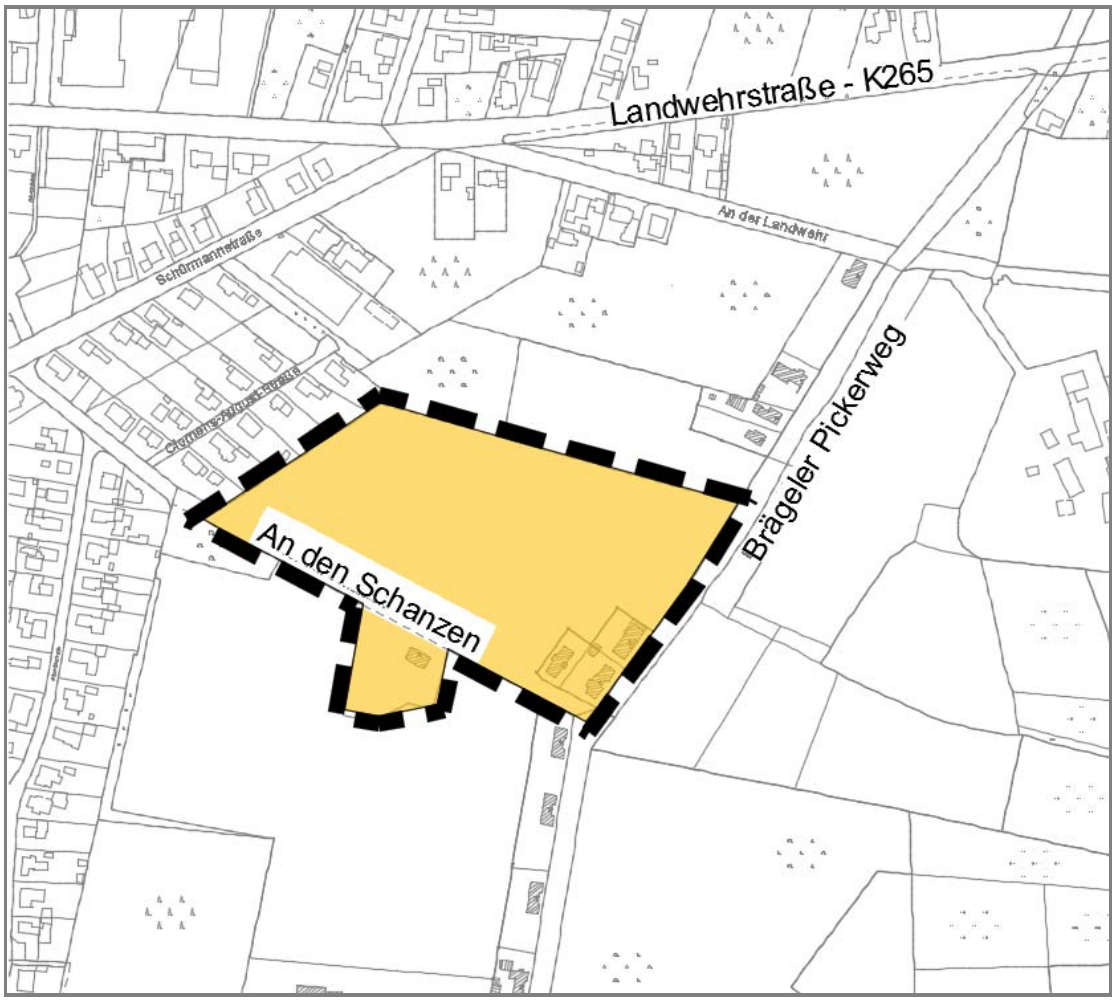
Stadt Lohne
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 150
für den Bereich
"Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägeler Pickerweg"

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften
und Umweltbericht



plan
kontor städtebau

Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

A ALLGEMEINER TEIL 3

A.1 Anlass und Ziel der Planung 3

A.2 Örtliche Situation 3

A.3 Planungsvorgaben 4

A.3.1 Raumordnung 4

A.3.2 Flächennutzungsplanung 5

A.3.3 Bebauungsplanung 6

A.3.4 Sonstige Planungen 9

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 10

B.1 Bauliche Nutzung 10

B.1.1 Art der baulichen Nutzung 10

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung 10

B.1.3 Bauweise 11

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 11

B.2 Verkehr 12

B.2.1 Vorhandene Erschließung 12

B.2.2 Geplante Erschließung 12

B.2.3 Ruhender Verkehr 13

B.3 Immissionsschutz 14

B.3.1 Vorhandene Situation 14

B.3.2 Planerische Auswirkungen 17

B.4 Natur und Landschaft 17

B.4.1 Vorhandene Situation 17

B.4.2 Planerische Auswirkungen 18

B.4.3 Artenschutz 20

B.5 Hochwasserschutz 21

B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 21

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 23

D UMWELTBERICHT 24

D.1 Einleitung 24

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung 24

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes 24

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft 27

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 41

D.2.3 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung 42
D.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter 43
D.2.5 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser 44
D.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 45
D.2.7 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien 45
D.2.8 Wechselwirkungen 45
D.3 Zusätzliche Angaben 45
D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren 45
D.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben 46
D.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 46
D.3.4 Zusammenfassung 46

E DATEN 48
E.1 Städtebauliche Werte 48
E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen 48

ANLAGEN

- Biotoptypenkartierung (Bestand Sept. 2014)
- Erdbaulabor Strube 2015: Befund zur Baugrunduntersuchung vom 22/23/25.06.2015 (Stand: 11.07.2015)
- Moritz 2015: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2013/2014: Amphibien, Vögel, Fledermäuse zum Rahmenplan Wohnbaugebiet „An den Schanzen“
- TÜV Nord 2015: Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung Plangebiet B-Plangebiet B-Plan 150 durch drei landwirtschaftliche Betriebe in Lohne (Stand: 28.09.2015)

ERGÄNZUNG ZU KAP. B.4.2 UND D 2.1.4

- Dokumentation zur Kompensationsfläche 11 „Landwehr“ (Stand: Mai 2016)

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Lage der Stadt Lohne in einer Region mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs werden in der Stadt Lohne neue Wohnbauflächen benötigt. Die innerstädtischen Bereiche sind bereits zu einem Großteil bebaut und bieten keine ausreichenden zusammenhängenden Flächen, um den hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können.

In einer Bevölkerungsentwicklungsprognose (OV, 20.1.2011) für den Landkreis Vechta von 2009 bis 2031 wird von einem jährlichen Bevölkerungszuwachs für den Landkreis Vechta von 0,9 % ausgegangen (insgesamt 20,3%). Das ist der größte Bevölkerungszuwachs Niedersachsens. In Lohne lag die Zahl der Geborenen in den letzten Jahren fast doppelt so hoch wie die Zahl der Verstorbenen. Die Zahl der Geborenen stieg in den 90-iger Jahren stark an, die der Gestorbenen sank stark schwankend ab. Seit Jahren gewinnt die Stadt Lohne Einwohner aus diesen natürlichen Bevölkerungsbewegungen. Aus der eigenen Bevölkerungsstatistik kann festgehalten werden, dass von 2006 – 2015 ein jährlicher Bevölkerungszuwachs von 0,7 % (von 26.351 auf 28.143 Einwohner) zu verzeichnen war.

Der hohe Bedarf an Wohnbauflächen spiegelt sich auch in der hohen Bauplatznachfrage wider: aktuell werden 476 Bauplätze bei der Stadt nachgefragt.

Nördlich der Straße „An den Schanzen“ und westlich des Brägeler Pickerweges befanden sich bisher Flurstücke mit Stallanlagen, die die Stadt Lohne nach der Nutzungsaufgabe auf Grund der erheblichen Bauplatznachfrage gekauft hat. Die Stallanlagen wurden im Herbst 2014 abgerissen, so dass auf diesen Flächen seit längerer Zeit wieder eine städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächenentwicklung im Osten des Stadtgebietes erfolgen kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 150 „Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägeler Pickerweg“ wird der Bereich der ehemaligen Stallanlagen entsprechend dem vorhandenen Bedarf als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Bebauung am Brägeler Pickerweg und der Straße „An den Schanzen“ wird dabei integriert.

Im Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im November 2015) umfasste der Geltungsbereich auch die nördlich angrenzende Ackerfläche sowie den Brägeler Pickerweg. Der Geltungsbereich wurde auf den südlichen Teil reduziert, weil hier die Flächenverfügbarkeit gewährleistet ist und eine Erschließung über die Straße „An den Schanzen“ erfolgen soll.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet umfasst einen Bereich westlich des Brägeler Pickerweges und nördlich der Straße „An den Schanzen“. Das Plangebiet wurde bis September 2014 durch umfangreiche Stallanlagen geprägt und ist nach dem Abriss der Stallanlagen derzeit ungenutzt. Entlang des Brägeler Pickerweges befindet sich eine lückige Einzelhausbebauung. Im Süden ist das Flurstück 65/2 südlich der Straße „An den Schanzen“ mit einer ehemaligen Hofstelle in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen geprägt durch die Einfamilienhausbebauung an der Clemens-August-Straße. Nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

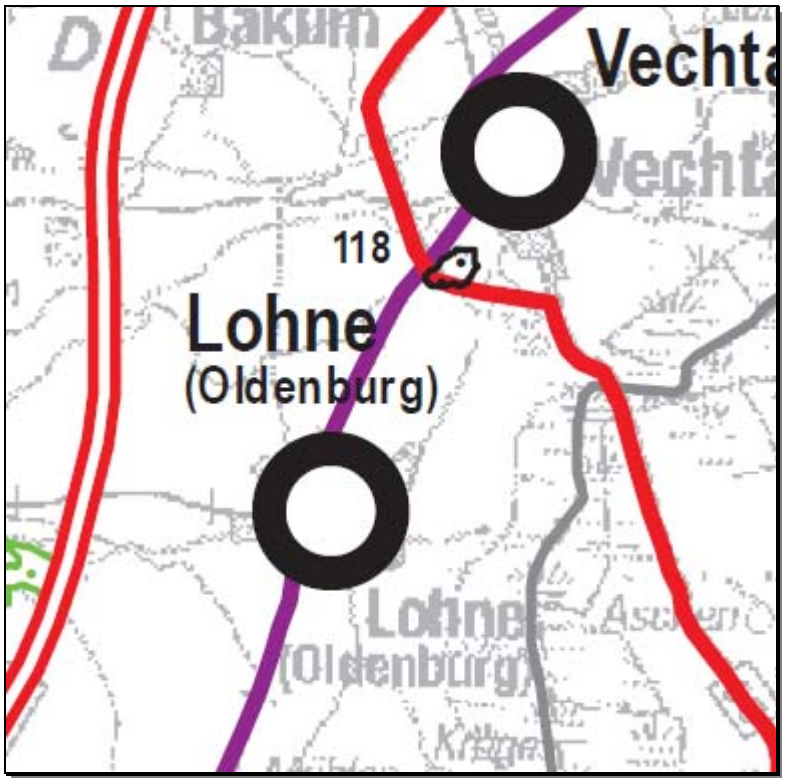


Abb. 1: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012), ohne Maßstab

Im LROP in der Fassung vom 03.10.2012 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die RROP im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz NROG in beschreibender Darstellung festgelegt. Im LROP werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung durch Fettdruck besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung. Die Stadt Lohne ist auch im LROP als Mittelzentrum festgelegt.

Weder die textliche Fassung noch die zeichnerische Darstellung des LROP enthalten bezüglich des Plangebietes raumordnerische Vorgaben. Somit kann davon ausgegangen werden,

dass die vorliegende Planung den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms nicht entgegensteht.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1980 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und kleinflächig als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

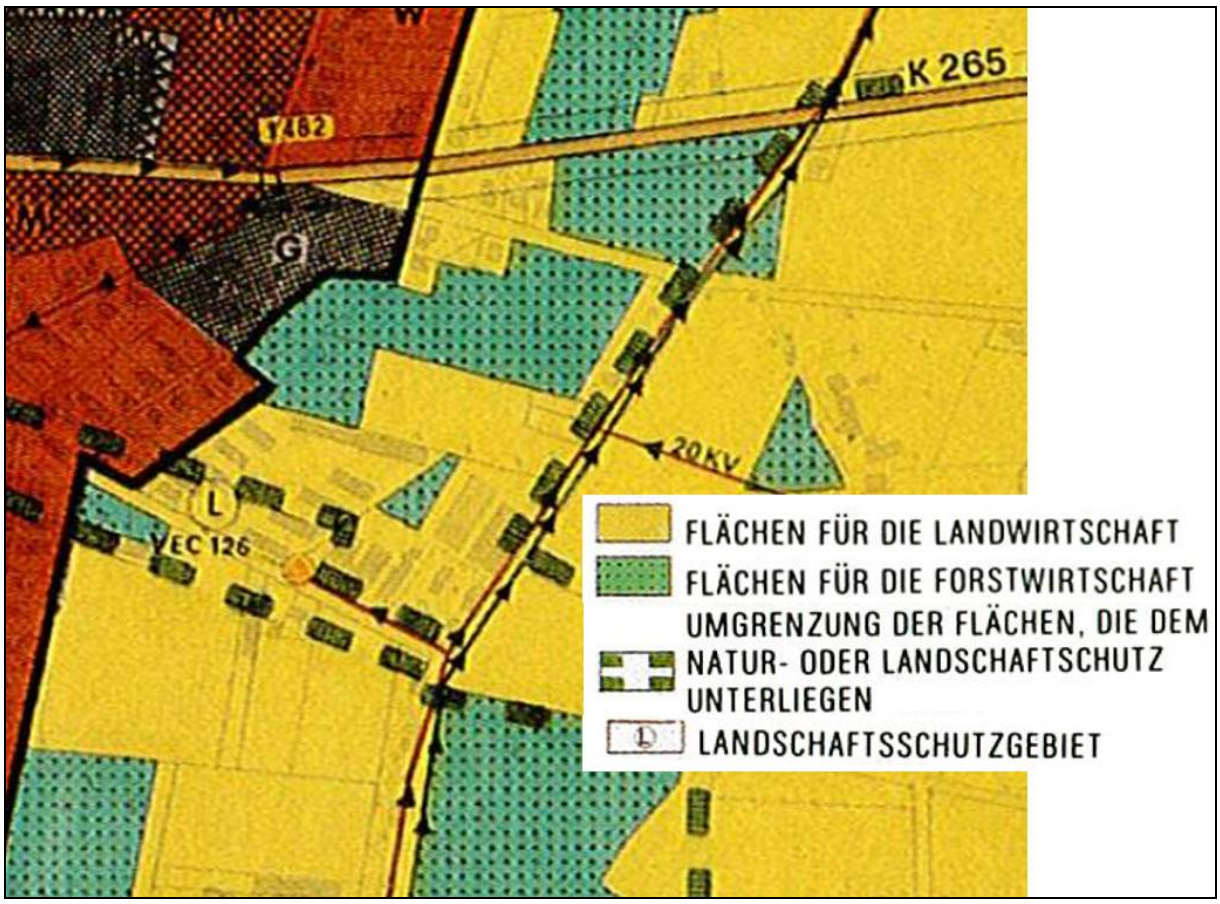


Abb. 2:. Auszug aus dem FNP der Stadt Lohne 1980, ohne Maßstab

Die Stadt Lohne hat in ihrer 40. Änderung des FNP im Jahr 2008 den Geltungsbereich (Teilfläche 40.4) als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 3). Am 15.12.2007 ist die 40. Änderung des Flächennutzungsplans ’80 der Stadt Lohne rechtswirksam geworden, allerdings mit der Maßgabe, dass einzelne Teilbereiche aus verschiedenen Gründen von der Genehmigung ausgenommen worden sind. So auch der Teilbereich 40.4 Hamberg, gelegen westlich des Hamberger Pickerwegs nördlich und südlich der Straße „An den Schanzen“, der auf Grund vorhandener Geruchsimmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen nicht genehmigt wurde. Die Stadt Lohne hat mit einem neuen Geruchsgutachten (TÜV Nord 2015) einen Antrag auf Nachgenehmigung beim Landkreis gestellt.

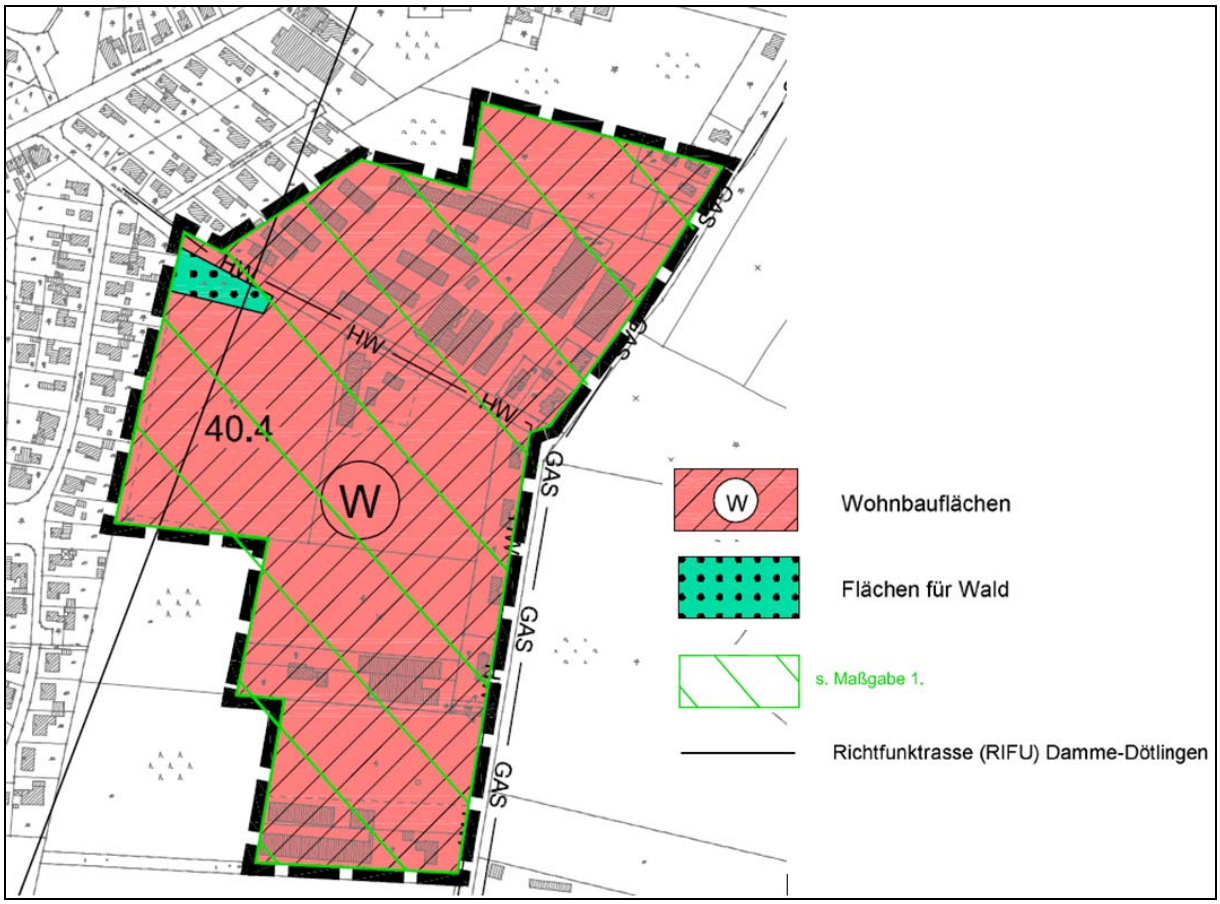


Abb. 3: Auszug aus der 40. Änderung des FNP der Stadt Lohne 2008 (Änderungsbereich 40.4 – nicht genehmigt), ohne Maßstab

A.3.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 150 sind bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

Für den Bereich nördlich des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. 10 vor, welcher 1963 in Kraft getreten ist. Hierin ist der westliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 und GFZ 0,4), der mittlere Bereich als Industriegebiet (GRZ 0,7 und BMZ 6,0) und der nordöstliche Bereich als Gewerbegebiet (GRZ 0,8 und GFZ 0,8) festgesetzt (siehe Abb. 4).

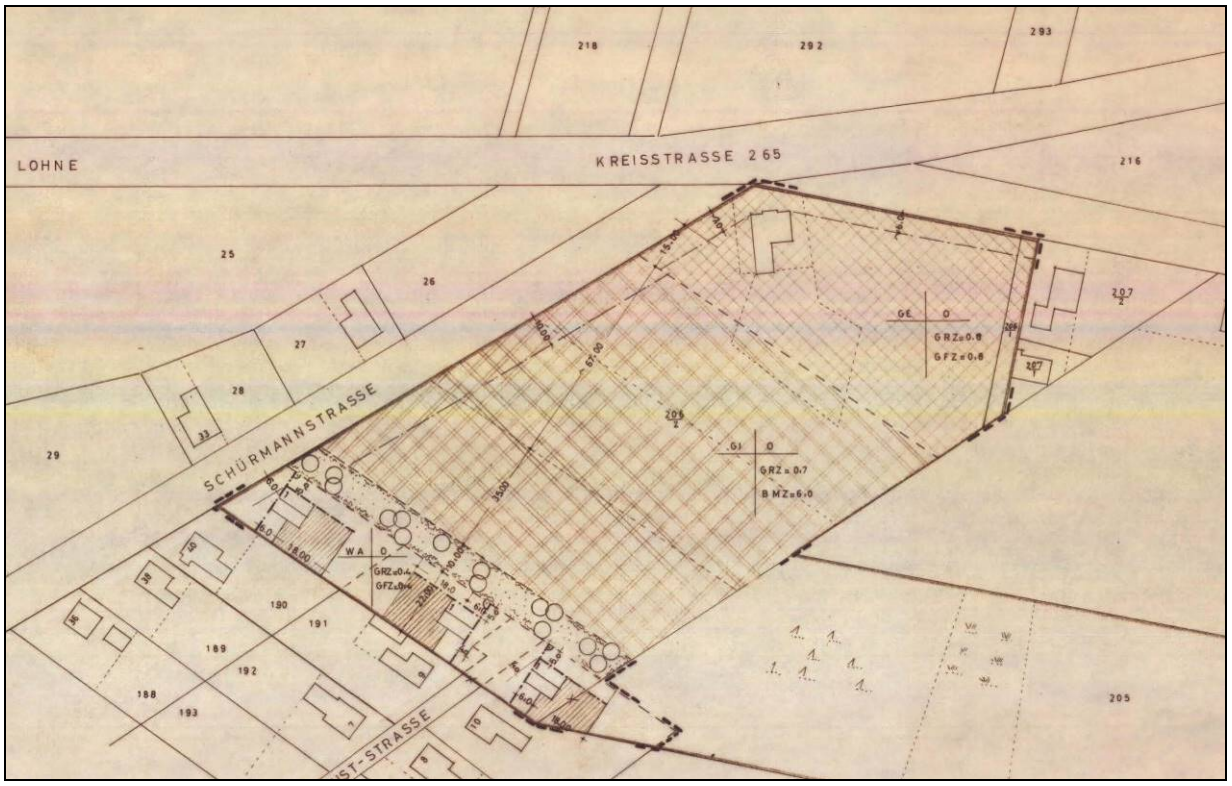


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „An der Schürmannstraße“, ohne Maßstab

Westlich an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 150 grenzt der Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“ an, welcher am 31.10.2015 in Kraft getreten ist (siehe Abb. 5). Der Bebauungsplan Nr. 151 überlagert das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 vollständig. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit der GRZ 0,4 bzw. für die rückwärtigen Grundstücksteile mit der GRZ 0,3 fest. Als Abgrenzung zum Industriegebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist weiterhin die Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen. Ein Teilbereich der Straße „An den Schanzen“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

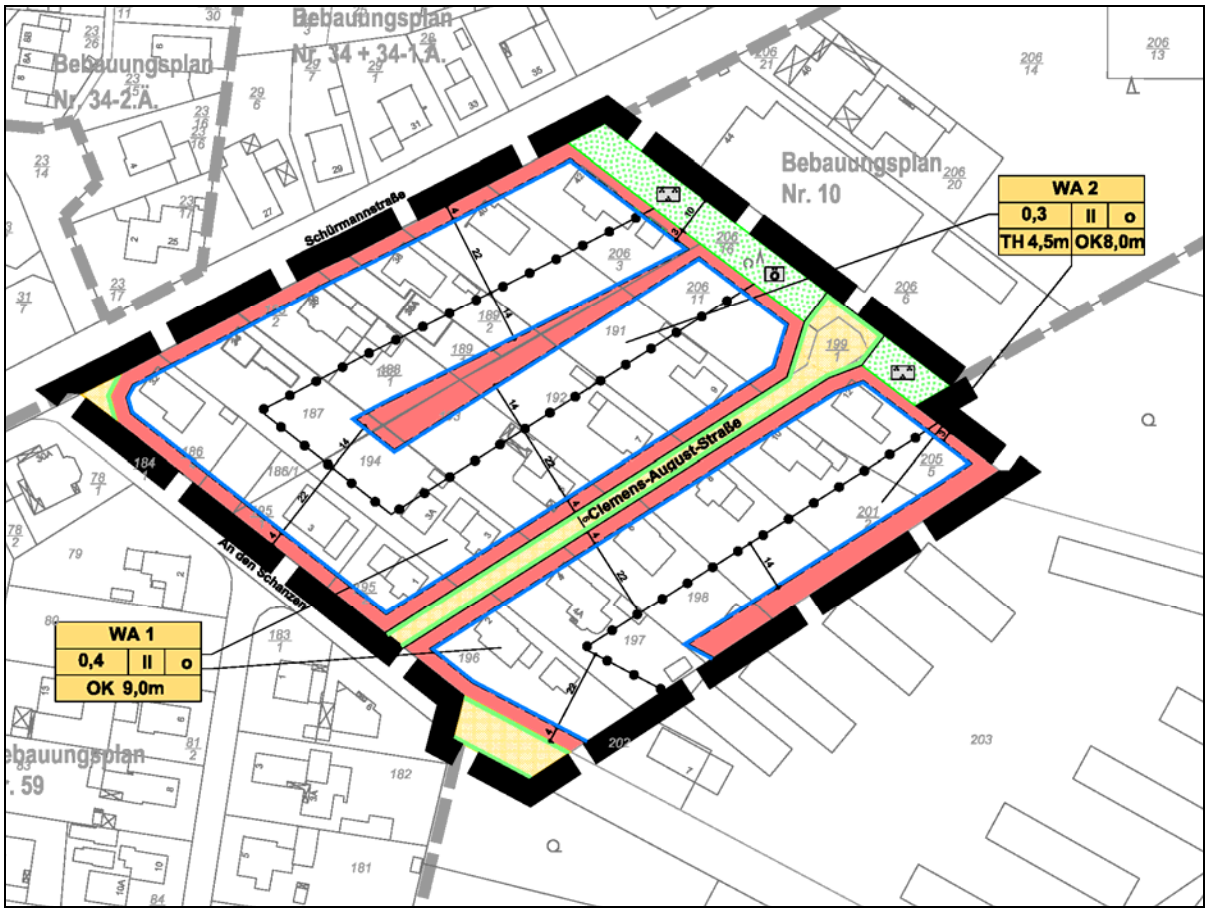


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“, ohne Maßstab

Südwestlich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 150 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 59 „Drostenweg“, welcher im März 2013 in Kraft getreten ist. Seine Festsetzungen sind der Abb. 6 zu entnehmen.

Bei den Bebauungsplänen Nr. 59 und Nr. 151 handelt es sich um Pläne der Nachverdichtung.

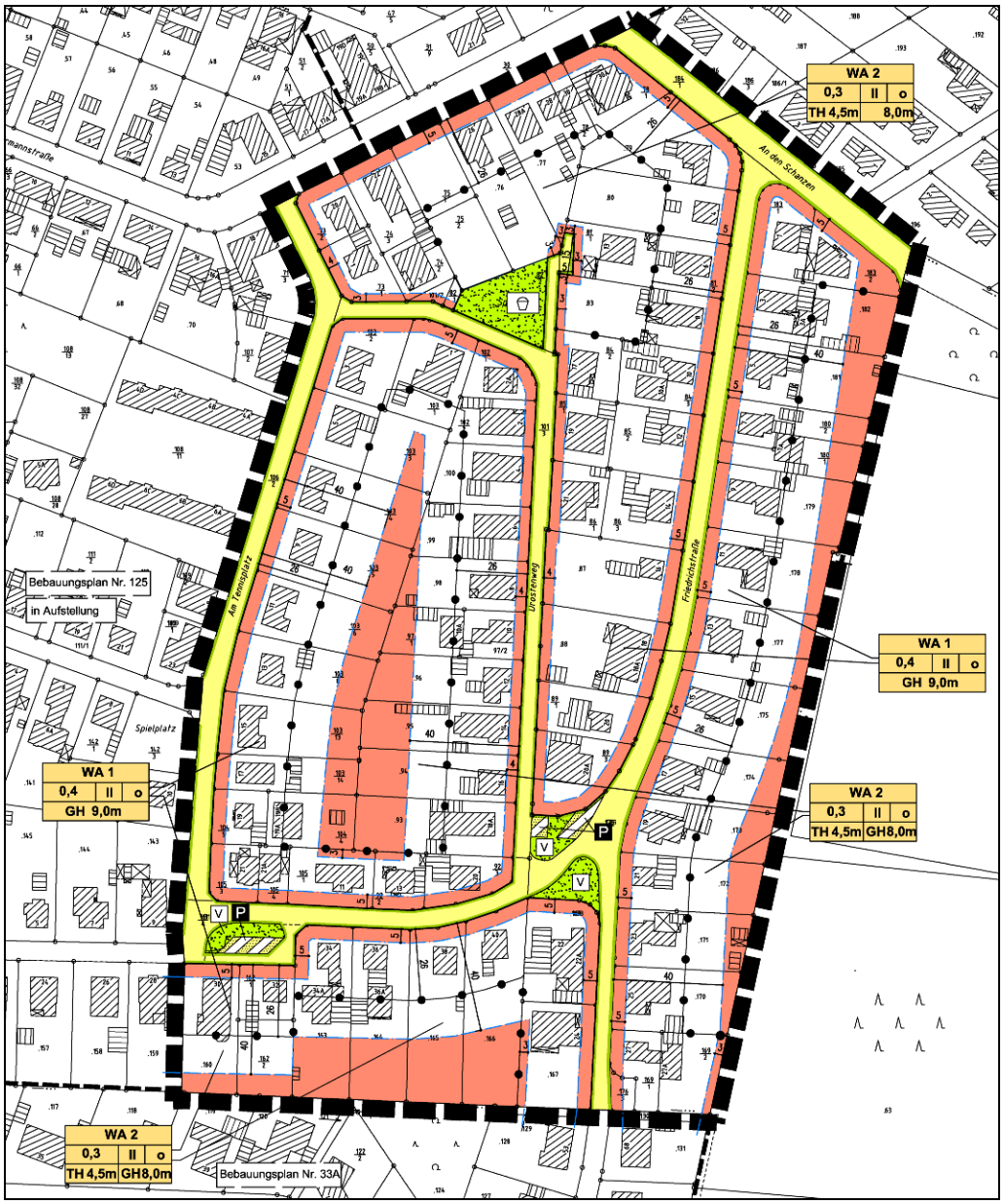


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 59 „Drostenweg“, ohne Maßstab

A.3.4 Sonstige Planungen

Im Jahr 2013 wurde für den Bereich nördlich und südlich der Straße „An den Schanzen“ ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt. Er soll als Grundlage zukünftiger Bebauungspläne dienen und stellt ein Grundkonzept für die Erschließung, die Anordnung zukünftiger Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf, die Lage der erforderlichen Grünflächen sowie die Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Weiteren Planungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 zu beachten wären, liegen nicht vor.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier ein Wohngebiet geschaffen werden soll, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Einschränkungen der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht geplant.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand unter Berücksichtigung von gewünschten Entwicklungsspielräumen, wie sie auch bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen festgelegt sind (vgl. Kap. A.3.3).

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig sind und je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe nur zwei Wohnungen. Dies entspricht den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne und ermöglicht gegenüber der derzeitigen westlich angrenzenden Bebauung eine intensivere bauliche Ausnutzung. Gleichzeitig wird jedoch weiterhin eine aufgelockerte Bebauung erreicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch ist insgesamt eine Versiegelung bis zu 60 % des Baugrundstückes zulässig, so dass auch verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Hausgruppen) realisiert werden können.

Damit der Lage der Allgemeinen Wohngebiete am Ortsrand Rechnung getragen wird und möglichst offene und durchgrünte Wohngebiete entstehen können, wurde festgesetzt, dass die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten je Einzelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² einhalten müssen. Im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m² je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird außerdem das Höchstmaß der Baugrundstücke auf 1.400 m² festgesetzt. Die Stadt Lohne verfügt über einen Großteil der Grundstücke und hat ein Eigeninteresse an einer optimalen Ausnutzung der Bauflächen. Die Regelgrundstücksgröße wird ca. 500 bis 800 m² betragen. Die Festsetzung soll lediglich einen Spielraum für Einzelfälle ermöglichen, z.B. bei einem ungünstigen Grundstückszuschnitt. Die Festsetzung

Nr. 1 ermöglicht zudem je Einzelhaus bis zu 4 Wohneinheiten, so dass durch die erforderlichen Nebenanlagen größere Grundstücke erforderlich werden könnten. Die Grundstücksgröße ist städtebaulich auch sinnvoll im Hinblick auf eine verdichtete Bauweise wie z.B. einer Reihenhausbebauung durch Investoren.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/ gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,50 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für alle anderen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten werden eine maximale Höhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen unterschiedliche Dachformen und entsprechen dem Rahmen der angrenzenden Bebauungspläne (vgl. Kap. A.3.3). Die Höhenbegrenzung ermöglicht zudem eine angemessene Einbindung der Wohnbebauung durch die Gehölze entlang des Brägeler Pickerweges zur freien Landschaft hin.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Kombination der Festsetzungen führt zu einer gewünschten aufgelockerten Bauweise entsprechend den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne.

B.1.3 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge von einer Hausgruppe auch mehr als 50 m betragen darf. Durch diese Festsetzung werden auch Reihenhäuser mit einer entsprechenden Länge und damit eine intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zu der Erschließungsstraße A sowie zur Straße „An den Schanzen“ orientierte straßenseitige Baugrenzen festgesetzt, welche in einem Abstand von 3 m zur Straßengrenze verlaufen.

Zum Brägeler Pickerweg verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m. Dies entspricht dem Abstand der bereits vorhandenen Gebäude.

Zur Grenze des Bebauungsplanes Nr. 151 verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5 m, um einen ausreichenden Abstand zur rückwärtigen Bebauung an der Clemens-August-Straße zu erreichen.

Für die größeren zusammenhängenden Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt keine Strukturierung oder Gliederung der überbaubaren Bereiche (beispielsweise in Vorder- und Hintergrundstücke).

Der Abstand der Baugrenzen zum Wald auf Flurstück 205/4 und zur nördlich angrenzenden Wallhecke orientiert sich an den Trauflinien der Bäume und beträgt 5 bis 8 m. Außerdem sind hier sowie an die öffentliche Grünfläche angrenzend Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Damit werden die Kronentrauf- und Wurzelbereiche der nördlich angren-

zenden Wallhecke und des Waldes sowie der Gehölze in der öffentliche Grünfläche geschützt.

B.2 Verkehr

B.2.1 Vorhandene Erschließung

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Brägeler Pickerweg, der im Norden in die Landwehrstraße (K 265) mündet. Über den Brägeler Pickerweg ist nach Süden über den Hamberger Pickerweg und die Moorstraße eine Verbindung zum Südring möglich. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft die Straße „An den Schanzen“, die den Brägeler Pickerweg mit den Wohngebieten östlich des Bergweges verbindet. Diese Straßen dienen derzeit schon der Erschließung der angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Der Brägeler Pickerweg und die Straße „An den Schanzen“ besitzen keine Nebenanlagen. Der Brägeler Pickerweg ist beidseitig mit einem geschotterten Seitenstreifen versehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (VGV) befindet sich in ca. 600 m Entfernung am Bergweg. Die Stadt Lohne nimmt außerdem an einem Rufbussystem (moobil+) teil. Der Bahnhof Lohne liegt in knapp 3 km Entfernung zum Plangebiet.

B.2.2 Geplante Erschließung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken auf den Flächen nördlich der Straße „An den Schanzen“ und dem Brägeler Pickerweg geschaffen werden. Die geplanten Grundstücke können jedoch nicht allein über die vorhandenen Straßen erschlossen werden, so dass die Planung weiterer Erschließungsstraßen erforderlich ist.

Das Plangebiet soll über eine neue Ringstraße (Planstraße A) von der Straße „An den Schanzen“ erschlossen werden.

Die Grundstücke am Brägeler Pickerweg und an der Straße „An den Schanzen“ werden in der Regel direkt erschlossen.

Die Erschließung nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand (zentrale Grünfläche). Sie wurde im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden geplant. Die Wegeführung verhindert Durchgangsverkehre und trägt damit zu einer Verkehrsberuhigung bei.

Für den Fall einer späteren Erweiterung des Wohngebietes Richtung Norden, wurde ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der hier eine Durchlässigkeit ermöglichen kann.

Das neue Baugebiet schließt an ein vorhandenes Wohngebiet an. Zur äußeren Erschließung werden vorhandene Verkehrswege genutzt, die in der Folge verstärkt genutzt werden. Die neue Haupterschließung des Baugebiets erfolgt über die Straßen „An den Schanzen“ und Schürmannstraße zum Bergweg und damit auf direktem Wege zum Stadtzentrum. Das neue Baugebiet wird zwar weiterhin an den Brägeler bzw. Hamberger Pickerweg angeschlossen, allerdings werden diese Straßen nicht weiter ausgebaut.

Die Schürmannstraße ist als Tempo 30 Zone ausgebaut und nimmt hauptsächlich Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr der Nebenstraßen auf. Die Straße ist trotz ihres Alters als verkehrssicher einzustufen. Bei gegenseitiger Rücksichtnahme und vorsichtiger Fahrweise der Nutzer wird es zu keiner erheblich höheren Verkehrsgefährdung auf der Schürmannstraße und der Straße An den Schanzen kommen. Es ist davon auszugehen, dass durch ca. 47 Bauplätze keine größeren Verkehrsmengen generiert werden. Damit wird sich die Belastung durch Fahrzeuge aus dem neuen Wohngebiet auf ein verträgliches Maß beschränken.

Bei einem Durchschnittswert von ca. 7,18 Fahrten pro Bauplatz (in dem Baugebiet am Lindenweg / Ehrendorf ist durch Verkehrszählung ein Durchschnittswert von 6,25 Fahrten pro Bauplatz ermittelt worden) wären das bei 47 neuen Bauplätzen ca. 337 zusätzliche Fahrten pro Tag. In der Annahme, dass ca. 80% dieser Fahrten Richtung Bergweg abfließen, wäre mit einer Zusatzbelastung von ca. 270 Fahrten auf den Straßen An den Schanzen und der Schürmannstraße zu rechnen. Mit dem gleichen Ansatz berechnet, ist die derzeitige Verkehrsbelastung der Schürmannstraße (Einzugsgebiet ca. 125 Bauplätze) mit 718 Fahrten pro Tag anzusetzen. Die Verkehrsmenge auf der Schürmannstraße würde sich mit dem neuen Baugebiet auf ca. 988 Fahrten pro Tag erhöhen.

Die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geht bei Wohnstraßen von bis zu 400 Kfz/h und damit von einer Tagesbelastung von 4000 Kfz/24h aus. Nach diesen Zahlen sind die prognostizierten Belastungen der Schürmannstraße von ca. 988 Kfz/24h als untere Werte für Wohnstraßen anzusehen. Da die Schürmannstraße aber die Funktion einer Sammelstraße übernimmt, ist die zulässige Kapazitätsgrenze auch bei einer zukünftigen Erweiterung der Wohnbauflächen südlich der Straße An den Schanzen nicht einmal ansatzweise erreicht.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wohnnutzungen durch die von dem neuen Baugebiet ausgehenden Verkehrsbewegungen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die ursprünglich vorgesehene Erschließung über eine neue Straße zur Landwehrstraße hin kann nicht realisiert werden, da die Stadt Lohne nicht Eigentümerin der erforderlichen Flächen ist und diese auch nicht erwerben konnte. Darüber hinaus wurde von der Idee aus naturschutzrechtlichen Aspekten Abstand genommen, weil die neue Straße einen Wald durchschneidet.

B.2.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 150 werden keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

Die notwendigen Einstellplätze gem. NBauO für die einzelnen Bauvorhaben sind auf den privaten Grundstücken einzurichten.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Vorhandene Situation

Verkehrslärm

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 ist in Hinblick auf Immissionen nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich am Brägeler Pickerweg hält einen Abstand von mindestens 300 m zur Landwehrstraße (K 265) ein.

Der Brägeler Pickerweg an der Ostgrenze des Geltungsbereiches besitzt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h und weist geringere Verkehrszahlen als die Landwehrstraße auf.

Die angrenzende Wohnbebauung westlich des Plangebietes führt zu keinen Immissionsbelastungen, die zu berücksichtigen wären.

Gewerbelärm

Die nächstgelegenen Gewerbebetriebe befinden sich ca. 60 bis 120 m nordwestlich des Geltungsbereiches in der Schürmannstraße 44-46. Es handelt sich dabei um einen Sondermaschinenbaubetrieb und um einen Malermeisterfachbetrieb. Beide Betriebe arbeiten ausschließlich tagsüber und innerhalb der Gebäude.

Die Gewerbebetriebe werden optisch durch Gärten und durch eine Waldfläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.150 abgeschirmt.

Die Gewerbebetriebe liegen innerhalb eines Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 aus dem Jahr 1964. Die Wohnbebauung an der Schürmannstraße und der Clemens-August-Straße wurde bereits 1947 begonnen und existierte damit bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in ca. 20 m Entfernung zu dem Sondermaschinenbaubetrieb. Unter Berücksichtigung von § 15 BauNVO ist allein wegen der bereits vorhandenen Wohnhäuser eine uneingeschränkte industriegebietstypische Nutzung dort nicht möglich. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Stadt bisher keine Hinweise zu Nutzungskonflikten bezüglich Lärm- oder Geruchsemissionen zwischen dem Industrie- und dem Wohngebiet vorliegen.

Geruchsimmissionen

Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen des TÜV Nord vom 28.09.2015 vor (siehe Anlage). Abb. 7 zeigt die Lage der in diesem Gutachten berücksichtigten Quellen. Es handelt sich um drei Betriebe:

Der Betrieb Nr. 1 liegt ca. 125 m östlich des Geltungsbereiches und hält derzeit in drei Ställen Rinder. Langfristig würde der Betrieb gerne die Rinderhaltung erweitern. Dies wurde je-

doch im Gutachten nicht berücksichtigt. Als Nebenquellen wurden Gras- und Maissilage, Festmist und ein Güllebehälter berücksichtigt.

Im Betrieb Nr. 2, der ca. 170 m südlich des Geltungsbereiches liegt, werden in zwei Ställen Legehennen in Bodenhaltung gehalten.

Die Ställe im Betrieb Nr. 3 liegen ca. 290 m südlich des Geltungsbereiches und stehen derzeit leer. Dort ist jedoch in zwei Ställen die Mast von Putenhennen weiterhin als genehmigt anzusehen.

Die Geruchsemissionen der Betriebe wurden auf Basis der Emissionsfaktoren der VDI 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, Haltungsverfahren und Emissionen“ ermittelt. Die Berechnungen der Geruchsbelastung wurden entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) unter Berücksichtigung der Belästigungsrelevanz mit dem Programmsystem AUSTAL2000 durchgeführt.

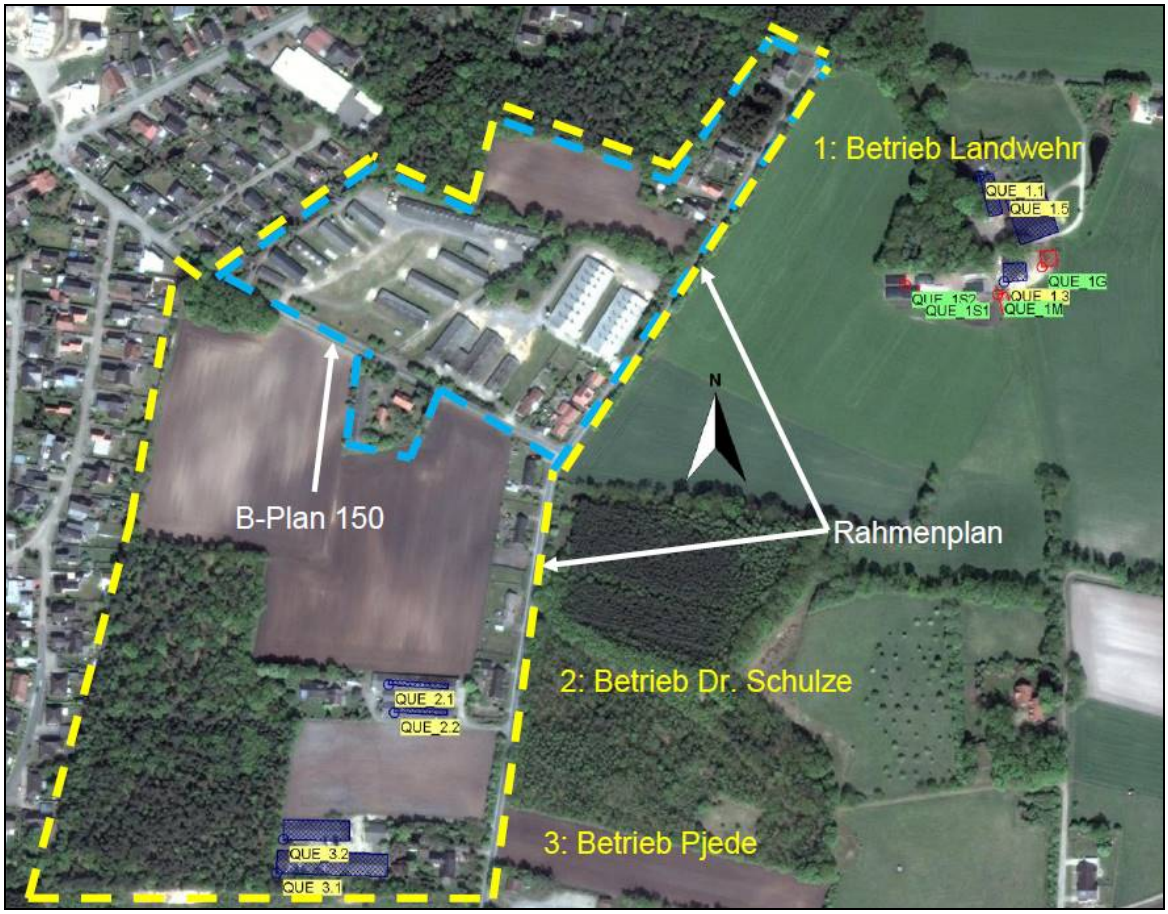


Abb. 7: Lage der berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe (TÜV Nord 2015), ohne Maßstab (hier noch mit ursprünglich geplanter Abgrenzung des B-Planes Nr. 150)

Abb. 8 zeigt die Ergebnisse als belästigungsrelevante Gesamtbelastung für das Plangebiet. Der Immissionswert (IW) für Wohn- und Mischgebiete liegt nach der GIRL bei 0,10 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden). Demnach werden die Orientierungswerte der GIRL für den Geltungsbereich nördlich der Straße „An den Schanzen“ weitgehend eingehalten. Lediglich auf dem Flurstück 65/2 südlich der Straße „An den Schanzen“ liegt die Gesamtbelastung IG

bei 0,14 und überschreitet den Orientierungswert der GIRL damit geringfügig. Gemäß der Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL können beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung auch Übergangswerte bis maximal 0,15 herangezogen werden. Der Wert von 0,14 auf dem Flurstück 65/2 ist in diesem Sinne als Übergangswert zu interpretieren. Die Stadt Lohne ist bestrebt, Anreize für eine Verlagerung der Betriebe Nr. 2 und Nr. 3 zu schaffen. Das Gutachten des TÜV (2015) zeigt, dass bereits bei einer Nutzungsaufgabe einer der beiden Betriebe (Nr. 2 oder Nr. 3) die Orientierungswerte der GIRL im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.

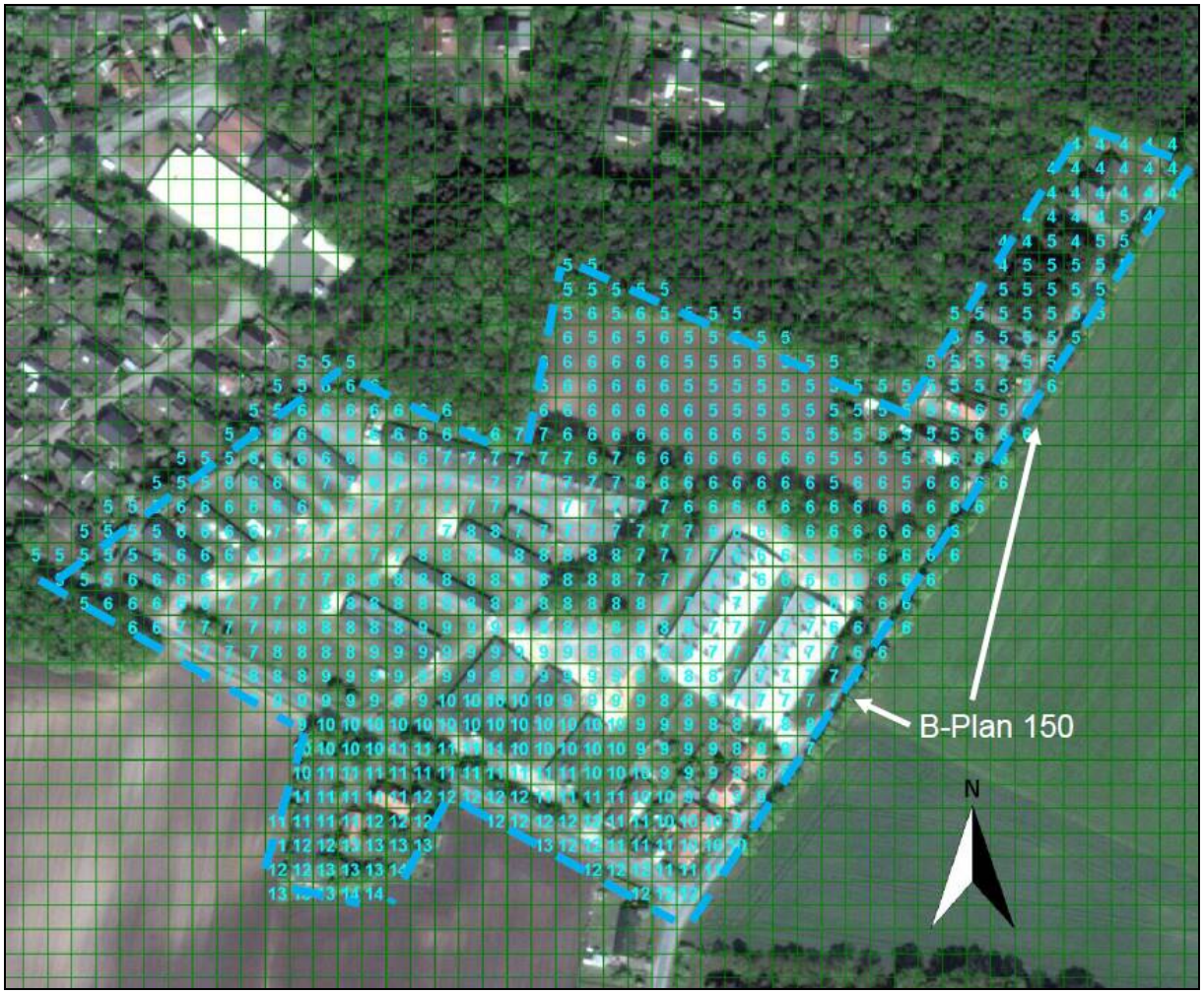


Abb. 8: Belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden unter Berücksichtigung aller drei Betriebe (TÜV Nord 2015), ohne Maßstab (hier noch mit ursprünglich geplanter Abgrenzung des B-Planes Nr. 150)

Sport- und Freizeitlärm

Die südwestlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen (Tennisplätze, Sportplätze, Schießstand) befinden sich in einem ausreichenden Abstand (> 1000 m) zu dem Plangebiet.

B.3.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Wie oben dargelegt, ist innerhalb des Plangebietes mit keinen nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Gewerbelärm oder Freizeit- und Sportlärm oder auch Geruchsimmissionen zu rechnen.

Die geplante Nutzung ihrerseits führt durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten zu keinen unzumutbaren Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes. Durch die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten wird der Ziel- und Quellverkehr zwar zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für Allgemeine Wohngebiete übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens zu den Geruchimmissionen (TÜV Nord 2015) zeigen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten beim Betrieb Nr. 1 bisher nicht eingeschränkt sind. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe Nr. 2 und Nr. 3 sind bereits durch die Belastung an vorhandenen Wohnhäusern stärker eingeschränkt.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Die charakteristischen Grünstrukturen des Plangebietes sind eine zentrale, durch eine Geländekante abgehobene Gehölzinsel, mehrere Wallhecken in der Nachbarschaft, Einzelbäume sowie die Waldkulisse am Nordrand.

Das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 32) ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die vorhandene Situation von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht (Kap. D) schutzgutbezogen zusammengefasst.

B.4.1.1 Faunistischer Fachbeitrag

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Faunistischer Fachbeitrag (2013/ 2014) für den städtebaulichen Rahmenplan (siehe Kap. A.3.4) erstellt (siehe Anlage). Die wichtigsten Ergebnisse sind im Umweltbericht (Kap. D.2.1.1) zusammengefasst.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 150 werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Bei Umsetzung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Biotope.

Der anstehende Boden wird bei Durchführung der Planung vor allem Bereich der derzeitigen Ruderalfluren erhebliche Veränderungen erfahren. Durch Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen wie z. B. Terrassen werden voraussichtlich rund 61 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 150 versiegelt. Da bereits im Bestand größere Bereiche durch die Stallanlagen und Wegeflächen versiegelt waren (ca. 46 %), werden bei Realisierung der Planung lediglich ca. 6.376 m² Boden zusätzlich neu versiegelt. In den übrigen Bereichen ist damit zu rechnen, dass das Bodenprofil durch Erdarbeiten sowie Auf- und Abtrag verändert wird. Die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.

Die eingemessenen Bäume, die nicht als zu erhaltend festgesetzt sind, verbleiben in der Planzeichnung. Sie dienen der Information und unterscheiden sich eindeutig von den Festsetzungen der Planzeichnung.

Weitere Einzelheiten sind im Umweltbericht in Kap. D.2.1.2 zu finden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden (siehe auch Kap. D.2.1.4).

Die Gehölzinsel wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind hier zu erhalten. Diese Grünfläche kann als Spielplatz und als Treffpunkt der Nachbarn genutzt werden. Sie ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Laubbäume ab einem Stammdurchmesser von 30 cm entlang der Straße „An den Schanzen“ und in den Allgemeinen Wohngebieten wurden - sofern mit der Erschließung vereinbar - ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt.

Nördlich an die Gehölzinsel schließt - außerhalb des Plangebietes - eine Wallhecke mit altem Baumbestand an. Diese Wallhecke hat positive ökologische Funktionen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Wald. Zum Schutz der Kronentrauf- und Wurzelbereiche dieser Wallhecke wird südlich angrenzend eine 3 bis 4 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenzen zum Wald auf Flurstück 205/4 und zur nördlich angrenzenden Wallhecke orientiert sich an den Trauflinien der Bäume und beträgt 5 bis 8 m. Außerdem sind hier sowie an die öffentliche Grünfläche angrenzend Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Damit werden die Kronentrauf- und Wurzelbereiche der nördlich angrenzenden Wallhecke und des Waldes sowie der Gehölze in der öffentliche Grünfläche geschützt.

Es wird festgesetzt, dass auf jedem privaten Baugrundstück je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Da die Grundstücke entsprechend der textlichen Festsetzungen mindestens 500 m² groß sein müssen und maximal 1.400 m² groß sein dürfen, kann davon ausgegangen werden, dass je Grundstück zwei bis drei standortheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Diese Festsetzungen tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2009 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels 2015 erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertfaktoren versehen. Durch Multiplikation des Wertfaktors mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In den folgenden Tabellen sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zum Zeitpunkt kurz vor dem Abriss der Stallanlagen im September 2014 (= Bestand) und sodann in dem Zustand der anzunehmen ist, wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft sind (= Planung). Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m² und der Wertfaktor angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert in auf m² bezogenen Werteinheiten. Das Plangebiet hat demnach im September 2014 einen Wert von 29.737 Werteinheiten (Tabelle 1).

Tabelle 1: Biotoptypen (Bestand Sept. 2014) mit Werteinheiten

Biotoptyp (Bestand : Sept. 2014)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m²	WF	WE
1.24.2	Waldrand magerer, basenarmer Standorte (WRA)	105	2,5	263
2.10.3	Baum - Hecke (HFB)	1.124	2,0	2.248
2.10.4	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX)	72	1,3	94
2.11	Naturnahes Feldgehölz (HN)	582	2,0	1.164
2.13	Baumbestand (HB)	1.964	2,0	3.928
11.1	Ruderalflur (UR)	11.430	1,2	13.716
11.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	881	1,7	1.498
12.3	Gehölze des Siedlungsbereiches (HS)	299	1,5	449
13.4.2	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)	7.424	0,2	1.485
13.4.4	Fläche mit Ziegel-/ Betonsteinpflaster (TFZ)	1.964	0,1	196
13.4.6	Beton-/ Asphaltfläche (TFB)	883	0,0	0
13.9.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	6.711	0,7	4.698
13.10.3	Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	9.060	0,0	0
	Summe	**42.499**		**29.737**

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen (Tabelle 2).

Tabelle 2: Biotoptypen (Planung) mit Werteinheiten

Biotoptyp (Planung 15.03.2016)	**Fläche**	**Wertfaktor**	**Werteinheiten**
Bezeichnung	**m²**	**WF**	**WE**
Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = max. 60 % Versiegelung	20.648	0,0	0
Allgemeines Wohngebiet: Neuanlage Hausgarten (PH) = 40 % des WA	13.765	1,0	13.765
Verkehrsfläche	5.391	0,0	0
öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzung	2.250	2,0	4.500
öffentliche Grünfläche ohne Bindungen für Bepflanzung	267	2,0	534
Waldfläche	178	2,5	445
Summe	**42.499**		**19.244**

In der Differenz zwischen Bestand und Planung verbleibt ein **Kompensationsdefizit** in Höhe von **10.493 Werteinheiten**, welches außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

Die erforderliche externe Kompensation wird auf der Kompensationsfläche 11 „Landwehr“ (Gemarkung Lohne, Flur 31 Flurstücke 070/003 und 069/002) ca. 250 m südöstlich des Bebauungsplangebietes umgesetzt (siehe Kap. D.2.1.4 und Dokumentation in der Anlage). Die Aufwertung dieser Fläche um knapp 90.000 Werteinheiten wurde erreicht, indem u.a. Ackerflächen in Extensivgrünland umgewandelt und einheimische Obstbäume gepflanzt wurden. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 150 bucht die Stadt Lohne die erforderlichen 10.500 Werteinheiten ab. Es verbleiben auf der Kompensationsfläche 11 danach noch 17.866 Werteinheiten, die für andere Eingriffsvorhaben genutzt werden können.

B.4.3 Artenschutz

Können die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffenen Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs.1 Nr. 2 und 3 BNatSchG relevant (Störung, Entnahme/ Beschä-

digung). Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

Bei der vorliegenden Planung wurde aufgrund der vorhandenen Vegetation eine sog. Potentialabschätzung in Bezug auf mögliche negative Auswirkungen auf geschützte Arten, die bei der Umsetzung der Planung erfolgen könnten, vorgenommen (siehe oben). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen die Umsetzung der Planung ohne Beeinträchtigung geschützter Arten durchführbar ist.

Neben dem Erhalt der betroffenen Lebensstätten (Gehölze und Gebäude) kommen folgende Vermeidungsmaßnahmen in Betracht:

Fledermausschutz:

Vor Entfernung von Gehölzen oder Gebäuden, die potenziell Lebensraum für Fledermäuse sein können, ist ganzjährig von fachkundiger Seite zu prüfen, ob Quartiere und Nester zerstört werden könnten. Ggfs. kann die Baugenehmigungsbehörde das Anbringen von Ersatzquartieren fordern.

Vogelschutz

Die Entfernung von Gehölzen, die potenziell Lebensraum für Vögel sein können, ist von Mitte März bis Mitte Juli nicht zulässig. Davon kann ggfs. abgesehen werden, wenn in dem genannten Zeitraum fachgutachterlich eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt wird.

Ausführlichere Darlegungen zum Artenschutz befinden sich im Umweltbericht in Kap. D.2.1.

B.5 Hochwasserschutz

Der Belang des Hochwasserschutzes ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet berührt wird.

B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu sichern.

Abwasserbeseitigung
Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV anzuschließen.

Niederschlagswasser
Aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstands von mehr als 5 m ist es vorgeschrieben, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

Das Erdbaulabor Strube geht davon aus, dass „auch in der nassen Jahreszeit sowohl bei einer Rigolen- als auch Schachtversickerung ein ausreichender Flurabstand vorhanden ist. Die unterhalb der Auffüllung anstehenden Mittelsande dürften mit k_f-Werten in der Größenordnung von ca. 10^{-5} m/s bis 10^{-4} m/s ausreichende Durchlässigkeiten aufweisen. Die k_f- Werte der überwiegend humosen aufgefüllten Sande dürften sich in der Größenordnung von ca. 5 x 10^{-6} m/s bewegen. Für eine Bemessung der Verrieselung sind die k_f-Werte im Einzelfall genauer zu bestimmen.“

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern. Durch diese Vorschrift wird die Grundwasserneubildung ermöglicht und eine Belastung der Vorfluter durch Hochwasserspitzen vermieden.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten zu gewährleisten.

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Wassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE zu sichern.

Richtfunkstrecke

Über die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches verläuft die Richtfunkstrecke Damme-Dötlingen. Hier dürfen Bauhöhen von 30 m über Geländekante nicht überschritten werden. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9,0 m wird die Funktionsfähigkeit der Richtfunkstrecke nicht berührt.

Ferngasleitung

Innerhalb des Brägeler Pickerweges verläuft eine Ferngasleitung (Nr. 14, DN 300). Die Leitung liegt mit ihrem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beidseits der Leitungsachse) außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Kinderspielplätze

In der zentralen öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Darüber hinaus gibt es in 400 m fußläufiger Entfernung den Spielplatz am Drostenweg.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO dort zu versickern. Durch diese Vorschrift wird die Grundwasserneubildung ermöglicht und eine Belastung der Vorfluter durch Hochwasserspitzen vermieden.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

D UMWELTBERICHT

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Durch die Lage der Stadt Lohne in einer Region mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs werden in der Stadt Lohne neue Wohnbauflächen benötigt. Die innerstädtischen Bereiche sind bereits zu einem Großteil bebaut und bieten keine ausreichenden zusammenhängenden Flächen, um den hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können.

Nördlich der Straße „An den Schanzen“ und westlich des Brägeler Pickerweges befanden sich bisher Flurstücke mit Stallanlagen, die die Stadt Lohne nach der Nutzungsaufgabe auf Grund der erheblichen Bauplatznachfrage gekauft hat. Die Stallanlagen wurden im Herbst 2014 abgerissen, so dass auf diesen Flächen seit längerer Zeit wieder eine städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächenentwicklung im Osten des Stadtgebietes erfolgen kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 150 „Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägeler Pickerweg“ wird der Bereich der ehemaligen Stallanlagen entsprechend dem vorhandenen Bedarf als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Bebauung am Brägeler Pickerweg und der Straße „An den Schanzen“ wird dabei integriert.

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind in verschiedenen Fachgesetzen und Verordnungen der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder dem Nieder-sächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) festgelegt. Weiteres ergibt sich aus europäischen Normen zum Arten- und Habitatschutz.

Das Plangebiet zählt zum Naturraum „Ems – Hunte – Geest und Dümmer Geestniederung“

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene sind folgende Zielsetzungen von Relevanz:

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Diepholzer Moor“ (EU-Kennzahl 3215-331) befindet sich in ca. 5,7 km Entfernung.

Das nächstgelegene EU Vogelschutzgebiet „Dümmer“ (DE3415-401) ist rd. 10 km vom Plangebiet entfernt.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf FFH und EU Vogelschutzgebiete.

Weitere Schutzgebiete und für den Naturschutz wertvolle Bereiche

Ca. 2,3 km östlich des Plangebietes beginnt der Naturpark Dümmer; ca. 800 m östlich das Naturschutzgebiet Südlohner Moor (NSG WE 00174).

Unmittelbar östlich an das geplante Wohngebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 32) an. Der Schutzzweck ist in § 3 der Schutzgebietsverordnung festgelegt: „Bei dem (…) Gebiet handelt es sich um einen Geestrücken, der aufgrund seiner Erdoberflächenausprägung und wegen seiner abwechslungsreichen Landschaft mit Acker, Grünland und Wald eines besonderen Schutzes bedarf. Dabei kommt der Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete besondere Bedeutung zu, da diese im Zusammenhang mit den in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Freiräumen wegen ihres vielseitigen Aufbaues und Charakters eine weitgehend intakte Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt sind. Der gesamte Landschaftsraum ist wichtig für die Erholung. Die Großflächigkeit unter Einbeziehung von Freiräumen vor den Waldflächen ist erforderlich, um störende Einflüsse auf das Landschaftsbild zu vermeiden.“

Im Landschaftsschutzgebiet ist es u.a. untersagt, „ohne vorherige Erlaubnis des Landkreises als Untere Naturschutzbehörde

a) bauliche Anlagen aller Art und Verkaufseinrichtungen, auch soweit für sie keine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist, zu errichten oder äußerlich wesentlich zu verändern; (…)

f) Bäume oder Gehölz außerhalb des Waldes, Tümpel oder Teiche oder landschaftl. oder erdgeschichtlich bemerkenswerte Erscheinungen z. B. Findlinge oder Felsblöcke, zu beseitigen oder zu verändern; (…)

h) Wald in Nutzflächen anderer Art umzuwandeln und Maßnahmen durchzuführen, die nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entsprechen, sowie in den landwirtschaftlich genutzten Tälern der Wechsel von landwirtschaftlicher zu forstwirtschaftlicher Nutzung; (…)“

Ca. 800 m östlich vom Plangebiet befindet sich das Lohner Moor, das im Niedersächsischen Moorschutzprogramm Teil 1 von 1981 sowie in der Neubewertung von 1994 aufgeführt ist.

Ca. 370 m südlich des Geltungsbereiches wurde in den Jahren 2006 und 2010 mit Ergänzungen aus dem Jahr 2013 ein wertvoller Bereich für Brutvögel mit der Kennnummer 3315.2/5 mit dem Status offen kartiert.

Ca. 830 m östlich des Geltungsbereiches wurde in den Jahren 2006 und 2010 mit Ergänzungen aus dem Jahr 2013 ein wertvoller Bereich für Brutvögel mit der Kennnummer 3315.2/1 mit dem Status offen kartiert. Dieser Bereich wurde 2006 ebenfalls als wertvoller Bereich für Gastvögel mit offenem Status erfasst.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta aus dem Jahre 2005 sind für den Geltungsbereich und seine Umgebung u.a. folgende Aussagen und Bewertungen dargestellt:

Karte 1 u. 1a Biotope:	Besiedelter Bereich. Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich.
Karte 2 Landschaftsbild:	Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung
Karte 3 Boden:	Podsol
Karte 3a Boden - Werte:	naturferne, stark versiegelte Böden
Karte 4.1 Grundwasser:	Siedlungsflächen (Verringerung der Grundwasserneubildung und erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung)
Karte 5 Klima:	Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete
Karte 6 Zielkonzept:	Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 trifft keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist für den vorliegenden Bebauungsplan das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen (s. Kap. A.3.1). Es enthält keine umweltrelevanten Aussagen zum Planungsgebiet.

Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und technische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden.

Gemäß BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Bezüglich des Verkehrslärms sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls

allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Bezüglich des Gewerbelärms ist ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zusätzlich die TA Lärm zu nennen.

Die Stadt hat auch den vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bewohner in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in die Abwägung über die Planung einzustellen. Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wird die Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) herangezogen.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

D.2.1.1 Bestandsaufnahme

Nachfolgend wird für die einzelnen Schutzgüter der Umweltzustand im gegenwärtigen[1], also unbeplanten Zustand dargestellt und bewertet. Daran schließt sich jeweils eine Beschreibung der Auswirkungen an, welche die Umsetzung des Vorhabens auf das jeweilige Schutzgut hat.

Boden

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie am 17.07.2015 ergibt folgende Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaften: Geestplatten und Endmoränen.
- Bodenübersichtskarte 1 : 500.000: Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden; in Senkenbereichen Gley-Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden; in Tälern Gleye aus periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000: Bodentyp = Podsol, Mittlerer Grundwasserhochstand = k. A., mittlerer Grundwassertiefstand = k. A.
- Bodenschätzungskarte 1 : 5.000: Bodenwertzahl/ Grünlandgrundzahl 16, Ackerzahl/ Grünlandzahl 18
- Kein Suchraum für Schutzwürdige Böden
- Hochwassergefährdung: nicht überflutungsgefährdet
- Höhe über NN = ca. 50 - 56 m

[1] Es wird der Zustand des Plangebietes vor Abriss der Stallanlagen im September 2014 zugrunde gelegt.

- Geländeneigung < 6 %.
- Altlasten: keine Darstellung.
- Baugrundklasse: „Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert“. Bodenklasse: 3, Leicht lösbare Bodenart

Der Landkreis Vechta hat in einer Stellungnahme vom 15.04.2015 mitgeteilt, dass eine Bodenverunreinigung im Sinne des BBodSchG auf einem Standort der Intensivtierhaltung nicht zu erwarten ist. Die einzige Ausnahme bildet die Lagerung von Heizöl z. B. für das Notstromaggregat. Hier kann es durch Handhabungsverluste zu Verunreinigungen gekommen sein. Auf dem Standort hat der Landkreis keine Angaben zu einem Heizöltank.

Das Erdbaulabor Strube hat das Plangebiet im Juni 2015 mit achtzehn Kleinrammbohrungen bis maximal 5 m Tiefe untersucht. Der Untersuchungsumfang wurde mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Bei allen Bohrungen wurde, z.T. unter einer 0,2 bis 0,4 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden, eine 0,4 bis 2,7 m mächtige Auffüllung angetroffen, die größtenteils aus schwach bis z.T. stark humosen Sanden besteht. Darunter folgen i.d.R. überwiegend schwach schluffige, feinsandige, z.T. grobsandige Mittelsande, in denen vereinzelte Ton- und Lehmlagen auftreten.

Von den aus der Tiefe von 0 m bis 2,7 m unter Gelände (d. h. den aufgefüllten Bereichen) entnommenen Bodenproben wurden zwei Mischproben erstellt und nach LAGA Boden analysiert. Verunreinigungen wurden nicht festgestellt, sämtliche Parameter liegen unterhalb der Z0- Zuordnungswerte.

Der Boden im Bereich der ehemaligen Stallanlagen ist stark anthropogen überprägt und deshalb von geringer Bedeutung.

<u>Grundwasser (Boden/Wasserkreislauf)</u>
Der Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein links“ (DE_GB_DENI_4_2505) befindet sich gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in einem guten mengenmäßigen Zustand, der chemische Zustand ist nicht gut (Nitrat: nicht gut, Pestizide: gut).

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 725 mm wird die Grundwasserneubildungsrate vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie auf dem NIBIS® Kartenserver nach der Methode mGROWA mit 197 bis 254 mm/a angegeben. Die Höhenlage der Grundwasseroberfläche wird mit 40 bis 45 m über NN angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird auf dem NIBIS® Kartenserver als hoch angegeben.

Bei der Baugrunduntersuchung im Juni 2015 wurde bis in 5 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

<u>Oberflächenwasser</u>
Etwa 1,3 km östlich des Plangebietes fließt die Dadau.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet „Dadau Oberlauf“ (WRRL-Wasserkörper Nr. 25014). Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Luft/Klima

Östlich des Plangebietes befindet sich bebautes Stadtgebiet. Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes grenzen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von ca. 6 m auf und eine entsprechende Geländeneigung auf. Das Plangebiet war noch im September 2014 mit zahlreichen Stallanlagen bebaut und durch Wegeflächen versiegelt. Nördlich der Stallanlagen befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Wallhecke mit Alteichen, die den angrenzenden Acker abschirmt.

Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen des TÜV Nord vom 28.09.2015 vor (siehe Anlage). Demnach werden die Orientierungswerte der GIRL für den Geltungsbereich nördlich der Straße „An den Schanzen“ weitgehend eingehalten. Lediglich auf dem Flurstück 65/2 südlich der Straße „An den Schanzen“ liegt die Gesamtbelastung IG bei 0,14 und überschreitet den Orientierungswert der GIRL damit geringfügig. Gemäß der Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL können beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung auch Übergangswerte bis maximal 0,15 herangezogen werden. Der Wert von 0,14 auf dem Flurstück 65/2 ist in diesem Sinne als Übergangswert zu interpretieren. (siehe Kap. B.3.1)

Der Geltungsbereich war vor Abriss der Stallanlagen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Biotope

Der Geltungsbereich wird im Sept. 2014 durch die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen (ODP) mit den dazugehörigen befestigten Verkehrsflächen (TFK, TFZ) und den dazwischenliegenden Ruderalfluren (UR) geprägt. Entlang des Brägeler Pickerweges befinden sich einzelne Wohnhäuser, die als locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) eingestuft wurden. Eine Biotoptypenkarte ist im Anhang zu finden.

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Biotoptypen mit Flächengröße und ihrem Wertfaktor nach dem Osnabrücker Modell aufgeführt.

Tabelle 3: Biotoptypen (Bestand Sept. 2014) mit Wertfaktoren nach dem Osnabrücker Modell

Biotoptyp (Bestand : Sept. 2014)		Fläche	Wertfaktor
Nr.	**Bezeichnung**	**m²**	**WF**
1.24.2	Waldrand magerer, basenarmer Standorte (WRA)	105	2,5
2.10.3	Baum - Hecke (HFB)	1.124	2,0
2.10.4	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX)	72	1,3
2.11	Naturnahes Feldgehölz (HN)	582	2,0
2.13	Baumbestand (HB)	1.964	2,0
11.1	Ruderalflur (UR)	11.430	1,2
11.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	881	1,7
12.3	Gehölze des Siedlungsbereiches (HS)	299	1,5
13.4.2	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)	7.424	0,2
13.4.4	Fläche mit Ziegel-/ Betonsteinpflaster (TFZ)	1.964	0,1
13.4.6	Beton-/ Asphaltfläche (TFB)	883	0,0
13.9.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	6.711	0,7
13.10.3	Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	9.060	0,0
	Summe	**42.499**	

Das Osnabrücker Kompensationsmodell gibt folgenden Bewertungsrahmen für Biotoptypen vor:

Tabelle 4: Bewertungsrahmen für Biotoptypen nach dem Osnabrücker Modell

	Wertfaktor	Anteil im Geltungsbereich
„Wertlose“ Bereiche (komplett versiegelt oder bebaut)	0	23 %
Unempfindliche Bereiche	0,1 – 0,5	22 %
Weniger empfindliche Bereiche	0,6 – 1,5	44 %
Empfindliche Bereiche	1,6 – 2,5	11 %
Sehr empfindliche Bereiche	2,6 – 3,5	0 %
Extrem empfindliche Bereiche	3,6 – 5,0	0 %

Somit sind 11 % des Geltungsbereiches als „empfindlicher Bereich“ und 23 % als „wertloser“ Bereich zu bezeichnen.

In der Querschnittsbetrachtung ist das Plangebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Biotope. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur kann davon ausgegangen werden, dass keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten von der Planung betroffen sind.

Fauna

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Faunistischer Fachbeitrag (2013/ 2014) für den städtebaulichen Rahmenplan (siehe Kap.A.3.4) erstellt, der als Anlage in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Das Plangebiet des Fachbeitrages (im folgenden FB-Plangebiet) und der ebenfalls untersuchte 300 m - Umkreis sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Im Rahmen dieses Fachbeitrages wird die Bedeutung des FB-Plangebietes einschließlich dessen näheren Umgebung als Lebensraum für Amphibien, Vögel und Fledermäuse dargestellt und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse die Erheblichkeit des Eingriffs für diese Tiergruppen hinsichtlich der vorgesehenen Überplanung prognostiziert. Für andere Tierartengruppen kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und sonstigen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Erfassung der Arten waren die Stallanlagen nördlich der Straße „An den Schanzen“ noch vorhanden. Die Aussagen lassen sich auf den jetzigen Zustand übertragen.

Abb. 9: Untersuchungsgebiet und 300 m-Umkreis zum faunistischen Fachbeitrag, ohne Maßstab

Insgesamt kamen bei der Erfassung für den o.g. Fachbeitrag nur zwei Lurch-Arten mit je einem Individuum zur Beobachtung: Bergmolch und Erdkröte. Beide Tiere fanden sich an der Amphibien-Leiteinrichtung am Moorweg, also deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 150. Frosch- oder Schwanzlurche in terrestrischen Sommerlebensräumen wa-

ren nicht nachweisbar. Aufgrund des nachgewiesenen Bergmolch- und Erdkrötenvorkommens ist aber davon auszugehen, dass die beiden Arten im Umfeld des Beobachtungsortes (Moorweg) in Gehölzbeständen oder Gärten vorkommen. Andere Lurcharten waren nicht nachweisbar. Erdkröte und Bergmolch sind in Niedersachsen nicht bestandsgefährdet. Beide sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Arten.

Bei der Erfassung der Brutvögel im Frühjahr 2014 kamen 19 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet[2] vor. Auf den landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen waren keine Brutvogelarten nachweisbar. Alle Vorkommen fanden sich in Gehölzen (Gebüschen) an Grundstücksrändern, Gärten oder aber in/an Siedlungsstrukturen. Im weiteren Umfeld gab es Brutvogelnachweise auch in anderen Biotopen, z. B. in der ehemaligen Abbaugrube an/in den dortigen Gewässern und Gebüschen sowie in den Waldflächen. Mit dem Gartenrotschwanz trat im Untersuchungsgebiet eine in Niedersachsen bestandsgefährdete Brutvogelart auf, die zwar weit verbreitet, aber insgesamt gesehen nicht häufig ist. Insgesamt gesehen dominierten allgemein weit verbreitete Brutvogelarten; die hiesige Brutvogelfauna als typisch für Siedlungsrandlagen mit agrarisch genutzten Landwirtschaftsflächen (auch Gebäude, Ställe) sowie Gebüschsäumen und Gartenbereichen einzuordnen.

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet liegen insgesamt nur wenige Fledermausnachweise und nur von zwei Arten vor: Breitflügel- und Zwergfledermaus. Beide sind typische Fledermausarten von besiedelten Bereichen.

Die Fledermäuse nutzten im abgesuchten Bereich vielfältige Orte bzw. Strukturen: Gehölz-Ränder, Baumkronen oder Vegetationsstrukturen entlang der Wege. Offene Ackerbereiche sind dagegen als Fledermaus-Nahrungsgebiete nicht von Bedeutung; es fehlen dort insekten-höffige Strukturen und derartige Flächen sind zumeist eher dem Wind ausgesetzt, was den Jagderfolg schmälern kann. Im Bereich der Gehölze waren Fledermäuse nachweisbar. Gehölz-Strukturen sind wichtige Elemente bei der Nahrungssuche.

Neben kleinräumig vorhandenen Leitlinien (z. B. kurze Gehölzstreifen) wurden nach den Nachweisen aus den sieben Untersuchungsnächten sog. Flugstraßen identifiziert. Flugstraßen, ihre Abgrenzung beruht auf Zwergfledermaus-Nachweisen, bestanden 2014 westlich der ehemaligen Bodenentnahmestelle, entlang des Moorwegs, entlang des Hamberger Pickerwegs übergehend in den Brägeler Pickerweg und dann abzweigend im Bereich An der Landwehr. Eine weitere Flugstraße bestand im besiedelten Bereich, etwa Höhe Clemens-August-Straße. Vor allem der Hamberger und Brägeler Pickerweg sind wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse und dürften u. a. für Transferflüge, aber auch zur Nahrungssuche (=> Vorhandensein von windschattigen Abschnitten) genutzt werden.

Fledermaus-Quartiere ließen sich im Gebiet des Rahmenplanes selbst nicht nachweisen; sie sind hier jedoch in einzelnen älteren Bäumen im Gehölz-Bestand denkbar. Vor allem aber könnten Fledermäuse in Strukturen der zahlreichen größeren Stallgebäude Quartiere haben. Bei den Sicht- und Detektorkontrollen fanden sich dafür jedoch keine offensichtlichen Hinweise. Auch lieferte die frühmorgendliche Kontrolle auf Einschwärmen in mögliche Quartiere hier keine Ergebnisse. Einschränkend muss hinzugefügt werden, dass weite Bereiche der

[2] Die Untersuchung der Fauna bezog sich auf den Rahmenplan Wohnbaugebiet „An den Schanzen“ und umfasst hier insofern auch den Bereich südlich der Straße „An den Schanzen“. In diesem Kap. Bezieht sich die Bezeichnung „Untersuchungsgebiet“ immer auf das Untersuchungsgebiet des faunistischen Fachbeitrages.

Stallanlagen abgesperrt und von den umgebenden Wegen und Straßen her nicht einsehbar waren.

Das faunistische Gutachten kommt zu folgender Einschätzung der Bedeutung für Fledermäuse:

Funktionsräume mit besonderer Bedeutung: Bereich am Hamberger Pickerweg mit schwärmenden Zwergfledermäusen (als Quartiernachweis im/am Gebäude gewertet). Bereiche mit verdichteten Nachweisen der Breitflügelfledermaus: Nordwestlich und südlich der ehemaligen Bodenentnahmestelle.

Funktionsräume allgemeiner Bedeutung: Alle Bereiche mit Flugstraßen der Zwergfledermaus. Kreuzungsbereich Landwehrstraße mit Brägeler Pickerweg (=> Großer Abendsegler), Moorweg im untersuchten Bereich (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus).

Funktionsräume geringer Bedeutung: Übrige Bereiche mit Zwergfledermausvorkommen (als Jagdgebiete gewertet), z. B. entlang „An den Schanzen“.

<u>Artenschutz</u>
Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Bedeutung, dass für den Fall, dass in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. In welcher Weise diese und andere Artenschutzrechtlichen Bestimmungen der EU und der Bundesrepublik Deutschland bzw. des Landes Niedersachsen hier einschlägig sind, wird im faunistischen Fachbeitrag erläutert

Der faunistische Fachbeitrag benennt folgende Voraussetzungen, um artenschutzrechtliche Problemlagen zu vermeiden:

- Erhalt der Gehölzbestände im Plangebiet,
- Falls Gehölze entfernt werden müssen, muss dies aus artenschutzrechtlicher Sicht außerhalb der Brutzeit (Vögel) oder Fortpflanzungszeit (Fledermäuse) erfolgen, außerhalb des Zeitfensters Ende Februar bis Ende Oktober
- Erhalt der Gebäude
- Falls Gebäude oder Gebäudeteile beseitigt werden müssen, muss dies aus artenschutzrechtlicher Sicht außerhalb der Brutzeit (Vögel) oder Fortpflanzungszeit (Fledermäuse) erfolgen, also außerhalb des Zeitfensters Ende Februar bis Ende Oktober

Der Fachbeitrag stellt fest: „Unter den oben genannten Voraussetzungen werden keine Individuen besonders oder streng geschützter Tierarten gefangen, verletzt oder getötet und sie werden auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand ihre jeweiligen lokalen Populationen durch die Vorhabenrealisierung verschlechtern wird. Jedenfalls dann nicht, wenn Ersatz- und Ergänzungspflanzungen vorgenommen bzw.

an neuen Gebäuden Niststätten für die höhlenbrütenden Vogelarten angebracht werden (=> Dohle, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling).

Das Beschädigungsverbot dauerhaft genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten würde unter den gegebenen Annahmen, inkl. erforderlich werdender Ausgleichsmaßnahmen, ebenfalls gewahrt.“

Landschaft

Das Landschaftsbild wird nachfolgend in seinem Zustand im September 2014 unmittelbar vor Abriss der Stallanlagen beschrieben, da dies der Bezugszeitpunkt für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist. Die Grundstruktur ist aus dem nachfolgenden Luftbild ablesbar.

Das Plangebiet[3] wurde durch die Stallanlagen (siehe Foto 1) geprägt. Innerhalb des Stallkomplexes befindet sich eine Gehölzfläche mit Altbaumbestand (Eichen und Birken) und mit einer leichten Böschungskante. Diese Gehölzfläche trifft auf eine Wallhecke mit alten Eichen, die bereits außerhalb des Plangebietes liegt und die natürliche Grenze zu dem nördlich anschließenden Acker bildet. Entlang des Brägeler Pickerweges befindet sich eine lückige Einzelhausbebauung. Die Südgrenze des Plangebietes wird durch die Straße „An den Schanzen“ und das Flurstück 65/2, die Ostgrenze durch den Brägeler Pickerweg gebildet. Beide Straßen sind asphaltiert, der Brägeler Pickerweg besitzt zusätzlich einen breiten geschotterten Randstreifen (siehe Foto 2).

Abb. 10: Luftbild (Zustand vor Abriss der Stallanlagen im Oktober 2014), ohne Maßstab

[3] Mit Plangebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 gemeint.

Foto 1: Teilansicht Stallkomplex am Brägeler Pickerweg (Sept. 2014) Foto: T. Schimmer.

Foto 2: Brägeler Pickerweg (Blick Richtung Norden)

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Stallanlagen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt.

D.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Der anstehende Boden wird bei Durchführung der Planung vor allem Bereich der derzeitigen Ruderalfluren erhebliche Veränderungen erfahren. Durch Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen wie z. B. Terrassen werden voraussichtlich rund 61 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 150 versiegelt. Da bereits im Bestand größere Bereiche durch die Stallanlagen und Wegeflächen versiegelt waren (ca. 46 %), werden bei Realisierung der Planung lediglich ca. 6.376 m² Boden zusätzlich neu versiegelt. In den übrigen Bereichen ist damit zu rechnen, dass das Bodenprofil durch Erdarbeiten sowie Auf- und Abtrag verändert wird. Die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.

Grundwasser/Wasserkreislauf

Aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstands von mehr als 5 m ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

Das Erdbaulabor Strube geht davon aus, dass „auch in der nassen Jahreszeit sowohl bei einer Rigolen- als auch Schachtversickerung ein ausreichender Flurabstand vorhanden ist. Die unterhalb der Auffüllung anstehenden Mittelsande dürften mit k_f-Werten in der Größenordnung von ca. 10-5 m/s bis 10-4 m/s ausreichende Durchlässigkeiten aufweisen. Die k_f- Werte der überwiegend humosen aufgefüllten Sande dürften sich in der Größenordnung von ca. 5 x 10^{-6} m/s bewegen. Für eine Bemessung der Verrieselung sind die k_f-Werte im Einzelfall genauer zu bestimmen.“

Insofern ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Da das Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird, sind keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern in der Umgebung zu erwarten.

Luft/Klima

Die Versiegelung von Grundflächen mit Gebäuden und Straßen und die Beheizung der Gebäude können zu erheblichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima führen. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude energetisch optimiert errichtet und überwiegend mit Gas beheizt werden, so dass durch die Gebäudeheizung die Luft nur in relativ geringem Umfang beeinträchtigt wird. Eine gewisse Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas in der Weise, dass auf den versiegelten Flächen größere Temperaturschwankungen auftreten als dies auf den derzeit vorhandenen Vegetationsflächen der Fall ist, wird jedoch unvermeidbar sein. Allerdings sind Ackerflächen im Winter durchaus auch Temperaturextremen ausgesetzt. Die Gehölze in der Umgebung des Geltungsbereiches und die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sowie die Wallhecken wirken ausgleichend auf das Klima. Diese Wirkung wird auch nach der Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Zu berücksichtigen ist auch, dass bereits

in der Bestandssituation 46 % des Bodens versiegelt sind. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Pflanzen und Tiere

Es entstehen kleinflächige erhebliche Auswirkungen durch die Nachverdichtung entlang des Brägeler Pickerweges und die Rodung einzelner Gehölze. Die wertvollen Gehölzstrukturen des Plangebietes werden überwiegend erhalten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Avifauna und Fledermäuse zu erwarten.

Artenschutz

Durch entsprechende Rücksichtnahme bei der Umsetzung der Planung, die einerseits durch die unmittelbar wirksamen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes geboten sind und andererseits durch die textlichen Festsetzungen präzisiert werden, wird vermieden, dass gegen Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird.

Landschaft

Mit dem Vorhaben wird der Siedlungsrand der Stadt Lohne um etwa 250 m in Richtung Osten verschoben. Am Brägeler Pickerweg befindet sich bereits eine lückige Einzelhausbebauung. Allerdings war der südliche Teil des Geltungsbereiches bereits durch den Stallananlagenkomplex geprägt. Die vorhandenen Gehölze waren dort kaum erlebbar, da dieser Bereich nicht allgemein zugänglich war. Hier wird das geplante Wohngebiet mit seinen zahlreichen Hausgärten (Pflanzgebote für Gehölze) sogar eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Die vorhandenen älteren Eichen im Zentrum des Plangebietes (nördlich der Planstraße A) bleiben erhalten und werden in das Wohngebiet integriert.

Biologische Vielfalt

Die Teile des Geltungsbereiches, in denen eine Bebauung vorgesehen ist, haben auch bisher nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch die Umsetzung der Planung wird sich diese nicht verringern. Wahrscheinlich wird sich die absolute Zahl der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sogar erhöhen. Dabei wird es sich jedoch um weitverbreitete (ubiquitäre) Arten handeln, so dass dies nicht als Verbesserung der biologischen Vielfalt gewertet werden kann. Über die Bauflächen hinaus sind keine Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zu erwarten. Durch das Vorhaben erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

D.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung an diesem Standort ist zu erwarten, dass die nördlichen Flächen weiterhin ackerbaulich bzw. für landwirtschaftliche Produktionsanlagen genutzt werden. Die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen sind in den 1980er Jahren errichtet worden und wären weiterhin genutzt worden.

D.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäße § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Folgendes:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Für die so definierten Belange des Umweltschutzes werden, soweit relevant, nachfolgend Aussagen zur Vermeidung zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen getroffen.

<u>Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen</u>

Durch den Abriss der ehemaligen Stallanlagen und der Nachnutzung der Flächen für Wohnzwecke erfüllt die Stadt Lohne den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Bo-

den nach § 1a Abs.2 BauGB in besonderem Maße. Lediglich ca. 0,6 ha werden bei Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlich versiegelt. Hierdurch werden die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserkreislaufes vermindert.

Die Bauhöhe der Gebäude wird auf 9 Meter begrenzt. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Zahlreiche ältere Einzelbäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

Die Wallhecken im Plangebiet werden erhalten.

Prägende Einzelbäume bleiben erhalten.

Der Abstand der Baugrenzen zum Wald auf Flurstück 205/4 und zur nördlich angrenzenden Wallhecke orientiert sich an den Trauflinien der Bäume und beträgt 5 bis 8 m. Außerdem sind hier sowie an die öffentliche Grünfläche angrenzend Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Damit werden die Kronentrauf- und Wurzelbereiche der nördlich angrenzenden Wallhecke und des Waldes sowie der Gehölze in der öffentliche Grünfläche geschützt.

Das Regenwasser wird im Plangebiet versickert.

Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2009 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels 2015 erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertfaktoren versehen. Durch Multiplikation des Wertfaktors mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In den folgenden Tabellen sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zum Zeitpunkt kurz vor dem Abriss der Stallanlagen im September 2014 (= Bestand) und sodann in dem Zustand der anzunehmen ist, wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft sind (= Planung). Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m² und der Wertfaktor angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert in auf m² bezogenen Werteinheiten. Das Plangebiet hat demnach im September 2014 einen Wert von 29.737 Werteinheiten (Tabelle 5).

Tabelle 5: Biotoptypen (Bestand Sept. 2014) mit Werteinheiten

Biotoptyp (Bestand : Sept. 2014)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	**Bezeichnung**	**m²**	**WF**	**WE**
1.24.2	Waldrand magerer, basenarmer Standorte (WRA)	105	2,5	263
2.10.3	Baum - Hecke (HFB)	1.124	2,0	2.248
2.10.4	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX)	72	1,3	94
2.11	Naturnahes Feldgehölz (HN)	582	2,0	1.164
2.13	Baumbestand (HB)	1.964	2,0	3.928
11.1	Ruderalflur (UR)	11.430	1,2	13.716
11.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	881	1,7	1.498
12.3	Gehölze des Siedlungsbereiches (HS)	299	1,5	449
13.4.2	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)	7.424	0,2	1.485
13.4.4	Fläche mit Ziegel-/ Betonsteinpflaster (TFZ)	1.964	0,1	196
13.4.6	Beton-/ Asphaltfläche (TFB)	883	0,0	0
13.9.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	6.711	0,7	4.698
13.10.3	Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	9.060	0,0	0
	Summe	**42.499**		**29.737**

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen (Tabelle 6). ´

Tabelle 6: Biotoptypen (Planung) mit Werteinheiten

Biotoptyp (Planung 15.03.2016)	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Bezeichnung	**m²**	**WF**	**WE**
Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = max. 60 % Versiegelung	20.648	0,0	0
Allgemeines Wohngebiet: Neuanlage Hausgarten (PH) = 40 % des WA	13.765	1,0	13.765
Verkehrsfläche	5.391	0,0	0
öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzung	2.250	2,0	4.500
öffentliche Grünfläche ohne Bindungen für Bepflanzung	267	2,0	534
Waldfläche	178	2,5	445
Summe	**42.499**		**19.244**

In der Differenz zwischen Bestand und Planung verbleibt ein **Kompensationsdefizit** in Höhe von **10.493 Werteinheiten**, welches außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

Die erforderliche externe Kompensation wird auf der Kompensationsfläche 11 „Landwehr“ (Gemarkung Lohne, Flur 31 Flurstücke 70/3 und 69/2) ca. 250 m südöstlich des Bebauungsplangebietes umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung und Dokumentation in der Anlage).

Die Aufwertung dieser Fläche um knapp 90.000 Werteinheiten wurde erreicht, indem u.a. Ackerflächen in Extensivgrünland umgewandelt und einheimische Obstbäume gepflanzt wurden. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 150 bucht die Stadt Lohne die erforderlichen 10.500 Werteinheiten ab. Es verbleiben auf der Kompensationsfläche 11 danach noch 17.866 Werteinheiten, die für andere Eingriffsvorhaben genutzt werden können.

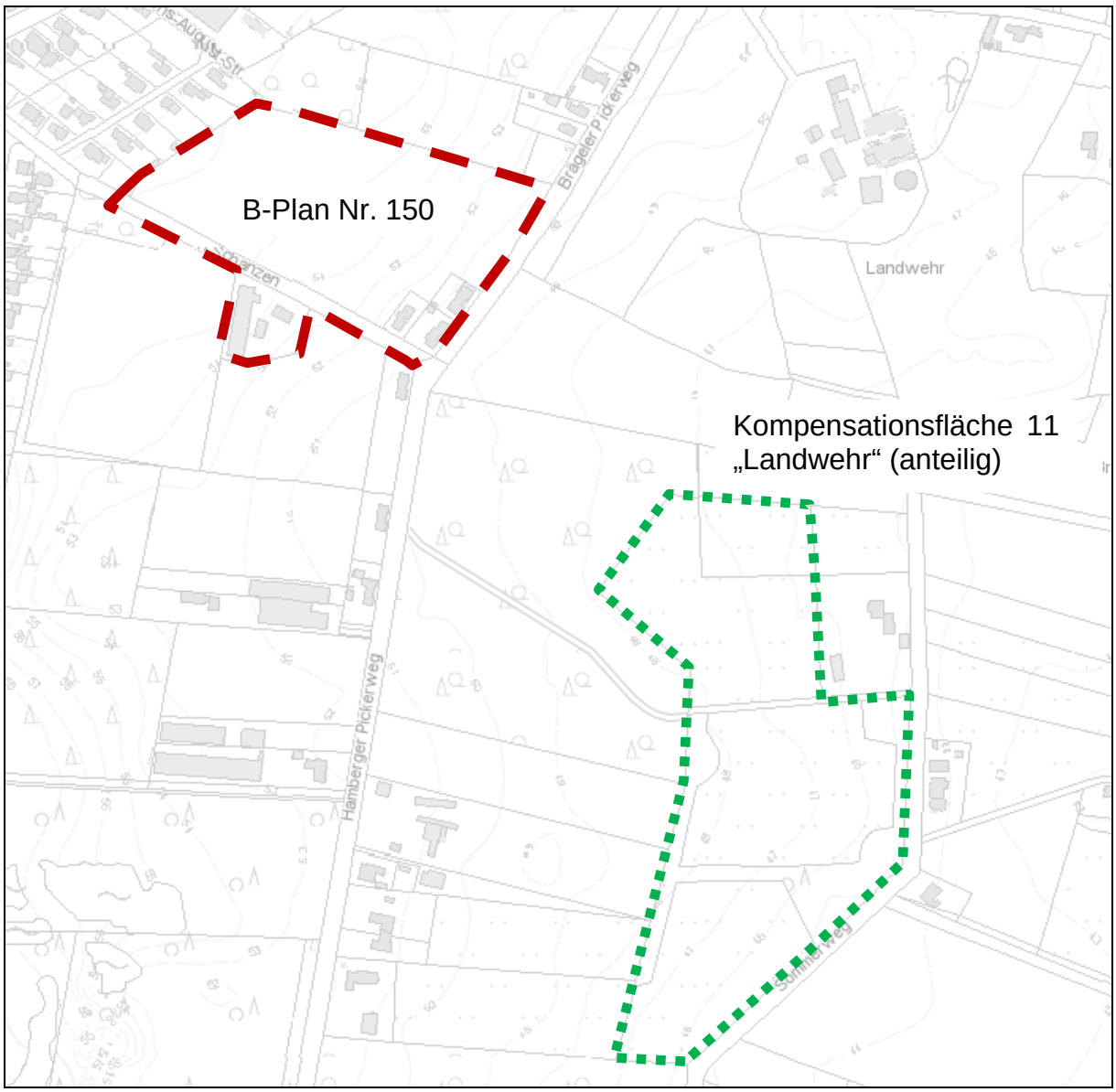


Abb. 11: Lage der externen Kompensationsfläche, ohne Maßstab

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

D.2.2.1 Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 ist in Hinblick auf Immissionen nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich am Brägeler Pickerweg hält einen Abstand von mindestens 300 m zur Landwehrstraße (K 265) ein.

Der Brägeler Pickerweg an der Ostgrenze des Geltungsbereiches besitzt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h und weist geringere Verkehrszahlen als die Landwehrstraße auf.

Die angrenzende Wohnbebauung westlich des Plangebietes führt zu keinen Immissionsbelastungen, die zu berücksichtigen wären.

Die nächstgelegenen Gewerbebetriebe befinden sich ca. 60 bis 120 m nordwestlich des Geltungsbereiches in der Schürmannstraße 44-46. Es handelt sich dabei um einen Sondermaschinenbaubetrieb und um einen Malermeisterfachbetrieb. Beide Betriebe arbeiten ausschließlich tagsüber und innerhalb der Gebäude.

Die Gewerbebetriebe werden optisch durch Gärten und durch eine Waldfläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.150 abgeschirmt.

Die Gewerbebetriebe liegen innerhalb eines Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 aus dem Jahr 1964. Die Wohnbebauung an der Schürmannstraße und der Clemens-August-Straße wurde bereits 1947 begonnen und existierte damit bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in ca. 20 m Entfernung zu dem Sondermaschinenbaubetrieb. Unter Berücksichtigung von § 15 BauNVO ist allein wegen der bereits vorhandenen Wohnhäuser eine uneingeschränkte industriegebietstypische Nutzung dort nicht möglich. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Stadt bisher keine Hinweise zu Nutzungskonflikten bezüglich Lärm- oder Geruchsemissionen zwischen dem Industrie- und dem Wohngebiet vorliegen.

Die südwestlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen (Tennisplätze, Sportplätze, Schießstand) befinden sich in einem ausreichenden Abstand (> 1000 m) zu dem Plangebiet.

D.2.3 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Die Wohnbebauung ihrerseits führt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zu keinen Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes.

Durch die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. Durch das neue Allgemeine Wohngebiet wird die Anzahl der betroffenen Bevölkerung zunehmen.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

D.2.3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung der Planung wird nicht zu einer Veränderung der Immissionssituation in dem Plangebiet führen.

D.2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten und auch keine Beeinträchtigungen von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ausgehend zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen notwendig.

D.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

D.2.4.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Stadt Lohne befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

D.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

D.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

D.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

Sollten jedoch bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

D.2.5 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

D.2.5.1 Bestandsaufnahme

Die Straße „An den Schanzen“ und der Brägeler Pickerweg sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lohne angeschlossen. Seit 2005 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung in der Stadt zuständig.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt in der Stadt Lohne entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

D.2.5.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen.

Das Regenwasser des Plangebietes wird vor Ort versickert.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta erfolgen.

D.2.5.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung wird es weiter bei den aktuellen Nutzungen auf den Flächen bleiben. Besondere Auswirkungen auf Emissionen, Abfälle oder Abwasser sind bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft auf den derzeitigen Flächen für Landwirtschaft nicht zu erwarten.

D.2.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

D.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative würde eine Festsetzung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an anderer Stelle, vorrangig auf unbebauten Innenbereichsflächen, im Gebiet der Stadt Lohne darstellen. Es bestehen nach Angaben der Stadt Lohne keine für die Planungsabsicht passenden unbebauten Flächen innerhalb des Innenbereichs der Stadt Lohne. Somit müssten zur Umsetzung des benötigten Allgemeinen Wohngebiets auch an anderer Stelle landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Dort könnte jedoch nicht in diesem Umfang auf ehemals baulich genutzte Flächen zurückgegriffen werden, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vermutlich größer wäre.

D.2.7 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Allgemeine Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

D.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen soweit sie aufgrund zu erwartenden erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass negative Auswirkungen zu erwarten wären. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

D.3 Zusätzliche Angaben

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Biotoptypenkartierung

Die Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf von Drachenfels (2015): Kartierschlüssel für Biotoptypen in

Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie – in der 8. korrigierten Auflage von 2013, mit Korrekturen und aktuellen Hinweisen, Stand 01.02.2015. Eine Karte der Biotoptypen ist im Anhang zu finden.

Eingriffsbewertung

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2009. Herausgegeben und erstellt vom Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann, Osnabrück.

Faunistische und Artenschutzrechtliche Beurteilungen

Die Erhebungs- und Bewertungsverfahren und deren Bezug zum Artenschutzrecht der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland sind in dem im Februar 2015 von Volker Moritz vorgelegten Fachbeitrag „Stadt Lohne - Rahmenplan Wohnbaugebiet ‚An den Schanzen‘ - Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2013/2014: Vögel, Amphibien, Fledermäuse“ dargestellt. Dieses Gutachten ist als Anhang Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

D.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

D.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Stadt Lohne wird die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Wahrnehmung ihrer Aufgaben überwachen. Über entsprechende Maßnahmen wird noch im Zuge des Verfahrens zu entscheiden sein.

D.3.4 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich wird im September 2014 durch landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit dazugehörigen befestigten Verkehrsflächen und dazwischenliegenden Ruderalfluren geprägt. Entlang des Brägeler Pickerweges befinden sich einzelne Wohnhäuser.

Die charakteristischen Grünstrukturen des Plangebietes sind eine zentrale, durch eine Geländekante abgehobene Gehölzinsel, mehrere Wallhecken in der Nachbarschaft, Einzelbäume sowie die Waldkulisse am Nordrand.

Der Boden im Bereich der ehemaligen Stallanlagen ist stark anthropogen überprägt und deshalb von geringer Bedeutung. Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen des TÜV Nord vom 28.09.2015 vor (siehe Anlage). Demnach werden die Orientierungswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für den Geltungsbereich nördlich der Straße „An den Schanzen“ weitgehend eingehalten.

Ein für dieses Vorhaben erstellter Faunistischer Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Belange des Artenschutzes der Umsetzung dieses Vorhabens nicht grundsätzlich entgegenstehen. Bei der Umsetzung der Planung sind Rücksichten zu nehmen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Stallanlagen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Durch die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. Durch das neue Allgemeine Wohngebiet wird die Anzahl der betroffenen Bevölkerung zunehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auch in der Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf FFH und EU Vogelschutzgebiete.

Durch das Vorhaben entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Biotope. Der Umfang der erheblichen Beeinträchtigungen wird mit Hilfe des Osnabrücker Kompensationsmodells eingeschätzt. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von **10.493 Werteinheiten,** welches außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss. Dieses Defizit wird durch Aufwertungen an anderer Stelle kompensiert. Art und Lage der Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren noch zu benennen. Die Stadt Lohne wird die Kompensationsflächen rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss auf eigenen Flächen und im Stadtgebiet nachweisen und in geeigneter Art und Weise sichern.

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	
Allgemeines Wohngebiet	34.413 m²
Straßenverkehrsfläche	5.316 m²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	75 m²
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	2.517 m²
Flächen für Wald	178 m²
Σ	**42.499 m²**

Überlagernde Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung	2.250 m²

E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Erdbaulabor Strube 2015: Befund zur Baugrunduntersuchung vom 22/23/25.06.2015 (Stand: 11.07.2015)

Landkreis Vechta 2005: Landschaftsrahmenplan

Landkreis Vechta 2014: Beurteilungsberechnung vom 10.04.2014 zu den Geruchsemissionen

Moritz 2015: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2013/2014: Amphibien, Vögel, Fledermäuse zum Rahmenplan Wohnbaugebiet „An den Schanzen“

NIBIS® Kartenserver auf der Seite http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=aETBmZl

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz auf der Seite: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Stadt Lohne 1995: Landschaftsplan

TÜV Nord 2015: Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung Rahmenplan und Plangebiet B-Plan 150 durch drei landwirtschaftliche Betriebe in Lohne (Vorabinformationen 28.09.2015)

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 22.06.2016

gez. Gerdesmeyer L. S.

.....

Gerdesmeyer (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 für den Bereich „Nördlich An den Schanzen/ westlich Brägeler Pickerweg“ wurde ausgearbeitet durch pk plankontor städtebau gmbh, Ehnernstraße 126 in 26121 Oldenburg.

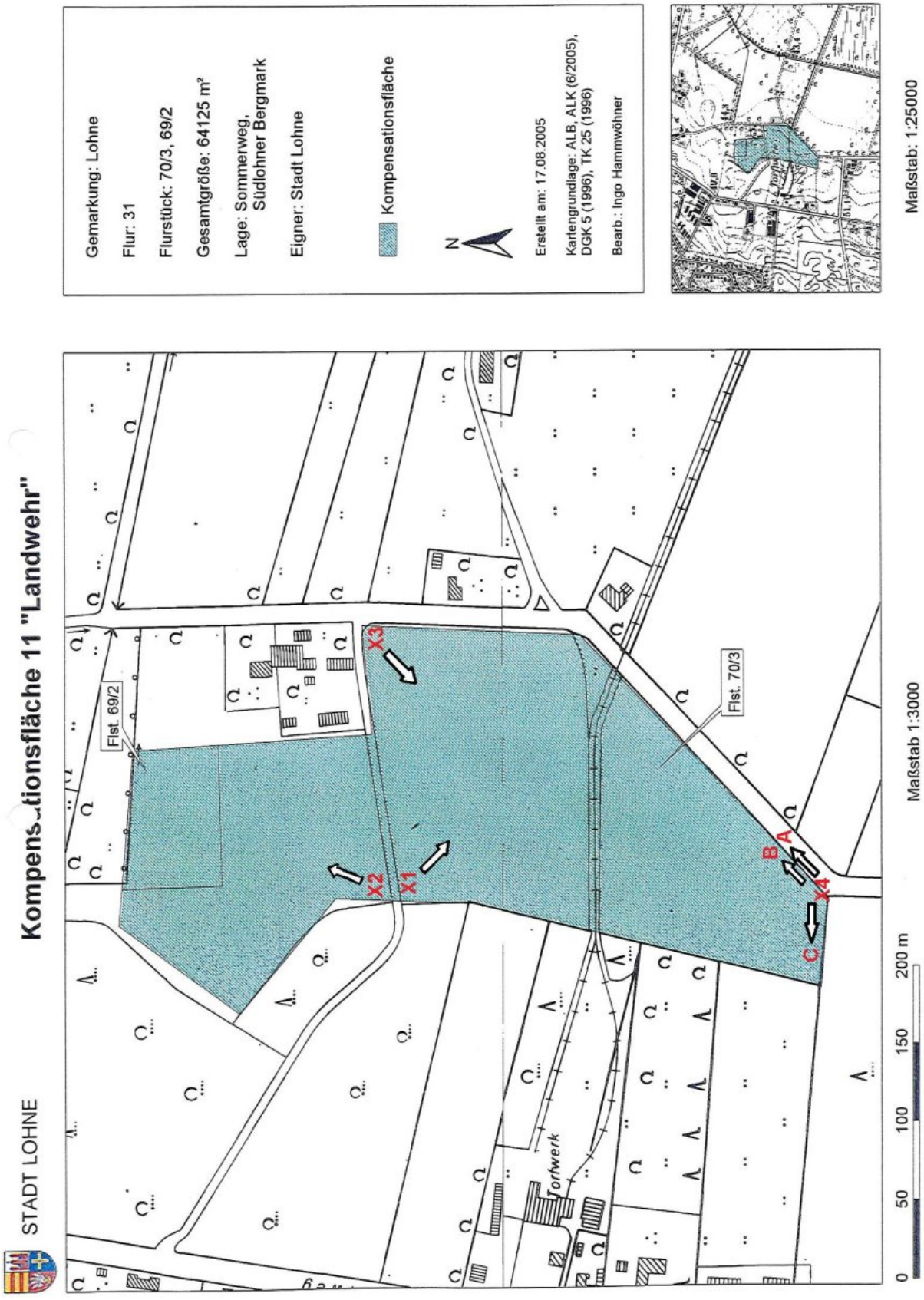
Oldenburg, den 22.06.2016

gez. H. Meyer

Dipl.-Ing. H. Meyer

Anlage 1: Biotoptypenkartierung (Bestand Sept. 2014)

Ergänzung zu Kap. B.4.2 und D 2.1.4: Kompensationsfläche 11 „Landwehr“ (Dokumentation)



Kompensationsfläche 11: Landwehr **Stand:** 05.2016

Flurstücksinformationen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Lage	Eigentümer
Lohne	031	070/003	59.735	Sommerweg (Hamberg)	Stadt Lohne
Lohne	031	069/002	4.390	Südlohner Bergmark	Stadt Lohne

Entwicklungsziele (in 09.2005)

- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Oberboden abschieben, fördern und andecken als Wall
- Pflanzung von einheimischen Obstbäumen
- Bepflanzung von Wallhecken
- Entwicklung eines 10 – 30 m breiten Sukzessionsstreifens
- Entwicklung eines 5 – 10 m breiten Altgrassaumstreifens mit Hochstaudenflur
- 5 – 10 m breite Waldmantelpflanzung
- Anlage eines Gehölzes
- Anlage eines Tümpels mit Randpflanzung

Pflegehinweise/ Auflagen (in 09.2005)

- Wallhecke abschnittsweise im Abstand von 8 – 15 Jahren auf den Stock setzen
- keine Mahd vor dem 15.06. eines Jahres
- Anpflanzungen vor Verbiss, Blänken und gegen Viehtritt schützen

Stand 07.2013

- extensives Grünland
- Obstbäume sehen gesund aus
- kein Tümpel zu sehen
- kein Vieh auf der Weide

Bemerkungen zu Entwicklungszielen und Pflegehinweisen/ Auflagen 2005

- kein Tümpel zu sehen

Aktueller Nutzer: teilweise Markus Landwehr, An der Landwehr 26, Lohne

Bilanzierung

Kompensationsfläche		89.372 WE
Kompensation für Bebauungsplan	Nr. 87	20.823 WE
	Nr. 91	15.177 WE
	Nr. 96	25.006 WE
	Nr. 150	10.500 WE
Noch verfügbar		**17.866 WE**

Zusatzinformationen

Planung	Nordlohne & Bechly
Durchführung	Rohberg, Cloppenburg
Umsetzung	Zum Teil erfolgt (1999/ 2000) (Tümpel?)

Bemerkungen:

Von 09.2005:

- Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (18.08.2005) befanden sich 10 Rinder auf der nördlichen Grünlandfläche (Streuobstwiese) → entspricht nicht einer extensiven Grünlandnutzung.
- Juni 2007: Es befinden sich 6 Rinder (Jungvieh 1 -2 Jahre/ 0,70 GV) auf der südlichen Grünlandfläche = entspricht extensiver Grünlandnutzung (max. 1,4 GV/ha)
- Keine Rinder auf der nördlichen Grünlandfläche vorzufinden.

Von 07.2013:

- Auf der Fläche vorkommendes Jakobs-Greiskraut bekämpft (ausgestochen) → Frühjahr/ Sommer 2009
- Kompensationsziele sind zu überprüfen (Tümpel?)
- Keine Rinder auf den Flächen

Vom 26.05.2016

- Keine Rinder auf den Flächen; Beweidung findet nicht statt
- Grasbewuchs steht ca. 40 cm hoch
- Obstbäume haben sich z.T. gut entwickelt, allerdings ist ein Obstbaumschnitt dringend erforderlich und der Verbissschutz (Draht und Ähnliches) muss umgehend entfernt werden (z.T. schon eingewachsen)
- Weitere Details konnten auf Grund des hohen Graswuchses nicht ermittelt werden (Tümpel vorhanden?)

Abbildung 1 (X1): Blick von Westen nach Südosten (extensives Grünland)

Abbildung 2 (X2): Blick von Westen nach Nordosten (Obstbäume im Hintergrund)

Abbildung 3 (X3): Stickstoffanzeiger im östlichen Bereich (Ecke Sommerweg)

Abbildung 4 (X4A): Südliche Ecke mit Blick nach Norden (südöstliche äußere Grenze) entlang des Sommerweges

Abbildung 5 (X4B): südöstliche innere Grenze

Abbildung 6 (X4C): Blick von Süden entlang der (inneren) südlichen Grenze nach Westen

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 29 Blätter (58 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 20.01.2017

STADT LOHNE
Bürgermeister (Siegel)

im Auftrag