mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Waldareale außerhalb des Geltungsbereichs).

Durch die Bautätigkeit zeitweilig vergrämte Tiere werden sich in den Randbereichen des Gebietes nach Bauende kurzfristig wieder einstellen.

Eine erhebliche Schädigung oder die Beseitigung nur lang- mittelfristig wieder herstellbarer Lebensgemeinschaften ist durch die Planaufstellung und den Vollzug der Planinhalte nicht gegeben. Für Vögel und Fledermäuse - s. Aussagen der SAP.

**Bewertung:** Wertvolle Lebensgemeinschaften werden durch die Verwirklichung der Planinhalte weder beseitigt noch nachhaltig beeinträchtigt. Die vorhandenen Lebensgemeinschaften sind von allgemeiner Bedeutung. Bezüglich der Vögel und der Fledermausarten wird auf die SAP verwiesen.

### 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 Bereich. 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

Durch die Eingriffe wird eine geringfügige 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. Mit der relativ kleinteiligen Bebauung verbleiben weiterhin offene Bodenflächen und durch die Rückführung des Oberflächenwassers von den Versiegelungsflächen in den natürlichen Wasserkreislauf über Versickerungsanlagen wird sich nur eine geringe bzw. keine Reduzierung der (ohnehin geringen) Grundwasserneubildungsrate für das Gebiet ergeben. Die durch offene Bodenflächen vorhandene Verdunstungsrate wird herabgesetzt. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass Nährstoffe und Pestizide, wie in der Intensivlandwirtschaft gebräuchlich, künftig nicht mehr ins Grundwasser eingetragen werden.

**Bewertung:** Durch die geplante Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle wird die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst. Fremd- / Schadstoffeinträge in das Oberflächenabwasser aus der geplanten Nutzung sind nicht zu befürchten. Bisher eingetragene Stoffe aus der Intensivlandwirtschaft entfallen zukünftig wegen der Nutzungsaufgabe.

### 1.3.5 Beeinträchtigung von Klima u. Luft

Von einer nachhaltigen Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen ist wegen relativ geringer Größe des Plangebietes und der Lage angrenzend an bereits bebaute 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 als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die Zunahme an Ziel- und Quellverkehr durch die künftigen Anwohner ist hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen angesichts der Vorbelastung als geringfügig 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 0,3 + 20% wird der geplanten Nutzung zur Einzelhausbebauung auf mindestens 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken Rechnung

getragen. Durch die Bebauung wird dem betroffenen Landschaftsraum die restliche Funktion: „Landschaftserleben“ genommen. Die allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild wird für den Geltungsbereich aufgehoben und ist künftig der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen. Der mangelhafte Übergang von den bebauten Flächen auf die freie Landschaft wird durch die festgesetzten randlichen Eingrünungsmaßnahmen verbessert, bzw. hergestellt.

**Bewertung:** Durch die mit Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe wird das Landschaftsbild beseitigt und der Ortsrand in die Kulturlandschaft vorgerückt. Der Rest an Erlebniswert wird beseitigt. Geplante standortgerechte Anpflanzungen schaffen einen dem Landschaftsbild zuträglichen neuen Ortsrand.

### **1.3.7 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.**

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Kulturbodenfläche für Bauzwecke geplant.

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

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (u.a. 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 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 Anzeige 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 nur allgemeinen Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt und die direkte Anlehnung der südlichen Plangrenze an vorhandene Wohnbebauung, 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, werden sich die Eingriffsfolgen auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 beschränken.

### **1.3.9 Auswirkung der Planung auf den Umweltzustand bei Umsetzung der Inhalte**

Die Beanspruchung ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Intensivanbaufläche, und die Anlehnung des Standortes an bereits bebautes Gebiet sprechen für die Standortwahl gegenüber anderen, ggf. weniger geeigneten und / oder ökologisch empfindlicheren Bereichen. Eine Vermeidung der Wohnbebauung erscheint angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nicht möglich.

Mit der Beanspruchung dieses relativ unempfindlichen Gebietes für die Schaffung von

Wohnbauland und der konzipierten Eingrünung des Bebauungsplangebietes wird der Umweltzustand im Bereich Ehrendorf nicht nachhaltig beeinträchtigt.

### **1.3.10 Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nicht-Umsetzung der Planinhalte**

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

- Die Stadt Lohne wäre nicht in der Lage, dem Nachfragedruck nach Wohnbauplätzen im Bereich Kroge-Ehrendorf nachzukommen.
- Das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, ohne dass sich das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbessern würde.
- Wäre die Wohnbebauung nicht auf dieser Fläche zu realisieren, würde eine Verwirklichung ggf. an einem anderen, weniger geeigneten Standort 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 ungebrochenen Bedarf an Wohnbauflächen hat, dem nicht nachzukommen kurz-mittelfristig zu wirtschaftlichen und demographischen Nachteilen führen würde.

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

Höherwertige Pflanzenbestände sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Minimierung**

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 + 20% Überschreitung für Nebenanlagen beschränken der Verbrauch an Grund und Boden auf das für die Funktion Wohnbaugebiet mit Einzelhausbebauung erforderliche Maß.

Die Höhenfestsetzung für First- und Traufhöhen begrenzt die Eingriffsfolgen auf das Orts-/ Landschaftsbild. Die Festsetzung der Gebäudehöhen auf 9,00 m nimmt die dort bereits vorhandenen Gebäudehöhen auf und passt damit die künftig zulässige Bauweise dem Bestand an.

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

Der Geltungsbereich wird überwiegend auf intensiv landwirtschaftlich genutzter 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. Regenrückhalteanlagen, Rückhaltegräben etc. zurück gehalten werden.

### Weitere Minimierungsmaßnahmen

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

### 1.3.12 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 138

Die Hinweise für Ausgleichsmaßnahmen sind unverbindlicher Natur und als solche nicht durchsetzbar, es sei denn, dass 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 Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher festgesetzt werden.

Textvorschlag für Festsetzung -Baumpflanzung auf Privatgrundstück-:

**Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist nach Maßgabe der Baumliste 1 großkroniger\*\* Laubbaum oder zwei mittelkronige\* Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.**

Folgende Baumarten sind als Hochstamm zu verwenden:

Qualität: H 3xv m.B. STU 14/16 cm

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) \*\*

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)\*

Feldahorn (*Acer camestres*) \*

Hainbuche (*Carpinus betulus*)\*

Linde (*Tilia cordata*) \*\*

Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)\*\*

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

Vogelkirsche - *Prunus avium* \*\*

Arten: Sträucher / Büsche

Qualität: Str 2 x v o.B. 80/100 cm

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Hülse (*Ilex aquifolium*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

#### 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

<b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 138 „Ehrendorf, nördlich Lindenweg“ - Fläche 4,6 ha</b>				
<b>Biotoptyp nach NLÖ</b>	<b>Bestand qm x WE-Faktor</b>	<b>Summe Werteinheiten</b>	<b>Planung qm x WE-Faktor</b>	<b>Summe Werteinheiten</b>
<b>A</b> Sandacker Maisanbau	44.120 qm x 0,8	35.296,00 WE	-----	-----
<b>UHM</b> Halbruderale Gras- Staudenflur mittl. Stand- orte	510 qm x 1,3	663,00 WE	-----	-----
<b>TDZ</b> Vollversiegelung GRZ 0,3 + 20%	-----	-----	12.415 qm x 0,0	0,00 WE
<b>TFZ</b> Erschließung Beton- steinpflaster und Schot- terflächen	890 qm 0,1	89,00 WE	5.013 qm x 0,1	501,30 WE
<b>PHZ</b> Neuzeitlicher Ziergarten	-----	-----	22.312 qm x 1,0	22.312,00 WE
<b>PZA</b> Sonstige Grün- flächen	-----	-----	340 qm x 1,0	340,00 WE
<b>HFM</b> Baum- Strauchhecke freiwach- sende	-----	-----	5.620 qm x 1,9	10.678,00 WE
<b>WQT</b> Bodensaurer Eichenmischwald tro- ckener Standorte	480 qm x 2,6	1.248,00 WE	300 qm x 2,0	600,00 WE
<b>Summen</b>	46.000 qm	<b>37.296,00 WE</b>	46.000 qm	<b>34.431,30 WE</b>
<b>Bilanzdefizit</b>				<b>- 2.864,70 WE</b>

**Für den Bebauungsplan Nr. 138 – ergibt sich ein Eingriffsbilanzdefizit von 2.865 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung.**

### 1.4.1 Vollkompensation

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffsbilanzdefizits in Höhe von **2.865 Werteinheiten** wird die Stadt Lohne eine Teilfläche der Kompensationsfläche „Sandmanns Kamp“ zur Verfügung stellen – der Waldersatz wird auf den Flächen im Bereich „Klünpott“ geleistet (S. 17 ff). Der Ausgleich für die Eingriffe in den Uhu Lebensraum erfolgt vollständig auf den festgesetzten Grün- bzw. Maßnahmenflächen im Plangebiet und auf externen Kompensationsflächen (s. Kap. 9 Eingriffsregelung).

### 1.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Nördlich Lindenweg / Ehrendorf“ weist die Stadt Lohne ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 4,6 ha aus, das in drei Erschließungsabschnitten verwirklicht werden soll.

Für die zu überbauenden Bereiche wird ökologisch minderwertige Intensivackerfläche und ca. 180 qm Wald beansprucht. Höherwertige Pflanzen und Gehölze sind ansonsten von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Für die besonders geschützten Vögel und streng geschützten Fledermausarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchgeführt. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass zwar minder schwere Beeinträchtigungen durch die Be-

bauungsplanung hervorgerufen werden, die jedoch durch bestimmte Vorkehrungen ausgeglichen werden können. Die anderen wild lebenden Tiere des Bereichs nutzen diesen nur zum vorübergehenden Aufenthalt und finden in den unverändert bestehen bleibenden Arealen gleichartiger Biotopqualität ausreichend Rückzugs – und Teillebensraum.

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 einer Maßnahmenfläche mit einer Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang weiter Teile der Außengrenzen des Bebauungsplans ebenso beitragen, wie die festgesetzte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Das trotz der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibende ökologische Bilanzdefizit, hervorgerufen durch die Neuversiegelung, wird vollständig durch die Ausweisung und Aufwertung der Kompensationsfläche „Sandmanns Kamp“ kompensiert.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 12.12.2013

gez. Gerdsmeyer

L.S.

Gerdsmeyer

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 „Nördlich Lindenweg / Ehrendorf“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 12.12.2013

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 18 Blätter (36 Seiten Begründung) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 27.01.2014

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober