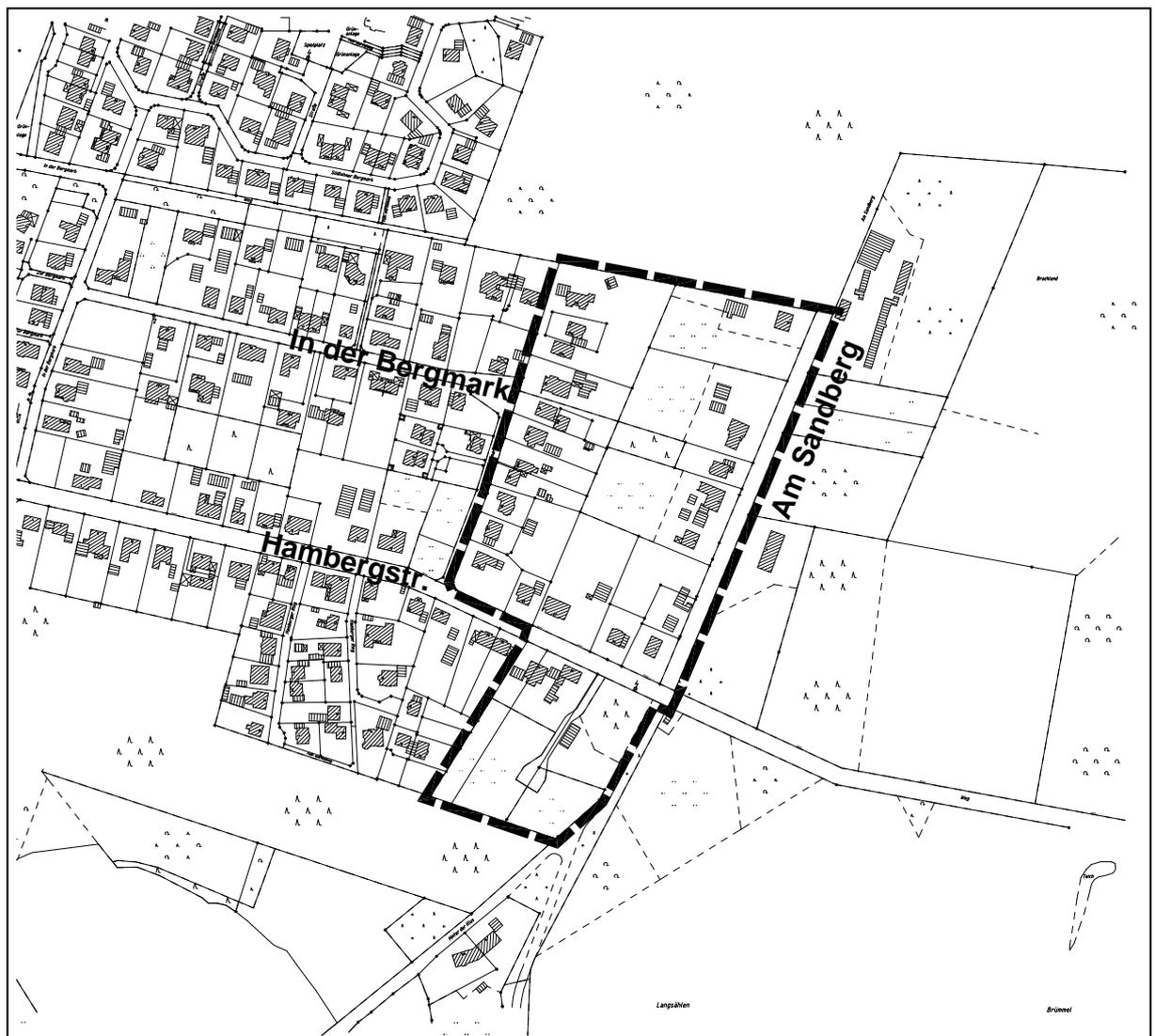




Bebauungsplan Nr. 29A
für das Gebiet „Am Sandberg“

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften,
Umweltbericht
und
Zusammenfassende Erklärung



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil I: Begründung: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
1 Allgemeines.....	4
2 Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	4
3 Übergeordnete und bisherige Planungen.....	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
3.3 Landschaftsplanung.....	5
4 Bisherige Nutzungen.....	5
5 Ziele und Zwecke der Planung.....	6
6 Die Festsetzungen im Einzelnen.....	6
7 Verkehrerschließung.....	12
8 Ver- und Entsorgung.....	12
9 Flächenbilanz.....	13
Teil II: Umweltbericht.....	13
1 Natur und Landschaft.....	13
1.1 Umweltbericht.....	13
1.1.1 Kurzbeschreibung der Planung und des Plangebiets.....	13
1.1.2 Übergeordnete Planungen mit dem Ziel Naturschutz.....	14
1.2 Beschreibung und Bewertung d. Umweltauswirkungen auf d. Schutzgüter	15
1.2.1 Schutzgut „Mensch“.....	15
1.2.2 Schutzgut Natur und Landschaft.....	15
1.2.3 Naturraum / potenzielle nat. Vegetation.....	15
1.2.4 Schutzgut Lebensraum / Fauna.....	16
1.2.5 Biotoptypen im Untersuchungsraum.....	19
1.2.6 Schutzgut Boden.....	21
1.2.7 Schutzgut Wasser.....	22
1.2.8 Schutzgut Klima / Luft.....	22
1.2.9 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild.....	22
1.2.10 Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung.....	22
1.3 Beeinträchtigungen (allgemein).....	23
1.3.1 Schutzgut Natur und Landschaft.....	23
1.3.2 Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften.....	24
1.3.3 Beeinträchtigung von Boden und Relief.....	25
1.3.4 Beeinträchtigung Grundwasser.....	25
1.3.5 Beeinträchtigung von Klima u. Luft.....	25
1.3.6 Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes.....	26
1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	27
1.3.9 Auswirkung der Planung auf d. Umweltzustand bei Umsetzung der Inhalte	27
1.3.10 Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nichtumsetzung der Planinhalte..	27
1.3.11 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	28
1.3.12 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29A.....	29
1.4 Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell).....	29

1.4.1	Vollkompensation	31
1.5	Umwelteinwirkungen auf den Menschen.....	37
1.5.1	Immissionen d. landwirtschaftlichen Hofstellen im Süden d. Plangebietes .	37
1.5.2	Altlasten.....	38
	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.....	38

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

1 ALLGEMEINES

Im Jahr 1996 ist der Bebauungsplan Nr. 29 (Neu) für den Bereich „Hamberg“ rechtskräftig geworden, der die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten zwischen der Südlohner Bergmark und Südlohne zum Ziel hatte. Der östlich dieses Bebauungsplanes gelegene Bereich bis zum Genossenschaftsweg „Am Sandberg“ war in der Vergangenheit schon häufiger Gegenstand von Planungsüberlegungen, mit der Absicht, diesen ca. 100 m breiten und mit einer lückenhaften Randbebauung vorhandenen Geländestreifen, in den beplanten Siedlungsbereich Lohnes mit aufzunehmen. Mit der Rechtswirksamkeit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne im Jahre 2007 wurde mit der Darstellung einer Wohnbaufläche für den Teilbereich 40.5 Hamberg die Voraussetzung geschaffen, einen verbindlichen Bebauungsplan mit der Festsetzung von Wohngebieten aufzustellen. Mit dieser hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird der südöstliche Siedlungsbereich Lohnes arrondiert.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Frank Markus zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1 : 5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Waldfläche der Südlohner Bergmark, im Westen an das vorhandene Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 29, im Süden an vorhandene Waldflächen und im Osten an den Genossenschaftsweg „Am Sandberg“ sowie angrenzend der freien Landschaft an. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **5,96 ha**.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Somit stehen die Darstellungen des RROP der beabsichtigten Entwicklung einer Wohnbaufläche grundsätzlich nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser- Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne wird der vorliegende Geltungsbereich, identisch mit dem Teilbereich 40.5, als Wohnbaufläche dargestellt. Diese 40. Flächennutzungsplanänderung ist am 15.12.2007 wirksam geworden, somit ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 29A aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplanung

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

Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotop und deren Bewertung) einen besiedelten Bereich mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um ein Orts- und Siedlungsbild mit Einzelhausbebauung. Damit sind stark eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben gegeben (sehr geringe Wertigkeit). Besondere Zielvorgaben über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus werden für das Plangebiet nicht gemacht.

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

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

In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt klassifiziert, mit dem Ziel vordringlich eine Gehölzentwicklung im Siedlungsbereich mit landschaftstypischen Arten und Obstbäumen vorzunehmen. Darüber hinaus zählen der Erhalt und die Entwicklung artenreicher Säume (Schwerpunkt Gärten, Wege, Straßenränder) zum Entwicklungsziel des Landschaftsplanes.

4 BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen im Norden eine lockere Bebauung mit relativ großen Hausgartenflächen entlang der Straßen „Am Sandberg“, „Hamburgstraße“ und „In der Bergmark“ sowie bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen südlich der „Hamburgstraße“. Im Norden, Süden und z.T. auch im Osten wird der Geltungsbereich von Waldflächen begrenzt, im Westen grenzt die vorhandene

Siedlung Hamberg mit Wohnbebauung an. Eine kleinere Waldfläche (ca. 1500 m²) befindet sich im Südosten des Plangebietes.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, den südöstlichen Siedlungsrand Lohnes durch eine lockere Einfamilienhausbebauung zu verdichten. Aus diesem Grund wurde der Teilbereich 40.5 Hamberg der 40. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne aufgestellt und am 15.12.2007 rechtswirksam. Die vorliegende Fläche war schon häufiger Gegenstand von Planungsüberlegungen, die jedoch auf Grund nicht absehbarer Flächenverfügbarkeit bisher nicht realisiert werden konnten. Ziel der vorliegenden Planung ist es nun, diesen Siedlungsbereich als Wohnbaufläche zu beordnen, um bauwilligen Eigentümern eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, um für Südlohne und dessen Eigenbedarf Wohnbauplätze zur Verfügung zu stellen und den südöstlichen Siedlungsrand Lohnes zu arrondieren. Diese städtebaulich sinnvolle, behutsame Nachverdichtung bietet sich insbesondere auch auf Grund der ungewöhnlichen Grundstückstiefen und Grundstücksgrößen entlang der Straße „Am Sandberg“ an. So soll sich trotz Nachverdichtung die typische, lockere Einfamilienhausbebauung Lohnes auch in diesem Stadtquartier einstellen. Auf Grund der Tatsache, dass nicht alle Eigentümer kurzfristig eine Bebauung ihrer Grundstücke wünschen, ist nördlich der Hambergstraße ein Erschließungssystem mit privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gewählt worden, so dass die einzelnen Eigentümer unabhängig ihre Flächen erschließen und bebauen können. Der südlich der Hambergstraße gelegene Planbereich wurde größtenteils von der Stadt Lohne erworben, so dass hier mit der Planstraße A eine konventionelle Stichstraße mit einer 18 m großen Wendeanlage geplant ist, um die Baugrundstücke zu erschließen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch die östliche Bauzeile entlang der Straße „In der Bergmark“, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt, überplant, um auch hier durch Verbreiterung des „Baut Teppichs“ An- und Ausbauten oder Neubauten in zweiter Reihe zu ermöglichen. Auch für diesen Bereich gilt, dass die großen Baugrundstückstiefen diese behutsame, städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zulassen (Schonung der Ressource Boden).

6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Im gesamten Geltungsbereich wird ortstypisch eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Firsthöhe von höchstens 8,5 m begrenzt, wobei die Höhenentwicklung zusätzlich durch die Festsetzung einer Traufhöhe von höchstens 4,5 m gesteuert wird. Damit wird die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung aufgegriffen und fortgesetzt, die für Baugebiete in Lohne typisch ist.

Um die passive Nutzung der Sonnenenergie zu fördern, wird ausnahmsweise eine Traufhöhe von 7,50 m für die sonnenzugewandte Seite von Gebäuden zugelassen. Durch das Öffnen der Fassaden nach Süden und dem Einbau großflächiger Fensterflächen bei gleichzeitig hohem Dämmstandart kann mit solaren Energiegewinnen gerechnet werden.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Grundstücken getroffen. Die Anpflanzungen mit standorttypischen Gehölzen am Gebietsrand sowie in der Mitte des Baugebietes dienen zur planinternen Kompensation der Eingriffe sowie zur grünordnerischen Gliederung und Eingrünung des Plangebietes.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, die für Garagen und Nebenanlagen um höchstens 20% überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für eine maximal zulässige Bebaubarkeit sowie für die realisierbare Geschossfläche und verhindern zusammen mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² eine zu massive Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung am Siedlungsrand Lohnes.

Da in absehbarer Zukunft keine weitere Siedlungsentwicklung östlich der Straße Am Sandberg geplant ist sowie auf Grund der Abstände der vorhandenen Häuser zur Straße und zur Freihaltung einer Vorgartenzone ist die Baugrenze entlang der Straße Am Sandberg mit einem Abstand von 10 m festgesetzt worden. Dieser Baugrenzabstand wird auch entlang der nördlichen Seite der Hambergstraße sowie mit geringen Abweichungen (9 m bis 11 m) auch entlang der Straße In der Bergmark übernommen. Durch die vorhandene Bebauung geprägt und zur Freihaltung von Vorgartenzonen wird südlich der Hambergstraße ein Baugrenzabstand von 5 m festgesetzt.

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

Die Erschließung des südlichen Plangebietes (Planstraße A) soll mit höhengleich ausgebauten Verkehrsflächen (Fahrbahn mit Nebenanlagen) erfolgen. Das innere Erschließungssystem im Norden, das durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geprägt ist, muss von den einzelnen Eigentümern selbst ausgebaut werden, da die Stadt Lohne über diese Bauflächen nicht verfügt und von den Eigentümern eine öffentliche Erschließungsstraße nicht gewünscht wird. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Sandberg“ und der Hambergstraße zum Bergweg.

Die südlich der Hambergstraße und östlich der Planstraße A vorhandene Waldfläche bleibt erhalten und wird in der vorliegenden Planung als Flächen für Wald festgesetzt.

Der nordöstliche Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 29 wird überplant. Auch hier sollen durch eine Verbreiterung des „Bauteppichs“ Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden.

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

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

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;
 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 700 m² festgesetzt.
4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche bzw. den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. der nächstgelegenen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße bzw. der nächstgelegenen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
8. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Sandbirke (Betula pendula)
 Vogelkirsche (Prunus avium)

Spitzahorn (Acer platanoides)
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Salweide (Salix caprea)

9. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Faulbaum (Frangula alnus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Sandbirke (Betula pendula)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)	Zweigriff. Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)	

10. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11. Die Eingriffe, die durch die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29A entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktdefizit von insgesamt **10.981 Werteinheiten** (s. a. Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück). Die Zuordnung dieses Gesamtdefizits wird flurstücksbezogen festgesetzt (gem. § 135b Nr. 4 BauGB). Berechnungsgrundlage ist die Schaffung zusätzlicher Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 29A. Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch die Festsetzung von Wohngebieten gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auf den Flurstücken 15/1, 17/1, 15/4, 17/3, 18/2, 30/9, 30/10, 30/13, 30/47, 30/48, 30/49, 30/120, 31/1 und 31/142 im Plangebiet werden **10.981 Werteinheiten** auf dem städtischen Flurstück 91/7, Flur 29, Gemarkung Lohne (Kompensationsflächenpool Runenbrook) zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche ist folgende Maßnahme nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept durchzuführen: Umwandlung eines intensiv genutzten Maisackers in extensiv genutztes Grünland.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Die aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen, da für diese Betriebe und Anlagen in anderen Baugebieten von Lohne geeignetere Ansiedlungsmöglichkeiten angeboten werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden, da die Stadt plant, solche Anlagen zentral anzulegen. Einrichtungen dieser Art könnten in geringem Umfang jedoch auch im jetzigen Planungsgebiet sinnvoll sein.

zu 2. und 3.: In den allgemeinen Wohngebieten wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Grundstück bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist wegen der gewünschten niedrigen Versiegelung eine

Begrenzung der Wohneinheiten und damit auch der privaten Stellplätze erforderlich. Aus den gleichen Gründen müssen die Grundstücke eine Mindestgröße haben.

zu 4.: Die Begrenzung der allgemein zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wurde in den Wohngebieten vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Durch diese Festsetzung soll die Versiegelung des Bodens möglichst gering gehalten werden. In den allgemeinen Wohngebieten wird dem Bedürfnis nach befestigten Außenflächen, wie z.B. Stellflächen, Zuwegungen und Terrassen, durch eine moderate Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 20% für solche Anlagen Rechnung getragen.

zu 5.: Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden entlang der Straßen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 6. und 7.: Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen gerade am Rand zum Außenbereich nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Um jedoch Häuser zu ermöglichen, die im Sinne einer energiesparenden Bauweise die Sonnenenergie passiv nutzen, wird unter dem Aspekt des Klimaschutzes zur Einsparung von Primärenergie für solche Bauten eine abweichende höhere Traufe ermöglicht. Die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgt hier aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen. Durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe sollen städtebaulich nicht erwünschte, stark unterschiedliche Terrinaufschüttungen vermieden werden. Dies hält einerseits die Höhendifferenzen zwischen Grundstücken nachbarschaftsverträglich und ist darüber hinaus sinnvoll, um den Oberflächenabfluss im Gebiet künftig nicht durch übermäßig hergestellte Höhendifferenzen unnötig zu komplizieren.

zu 8. und 9.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden. Der Zeitpunkt zur Bepflanzung wird festgesetzt um zeitnah nach der Bebauung eine wahrnehmbare Eingrünung des Baugebietes zu erreichen.

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

zu 10.: Um die Gehölze nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung und Bodenarbeiten zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, werden solche Beeinträchtigungen in den genannten Randzonen nicht zugelassen. Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt einer dichten Gehölzpflanzung; aus dem gleichen Grund wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

Zu 11.: Die Eingriffe die durch die Festsetzung neuer Wohngebiete entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunkdefizit (nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück) von insgesamt 10.981 Werteinheiten (s. Bilanzierung Kap. 1.4 des Umweltberichtes). Dieses Werteinheitendefizit wird mit dieser Festsetzung **flurstücksbezogen** festgesetzt. Die Stadt Löhne stellt hierfür eine Ausgleichsfläche im Kompensationsflächenpool Runenbrook

zur Verfügung, so dass die einzelnen Eigentümer ihr Werteinheitendefizit entsprechend der durch den Bebauungsplan zusätzlich geschaffenen Baurechte bei der Stadt Lohne geldlich ablösen können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO (2007)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29A.

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

1. Dächer sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen, sofern deren Dachneigung geringer ist als 10 Grad.
2. Als Dachmaterial der mit 10 Grad oder steiler geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) sowie Glas zulässig.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf höchstens 50% der entsprechenden Dachflächenlänge gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffes in die Dachfläche zulässig.
4. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur lebende Hecken aus Laubsträuchern zulässig; in Verbindung mit der Hecke sind auf der straßenabgewandten Seite zusätzlich Metall- oder Holzzäune zulässig, sofern deren Höhe die der Hecke nicht überschreitet.

Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Es handelt sich hierbei um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht.

zu 1. und 2: Zur Sicherung des Ortsbildes, das hier durch Dacheindeckungen aus nicht glänzenden Dachziegeln bzw. Dachsteinen mit rötlichen bzw. dunkelgrauen Farbtönen geprägt wird, werden entsprechende Vorschriften zur Eindeckung geneigter Dächer getroffen. Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachformen, der Dachneigung und der Dacheindeckung haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Norden von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das vorhandene Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen. Da im Falle einer passiven Nutzung der Sonnenenergie mit hohen Fassaden an der Südost-, Süd- oder Südwestseite Gebäude häufig mit flachen bis wenig geneigte Dächern errichtet werden, soll dann eine Dacheindeckung ohne Dachziegel bzw. Dachsteine möglich sein. Um das Orts- und Landschaftsbild trotzdem positiv zu gestalten und zu beleben, wird stattdessen eine Dachbegrünung der gering geneigten Dächer vorgeschrieben.

zu 3.: Die Festsetzung wird getroffen, um die Größe von Dacheinschnitten (z.B. Gauen) zu begrenzen. Um eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Süden von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das

Ortsbild eingliedern, ist es notwendig, das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnlich große Einschnitte zu bewahren. Dies ist insbesondere auch deshalb wichtig, damit von dem vorliegenden Plangebiet am Siedlungsrand Lohnes keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen.

zu 4.: Die Festsetzung zur Einfriedigung mit Hecken wird getroffen, um charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedigungen auszeichnen, auch in diesem Baugebiet in Ortsrandlage aufzugreifen. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges und einheitliches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die Planstraße A sowie die privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Die weitere örtliche Erschließung erfolgt über die Straßen „In der Bergmark“, „Am Sandberg“ und „Hambergstraße“ auf den Bergweg. Damit ist auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

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

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

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta beseitigt.

Da sich das Plangebiet auf einem sandigen Geestrücken befindet, mit entsprechenden hydrogeologischen Bodenverhältnissen, ist angesichts der Lage und den Erfahrungen aus benachbarten Baugebieten davon auszugehen, dass das anfallende Regenwasser versickert werden kann. So versickert z.B. auch das anfallende Oberflächenwasser der Hambergstraße in Versickerungsmulden, die in den Straßenseitenräumen hergestellt wurden. Konkret ist die Versickerung des Oberflächenwassers im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Das auf der Planstraße A anfallende Oberflächenwasser wird versickert.

9 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Ackerflächen	7.750 m ²
Wald	1.680 m ²
Wohnbauflächen	48.980 m ²
Verkehrsflächen (Hambergstraße)	1.210 m ²
Gesamtfläche	59.620 m²

Planung

Wohnbauflächen	51.371 m ²
Verkehrsflächen	1.960 m ²
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	1.489 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.120 m ²
Wald	1.680 m ²
Gesamtfläche	59.620 m²

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 A für den Bereich „Am Sandberg“ (Hamberg) beabsichtigt die Stadt Lohne für einen ca. 4,102 ha großen Bereich die Neuaufstellung und für einen ca. 1,86 ha großen Bereich die Überplanung des 1996 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 29 „Hamberg“. Die beplanten Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut, wobei durch die sehr tiefen Grundstückszuschnitte und die zeilenartige Stellung der Baukörper entlang den Erschließungsstraßen großflächige Freiräume verbleiben.

Im Plangebiet erfolgte eine erste Bestandsaufnahme des naturräumlichen Inventars im Mai 2007 mit einer Nachkartierung im September 2008. Vom Frühjahr bis zum Sommer des Jahres 2008 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Brutvögel sowie der Fledermäuse für das vorliegende Plangebiet. Der aus diesen Kartierungen abgeleitete ökofaunistische Fachbeitrag ist Bestandteil der vorliegenden Begründung (s. Anlage).

1.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 29 A. Die Standortfindung, sowie die erforderlichen Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind in den vorangehenden Kapiteln der Begründung ausgeführt. Im Folgenden werden gem. BauGB §§ 1a und 2(4) über die Bestandserfassung und Bewertung die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter im Planungsraum beschrieben und bewertet, wobei Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden. Der Umweltbericht, als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dient damit gem. § 2a BauGB der Berücksichtigung umweltschützerischer Belange in der Abwägung.

1.1.1 Kurzbeschreibung der Planung und des Plangebiets

Die Stadt Lohne beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 29 A die Möglichkeit zur Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten und damit u.a. dem Gebot zur sparsamen Verwendung von Grund und Boden für

Bau- / Wohnzwecke zu entsprechen. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,25 und zweigeschossige Bebauung mit Gebäudehöhen $\leq 8,5$ m. Als kompensatorische Eingrünung zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt und der Folgen auf das Landschaftsbild sind randlich am direkten Übergang zur freien Landschaft Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Breiten von 5,0 m und entlang der Nahtstelle B-Plan 29 zu B-Plan 29 A von 6,0 m Breite zur „Durchgrünung“ des Bebauungsplangebiets festgesetzt.

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

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Lohne im Übergang zur freien Landschaft. Westlich schließt das bebaute B-Plangebiet Nr. 29 „Hamburg“ an. Die übrigen Grenzen werden durch die Straßen „Am Sandberg“ und „Hinter der Klus“ sowie durch die „Hamburgstraße“ gebildet, an die jeweils Wald oder landwirtschaftliche Flächen anschließen. Nördlich und südlich geht das Bebauungsplangebiet direkt in die Waldflächen des Geestrückens über.

Die überplanten Flächen sind außerhalb der Gebäude nahen Bereiche mit Ziergärten überwiegend Gras bewachsen, z.T. mit linearen Baumreihen oder Einzelbäumen entlang der Grundstücksgrenzen bestanden. Einziger zusammenhängender Großgehölzbestand bildet ein Restwaldstück (Eichen/Birken) von ca. 0,15 ha im südöstlichen B-Planbereich südlich der „Hamburgstraße“.

1.1.2 Übergeordnete Planungen mit dem Ziel Naturschutz

Beurteilungsgrundlage ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 29 A „Am Sandberg“ der Stadt Lohne mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

- Karte der naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche in Niedersachsen und besonders geschützte Biotop gem. § 28 a/b NNatschG
(Niedersächsisches Landesamt für Ökologie; Karte der für den Naturschutz wertvollen, geschützten Bereiche in Niedersachsen Blatt 3314 Vechta, Hannover, Stand der Erfassung 1994, Stand der Naturschutzgebiete 1996)
Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Hamburg“ wurde eine geschützte (private) Biotopfläche nach § 28 a unter der lfd. Nr. 3315/002 von ca. 0,29 ha Fläche als Trockenrasenstandort unter Schutz gestellt. Von Seiten des Eigentümers wird ein Antrag auf Aufhebung des 28a Biotops gestellt werden. Lt. Aussage des Landkreises Vechta, Untere Naturschutzbehörde, kann der Schutzstatus dieser privaten Fläche aufgelöst werden, wenn eine entsprechend geeignete Ersatzfläche zur Verfügung gestellt wird. Diese Ersatzfläche ist inzwischen gefunden worden, Flur 38, Flurstück 36/4 in der Gemarkung Lohne und wird in einer Größe von 6.000 m² Eigentumsrechtlich gesichert werden. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta ist diese Ersatzfläche auf Grund ihrer sandigen Bodenverhältnisse dazu geeignet, dass sich in diesem Bereich die erforderliche Magerrasenvegetation und Heideflächen entwickeln können.
- Das Bebauungsplangebiet (der besiedelte Bereich) grenzt (ohne Überschneidung) nördlich und östlich an das Landschaftsschutzgebiet VEC 72 Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld an.
- Karte über avifaunistisch wertvolle Bereiche in Niedersachsen
(Brutvögel / Gastvögel 1986-92)
Für den Geltungsbereich selbst, als auch für die sonstigen Flächen der Stadt Lohne sind keine für die Avifauna wertvollen oder wichtigen Bereiche ausgewiesen.

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (RROP)
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta ist der Stadt Lohne die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Plangebiet wurde als Siedlungsfläche ausgewiesen.
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta
Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage im wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994) beruht, die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.
Der Geltungsbereich ist als Siedlungsfläche ausgewiesen. Als besondere Zielvorgabe über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus wird für das Plangebiet eine landschaftsgerechte Eingrünung gefordert.
- Landschaftsplan der Stadt Lohne (1995)
Im Landschaftsplan der Stadt Lohne ist das Bebauungsplangebiet als Siedlungsfläche mit einigen Einzelbäumen ausgewiesen. Die Karte 7 -Landschaftsentwicklungs- formuliert als Zielsetzung die Entwicklung von standortgerechten Siedlungsgehölzen und artenreichen Saumflächen an der Garten- und Weggrenzen.
- Flächennutzungsplan der Stadt Lohne
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (40. Änderung) der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich des B-Plans 29 A seit dem 15.12.2007 gänzlich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

1.2.1 Schutzgut „Mensch“

Die Lage des Plangebietes wurde unter Kapitel 9.1.1 beschrieben. Die Planfestsetzung -Allgemeines Wohngebiet- entspricht der gegenwärtigen Nutzung und Bauungsform der Flächen, auch wenn große, weniger genutzte, anthropogen überformte Freiräume sich zwischen den vorhandenen Bauzeilen erstrecken. Durch eine Bauungsverdichtung und die Grundstücksparzellierung zwischen 700 und 900 m² Fläche, wie sie mit der Aufstellung des B-Plans 29 A verfolgt wird, sind Auswirkungen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch“ führen könnten, nicht zu erwarten (s.a. Kap. 1.5).

1.2.2 Schutzgut Natur und Landschaft

Die Differenzierung und Benennung der Biotoptypen, bzw. der verwendeten Kürzel, erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – O. Drachenfels 1994). Die Einordnung in die Wertstufen erfolgt angelehnt an des sog Osnabrücker Modell (Wertstufen u. Bewertungskriterien s. Kap. 1.4 Bilanzierung).

Kartierungen im Bebauungsplangebiet Nr. 29 A wurden im Mai 2007 und September 2008 durchgeführt.

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

1.2.3 Naturraum / potenzielle nat. Vegetation

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

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum Bersenbrücker Land und zur Einheit 585.03 Dammer Berge, die den westlichen Flügel des Dammer-Bersenbrücker Endmoränenbogens darstellen, der die Dümmer-Moorniederung vom Artland trennt.

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

Als potentielle, natürliche Vegetation würden sich auf den nährstoffarmen Böden der nördlichen Dammer Berge Stieleichen-Birkenwälder entwickeln. Diese sind im Zuge der forstlichen Entwicklung/Nutzung teilweise bis gänzlich Nadelwäldungen gewichen. Im Stieleichen-Birkenwald dominieren Sandbirke -*Betula pendula*- und Stieleiche -*Quercus robur*-. Hinzu würden Eberesche -*Sorbus aucuparia*- und Faulbaum -*Rhamnus frangula* kommen. Die Krautschicht würde von anspruchslosen, lichtbedürftigen Arten bestimmt.

Der größte Teil des Plangebiets liegt auf Höhen zwischen 57,50 und 60,0 m ü.NN; der südliche Teil fällt nach Süden auf ca. 55,00 m ü.NN.

1.2.4 Schutzgut Lebensraum / Fauna

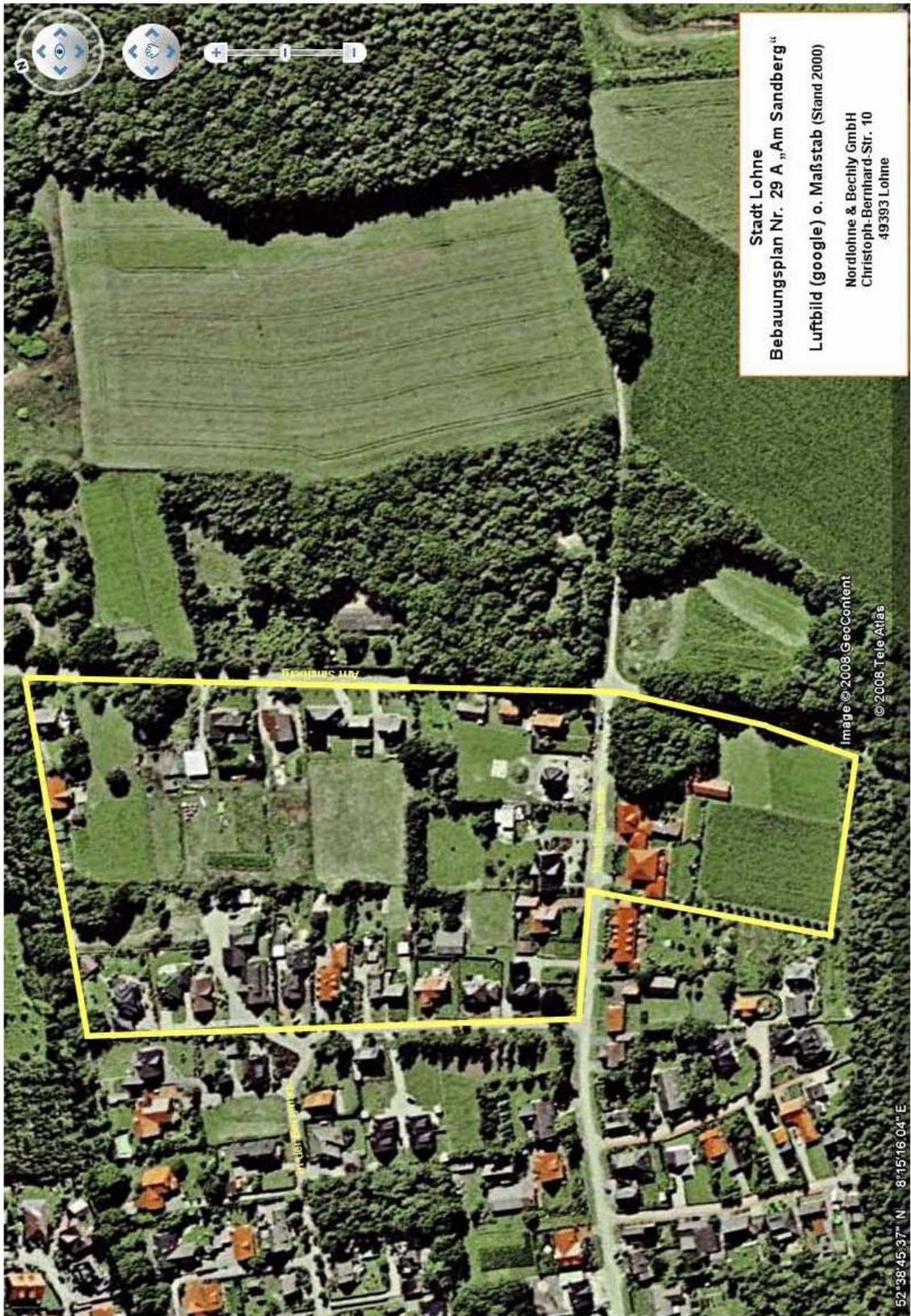
Die Ausprägung des Geltungsbereichs lässt einen unterdurchschnittlichen Besatz an wild lebenden Tierarten erwarten. Die periodisch gestörten Siedlungsflächen bieten vor allem häufig anzutreffendem Niederwild und Kleinsäugetern Lebensraum, Deckung und Nahrungsquelle. Die Annahme der Flächen als Aufenthalts- / Lebens- oder Reproduktionsraum anderer wenig bzw. nicht domestizierter Tierarten ist unwahrscheinlich.

Eine naturräumliche Ausstattung, die auf das Vorhandensein von Reptilien und/oder Amphibien schließen lässt, ist nicht vorhanden. Beobachtungen diesbezüglich wurden bei den Kartierungen nicht gemacht.

Vor allem die Großbaumvegetation innerhalb und außerhalb des Plangebiets dient Vögeln als Nist- und Aufenthaltsraum. Die gebäudenahen Freiflächen sind durchweg intensiv gärtnerisch gestaltet und weisen nur in Einzelfällen / Teilflächen eine gewisse Natürlichkeit und damit Biotopqualität auf.

An Vögeln wurden die im besiedelten Bereich häufig anzutreffenden Arten an Singvögeln, sowie Tauben beobachtet. Das B-Plangebiet besitzt demnach nur allgemeine Bedeutung für Vögel.

Wegen der angrenzenden ausgedehnten Waldflächen und linearen Großbaumstrukturen sind an diesen Nahtstellen zum Siedlungsbereich, besonders entlang des östlichen Randes, Fledermäuse unterschiedlicher Arten zu beobachten gewesen (s. öko-faunistischer Fachbeitrag Dipl. Biol. F. Plaisier vom 22.10.2008).





Die Biotoptypen des Untersuchungsraums wurden örtlich im Jahr 2007 und 2008 aufgenommen. Sie sind auf dem folgenden Luftbild erkennbar und in der Biotoptypenkarte (übernächste Seite) nach dem NLÖ – Kartierschlüssel spezifiziert.

Legende zur Biotoptypenkarte

- HFM** Strauch-Baumhecke freiwachsend / heimische Arten
HE Einzelbaum / Baumgruppe im Siedlungsbereich
HSE Siedlungsgehölz überwiegend heimischer Baumarten / Waldcharakter
BZN Ziergebüsch – überwiegend nicht heimische Gehölze
BZH Zierhecke
GRA Scherrasenfläche / artenarme Mähwiese
PH Hausgarten – gärtnerische Anlage
DW Unbefestigter Weg
OP Weg-/Straßenbefestigung Betonsteinpflaster
 Bi = Birke, BU = Buche, Fi= Fichte, Ei = Eiche, Ki = Kiefer, Ka = Rosskastanie
 Ta = Tanne

1.2.5 Biotoptypen im Untersuchungsraum

Vegetation / Nutzungen

HFM Baum- /Strauchhecke frei wachsend

Im nordöstlichen Bereich befinden sich als Teil von naturnäher gestalteten Hausgärten kleine freiwachsende Heckenelemente aus heimischen Bäumen und Sträuchern, die im Kronenschluss zu den östlichen Waldflächen stehen. Diese sind auf Grund ihrer geringen Ausdehnung nicht als flächige Elemente zu kartieren und zu bewerten, sondern führen in der Bilanzierung zu einer höher Bewertung der Hausgartenflächen (PH) der betreffenden Grundstücke. Ihnen kommt hier ergänzend zu ihrer sonstigen Wohlfahrtswirkung eine besondere Bedeutung als Orientierungsgehölz für Nahrung suchende Fledermäuse zu (vergl. Karte: Brutvögel u. Fledermäuse im Geltungsbereich – Ökofaunistischer FB, Dipl.Ing. Plaisier).

HE / HSE Einzelbäume/Baumbestand (Wertstufe 1,8*)

Neben den oben beschriebenen Baum-Strauchhecken sind vor allem entlang einiger Grundstücksgrenzen im östlichen B-Planbereich Baumreihen, -gruppen und Einzelbäume vorhanden. Teilweise handelt es sich um Fichten-, Kiefer- und Tannenbestände, zum Teil allerdings auch um Eichen, Kastanien, Birken. Diese Gehölzstrukturen tragen wesentlich dazu bei, eine hohe Besiedlungsdichte an baumbrütenden Singvögeln im B-Plangebiet zu halten (vergl. Karte: Brutvögel u. Fledermäuse im Geltungsbereich – Ökofaunistischer FB, Dipl.Ing. Plaisier). Dieser Biotoptyp, soweit innerhalb privater Gartenflächen vorhanden, fließt in der Bilanzierung in die Bewertung der naturnäher angelegten Hausgartenflächen ein.

*Einzeln wird ausschließlich die Restwaldparzelle, im Geltungsbereich südwestlich der „Hambergstraße“, als zusammenhängender Siedlungswaldbestand von ca. 0,168 ha Fläche in die Bilanzierung mit der Wertstufe 1,8 aufgenommen.

BZN Ziergebüsch/ Zierhecke überw. nicht heimischer Gehölzarten

Als Teil der Hausgartenflächen bieten auch diese z.T. landschaftsbildfremden Gehölzstrukturen Vögeln und anderen Tierarten Deckung und Teillebensraum. Ihre ökologische Bedeutung ist gering. Da sich diese Gehölze überwiegend in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude befinden, sind sie häufigen Störungen ausgesetzt, so dass ihnen nur Lebensraumbedeutung für häufig vorkommende, an menschliche Sied-

lungsbereiche angepasste Tierarten zukommt. Eine eigenständige Bewertung wird nicht durchgeführt. Wegen der Kleinflächigkeit und der schlechten Abgrenzbarkeit bilden sie einen Teil der Hausgartenflächen (PH) und fließen (wertmindernd) in deren Bilanzbewertung ein.

BZH Laubhecke geschnitten

Die geschnittenen Laubhecken sind ebenfalls Teil der Hausgartenflächen (PH) und werden nicht gesondert in der Bilanzierung erfasst. Neben ihrer positiven städtebaulichen Erscheinung als Grundstückseinfriedung anstatt Zäunen kommt älteren Beständen für bestimmte Vogelarten (z.B. Zaunkönig) eine erhöhte Bedeutung als Nistplatz zu. Ansonsten gelten die Wertminderungsfaktoren für Gehölze im unmittelbaren Wohnbereich.

GRA Scherrasenfläche / priv. Grünfläche einschl. Gehölzbestand (Wertstufe 0,9)

Vor allem der zwischen den intensiv gestalteten Hausgartenflächen gelegene Freiflächenkomplex trägt überwiegend Scherrasen. Einige Flächenanteile weisen den Charakter von kurz geschorenen Wiesenflächen auf, die in der Artenzusammensetzung von den hausnahen Rasenflächen geringfügig abweichen. In Teilbereichen sind die Flächen durch die o.a. Gehölzstrukturen unterbrochen und werden seltener gemäht. Artenarme Scherrasen-/Wiesenflächen sind in Wohngebäudenähe ökologisch annähernd bedeutungslos. Ihr Wert steigt mit zunehmender Entfernung vom eigentlichen Lebensbereich der Menschen, weil sich das direkte Störpotenzial verringert und häufig die Pflegeintensität abnimmt. Dennoch sind insgesamt die Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne eines Lebensraums für wild lebende Tierarten als gering einzuschätzen. Im vorliegenden Fall wird das durch den ökofaunistischen Fachbeitrag erhärtet, der klar die Konzentration der Vogelpopulation (der Fledermausbewegungen) in den Bereichen mit strukturierender Gehölzvegetation darstellt.

PH Hausgartenflächen (Wertfaktor 1,2 bei naturnäherer Ausprägung) (Wertfaktor 0,9 bei naturfernerer Ausprägung)

Als Hausgarten wurden alle intensiv gestalteten, gebäudenahen Flächen kartiert. Ihre ökologische Bedeutung ist wegen des naturfernen Inventars, den zum Teil großen Versiegelungsflächen und den ständigen vom Menschen ausgehenden Störungen gering (WF 0,9). Naturnäher gestaltete Außenbereiche von Wohnhäusern haben meist kleinere Versiegelungsflächen, sind vorwiegend mit heimischen Sträuchern bepflanzt und weisen häufig älteren Laub- und Obstbaumbestand auf. Je nach ihrer Ausprägung stellen sie mehr oder minder geeignete Lebens- oder Teillebensräume für wild lebende Tierarten dar (WF 1,2).

DW Unbefestigter Weg

Die unbefestigte Wegefläche ist im vorliegenden Fall Bestandteil eines naturnäher gestalteten Gebäudefreiraums im nordöstlichen Plangebiet und fließt in die Bilanzierung der Hausgartenfläche ein.

OP Straßenbefestigung Betonsteinpflaster (Wertfaktor 0,1)

Die vorhandenen Erschließungsstraßen und straßenähnlichen privaten Erschließungswege sind mit einer Betonstein-Verbundpflasterdeckschicht befestigt. Ökologisch sind diese ohne Belang, auch wenn es sich um einen Belag mit offenen Fugen und (überwiegend) Entwässerung in die Seitenräume handelt. Da es sich nicht um eine vollständige Versiegelung handelt und wenige spezielle Pflanzen und Tierarten

im Stande sind, auch solche Extremlebensräume zu besiedeln, wurde der Fläche ein minimaler ökologischer Wert zugeordnet.

Vorhandene Pflanzenarten Bäume / Sträucher im Untersuchungsraum (einheimische Arten)

Bäume:

Hainbuche – *Carpinus betulus*
 Eberesche – *Sorbus aucuparia*
 Fagus sylvatica ´Atropunicea´ - Blutbuche
 Hybridpappel – *Populus canescens*
 Malus domestica – Apfelbaum
 Rosskastanie – *Aesculus hippocastanum*
 Sandbirke – *Betula pendula*
Stieleiche - *Quercus robur*
 Kiefer – *Pinus sylvestris*

Sträucher:

In den natürlicher gestalteten Bereichen finden sich einige heimische Strauch-/Stammbuscharten, die zusammen mit den Bäumen ihre naturräumliche Wirkung entfalten. Die nachfolgende Liste der Sträucher gilt für diese Bereiche.

Art	wissensch. Name	Häufigkeit
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	v
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	v
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	v
Gem. Flieder	<i>Syrings vulgaris</i>	v
Gew. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	v
Heckenkirsche	<i>Prunus padus</i>	lh
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	s

v – verstreut; lh – lokal häufig; s - selten

Die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Lohne, dass es sich um ein Gebiet handelt, das außerhalb wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften liegt und keine wesentlichen ökologischen Merkmale birgt, werden durch die Kartierungsergebnisse bestätigt. Danach handelt es sich um Flächen, die nur eine Grundbedeutung für den Naturhaushalt aufweisen.

1.2.6 Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (NLfB 1997) weist für das Plangebiet Sand-Podsol glazifluviatiler Entstehung auf. Böden dieses Typs sind arme Ackerstandorte die durch sog. „Meliorationsmaßnahmen“ und entsprechende Düngergaben zu ertragreichem Ackerland umgewandelt werden können. Diese nährstoffarmen Standorte sind typisch für die Region. Die Artenzusammensetzung und Vitalität der angrenzend vorhandenen Wälder entspricht den Bedingungen dieser Standorte. Wegen des Durchlässigen Bodenaufbaus besteht generell die Gefahr der Auswaschung von Nährstoffen in untere Bodenschichten. Auf Grund der weiten Verbreitung dieses Bodentyps im Nordwesten Niedersachsens ist das Schutzgut Boden des Geltungsbereichs von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Im vorliegenden Fall, durch die relativ ungestörte Lage außerhalb der bestehenden Bebauungsbereiche, ist wahrscheinlich der ursprüngliche Schichtenaufbau vorhanden.

1.2.7 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer Grundwasserneubildungsrate von 100 – 200 mm im Jahr. Da der Planbereich auf der Kuppe des Geestrückens liegt, ist von einer hohen Überdeckung des Grundwasserleiters und eines geringen Gefährdungspotenzial auszugehen. Die Grundwasserneubildungsrate wird in der Karte mit > 100-200 mm/a bei einem geringen Gefährdungsgrad angegeben. Die Wasserentnahmebedingungen können stark variieren.

Fließgewässer

Fließgewässer sind im Pangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

1.2.8 Schutzgut Klima / Luft

Lokalklimatisch trägt das Plangebiet durch die offenen Flächen und die vorhandenen Gehölzstrukturen zur Frischluftentstehung (Sauerstoffbildner) bei und fördert durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit. Hinsichtlich der Luftbeschaffenheit ist von zumindest temporär vorhandenen Vorbelastungen durch die nahen landwirtschaftlichen Nutzflächen auszugehen. Untersuchungen des Landkreises Vechta über die Immissionen von benachbarten Landwirtschaftsbetrieben, auch unter der Voraussetzung beabsichtigter Erweiterungen, haben unzulässige Auswirkungen durch Geruchsimmissionen auf das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

1.2.9 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Lohne im Übergang zur freien Landschaft. Der größte Anteil des Areals setzt sich aus einem bereits mit Einzelwohnhäusern bebauten „Ring“ und, darin eingeschlossen, einer großen, wenig durch Gehölze strukturierten Grasfläche zusammen. Der gesamte B-Planbereich ist bereits von menschlichen Nutzungen überzogen und weist nur außerhalb standortbezogen natürliche Strukturen auf, die für das LSG VEC 32 Geestrücken typisch sind.

Die überplanten Flächen sind außerhalb der Gebäude nahen Bereiche mit ihren Ziergärten überwiegend mit Gras bewachsen, z.T. mit Baumreihen und -gruppen oder Einzelbäumen entlang der Grundstücksgrenzen bestanden. Einziger zusammenhängender Großgehölzbestand bildet ein Restwaldstück (Stieleiche/Sandbirke) von ca. 0,168 ha im B-Planbereich südlichöstlich der „Hambergstraße“.

1.2.10 Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung

Aus den Bewertungen der Biotoptypen im Bebauungsplanbereich geht hervor, dass es sich um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt, der sich aus überwiegend wenig strukturierten Rasen- / Mähwiesenflächen, kleinflächigen Gehölzstrukturen und mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken zusammensetzt. Die angeführten Schutzgüter weisen eine maximal allgemeine (bis geringe) Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Davon ausgenommen ist das § 28 a Magerrasenbiotop gem. NNatG das sich im Nordwesten des Plangebietes auf dem Flurstück 30/120, Flur 31, Gemarkung Lohne befindet. Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren ist vom Eigentümer dieser Fläche ein Antrag auf Zerstörung dieses Biotops gestellt worden. Der Landkreis Vechta hat diesem Antrag zugestimmt, mit der Maßgabe, eine größere Fläche im gleichen Landschaftsraum zu erwerben und als Magerrasenstandort zu entwickeln s. Kap. 1.3.2 und 1.3.9).

Trotz der im Wesentlichen nur allgemeinen Bedeutung des Geltungsbereichs im Hin-

blick auf die Biotoptypen und Schutzgüter sind die durch die Bebauungsplanaufstellung geplanten Eingriffe wegen ihrer irreversiblen Neuversiegelungsrate als erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts einzustufen, weil dadurch eine im ökologischen Sinn positive Entwicklung des Bereichs unterbunden wird.

1.3 Beeinträchtigungen (allgemein)

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

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

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

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

1.3.1 Schutzgut Natur und Landschaft

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplaninhalte geht eine zumeist nicht ausgleichbare Versiegelung offener Flächen einher. Die Ausweisung der Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,25, mit einer zulässigen Überschreitung von 20% für Garagen und Nebenanlagen bedeutet die mögliche Vollversiegelung von 25 % der Plangebietsfläche.

Die gesamt mögliche Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29A beträgt durch

- Bebauung einschl. GRZ Überschreitung für Nebenanlagen	1,150 ha
- Für Verkehrsflächen (öffentlich und privat)	0,229 ha

Der Versiegelungsfaktor nach Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl einschl. Überschreitung, sowie Ausbau der dargestellten verkehrlichen Erschließungsanlagen wird ca. 32,53 % betragen.

Die tatsächliche Versiegelung durch Bebauung und öffentl. Verkehrsflächen im Geltungsbereich betrug zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ca. 9,15 % (dabei sind private Befestigungsflächen nicht berücksichtigt).

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

Für die Erschließungsstraße südlich der „Hamborgstraße“:

ca. 1 St. Stieleiche, Stamm -D 40 – 60 cm, 2 Stck. Stamm-D 20-25 cm aus dem nordwestlichen Waldrand.

In wie weit weitere Gehölzstrukturen durch Erweiterungsbauten oder neue Wohnhäuser betroffen sein werden, lässt sich derzeit nicht absehen. Die Erhaltung prägender Einzelbäume wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3.2 Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften

Besonders geschützte Bereiche, Tiere und Pflanzen (BNatSchG/FFH-R)

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

Durch die Bautätigkeit zeitweilig vergrämte Tiere werden sich nach Bauende kurzfristig wieder einstellen.

Eine erhebliche Schädigung oder die Beseitigung nur lang- mittelfristig wieder herstellbarer Biotoptypen ist durch die Planaufstellung und den Vollzug der Planinhalte nur in Bezug auf das im Nordwesten gelegene gem. § 28 a NNatG geschützte Magerrasenbiotop gegeben. Dessen Wertigkeiten werden allerdings auf dem Flurstück 36/4, Flur 38, Gemarkung Lohne auf einer Größe von 6000 m² vollständig ersetzt.

Im Zuge der Bautätigkeit werden voraussichtlich Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs beseitigt und gehen damit als Lebensraum verloren; die Wert gebenden Gehölze (Waldstück und große Einzelbäume) werden festgesetzt und erhalten.

Im Plangebiet sind außer dem o.a. § 28 a Magerrasenbiotop gem. NNatG keine weiteren ausgewiesenen oder besonders geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Es gibt ebenfalls keine Hinweise darauf, dass das Plangebiet Lebens- und Reproduktionsraum besonders geschützter oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. BNatSchG ist.

Gem. Anhang IV der FFH – Richtlinie wurde das Vorhandensein Nahrung suchender besonders oder streng geschützten Fledermausarten nachgewiesen. Die Überplanung potenzieller Nahrungsräume stellt keinen Verstoß gegen § 42 BNatSchG dar, da diese keinem besonderen Schutz unterliegen. Das ökofaunistische Gutachten stellt fest, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um einen Lebens- und Reproduktionsraum für Fledermäuse handelt. Die für die Nahrungssuche und Orientierung notwendigen Leitvegetationsstrukturen befinden sich vor allem östlich der Straße „Am Sandberg“. Diese werden von der Planung nicht berührt.

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

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

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

1.3.3 Beeinträchtigung von Boden und Relief

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

Es handelt sich im Hinblick auf das Schutzgut Boden nicht um einen seltenen Bereich. Die Flächen sind bereits überwiegend anthropogen überformt und genutzt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht eintreten wird.

Bewertung: Die Neuversiegelungen durch künftige Bauwerke und Verkehrsflächen beseitigen das noch vorhandene, teils natürliche Bodengefüge zugunsten ökologisch minderwertiger oder wertloser Flächen. Der Bodenaufbau wird oberflächlich zerstört.

1.3.4 Beeinträchtigung Grundwasser

Durch die Eingriffe wird sich auf Grund von neuen Versiegelungsflächen der Oberflächenabfluss erhöhen.

Durch die Rückführung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen in den natürlichen Wasserkreislauf über Versickerungseinrichtungen wird sich keine messbare Veränderung der Grundwasserneubildungsrate für das Gebiet ergeben. Durch die Ausweisung -Allgemeines Wohngebiet- ist der Eintrag grundwasserschädlicher Stoffe nahezu ausgeschlossen. Dazu trägt auch der niedrige Grundwasserstand, bzw. die mächtige Überdeckung des Grundwasserleiters bei. Die durch offene Bodenflächen vorhandene Verdunstungsrate wird durch Versiegelung geringfügig herabgesetzt.

Bewertung: Durch die Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle wird die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst. Fremd- / Schadstoffeinträge in das Oberflächenabwasser aus der geplanten Nutzung sind auszuschließen.

1.3.5 Beeinträchtigung von Klima u. Luft

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

Zusätzliche Luftbelastungen sind von der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Die ggf. geringfügige Zunahme an Ziel- und Quellverkehr ist hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen angesichts der vorhandenen und darüber hinaus geplanten Bebauungsdichte und als unbedeutend einzustufen.

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

1.3.6 Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 + 20% wird der städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichte in Ortsrandlage Rechnung getragen. Damit entspricht sie der vorhandenen, umgebenden Bebauungsstruktur. Durch die mögliche Erweiterung vorhandener Bausubstanz und Neubebauung von Grundstücken wird eine behutsame Verdichtung sehr aufgelockerter Wohnbebauung bewirkt, was dem Gebot zum sparsamen Verbrauch von Grund und Boden für Bauzwecke, d.h. Verbrauch von Landschaft, entspricht. Die Funktionen „Landschaftserleben“ und Naherholung wurden durch die Flächen des Bebauungsplangebiets auch vor Aufstellung des B-Plans 29A nicht erfüllt, da es sich überwiegend um eine von außen kaum wahrnehmbare Freifläche handelte, die gegenüber dem Betrachtungsort Straße durch Wohngebäude samt Hausgärten verstellt war. Für die im Sinne der Naherholung wichtigen umliegenden Landschaftsteile des Geestrückens ergeben sich keine Veränderungen. Der landschaftsgerechte Übergang von bebauten Flächen auf die freie Landschaft wird durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen gewährleistet.

Bewertung: Durch die mit Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert. Vorhandene Freiräume zwischen besiedelten Bereichen können durch die Ausweisungen baulich verdichtet werden. Die notwendigen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen beschränken sich auf das unbedingt notwendige Maß. Festgesetzte standortgerechte Anpflanzungen schaffen einen für das Landschaftsbild verträglichen Übergang von Bebauung auf die freie Landschaft und bewirken eine Kammerung des Siedlungsbereichs.

1.3.7 BEEINTRÄCHTIGUNG VON KULTUR- UND SACHGÜTERN

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme privater Garten- und Grünlandbereiche (Kulturboden) für Bauzwecke vorbereitet und die Beseitigung einzelner Gehölzstrukturen ermöglicht. Der überwiegende Teil der privaten Grünflächen trägt Zierrasencharakter. Nur geringe Flächenanteile werden / wurden privat als Nutzgartenland beansprucht. Insofern tritt der Faktor - Ertragsfähigkeit des Kulturbodens – in den Hintergrund.

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

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

1.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auf Grund der aus ökologischer Sicht bestehenden Vorschädigungen des Gebietes, sowie seiner Lage inmitten, bzw. randlich zu vorhandener Siedlungsbebauung ist eine Ausstrahlung auf andere Bereiche oder eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch auftretende Wechselbeziehungen zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern nicht zu befürchten. Trotz der beabsichtigten Neuversiegelung offener Grundflächen durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur und der partiellen Beseitigung von Gehölzbeständen werden sich die Eingriffsfolgen auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29A beschränken.

1.3.9 Auswirkung der Planung auf den Umweltzustand bei Umsetzung der Inhalte

Zur Deckung des ungebrochenen Wohnraumbedarfs in der Stadt Lohne, aber auch dem Begehren der ortsansässigen Familien folgend, der nachrückenden Generation Arbeitsplatz- und familiennahe Wohnmöglichkeit schaffen zu können, hat sich die Stadt Lohne zur Aufstellung dieses Bebauungsplans entschlossen.

Die Beanspruchung überwiegend privat genutzter Grünflächen, die Anlehnung des Standortes an bereits wohnbaulich entwickelte Bereiche, die vorhandenen Haupterschließungsstraßen und vorhandene Infrastruktur bieten erkennbare Vorteile dieser Standortwahl gegenüber anderen, ggf. weniger geeigneten und / oder ökologisch empfindlicheren Bereichen.

Mit der Wohnbebauungsverdichtung in diesem relativ unempfindlichen Gebiet und der konzipierten Eingrünung des Bebauungsplangebietes wird der Umweltzustand im südlichen Randbereich der Stadt Lohne nicht nachhaltig beeinträchtigt. Gestalterische Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften tragen einem sensibilisierten Umweltbewusstsein und der Lage der Bebauung am Rand des Landschaftsschutzgebiets „Geestrücken“ Rechnung.

Abweichend von den o.a. Ausführungen wird jedoch durch die Realisierung der vorliegenden Planung ein besonders geschütztes Biotop auf dem Flurstück 30/120 der Flur 31, Gemarkung Lohne im Nordwesten des Geltungsbereiches zerstört. Dieses gem. § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützte Magerrasenbiotop wird im Rahmen der Gesamtkonzeption des vorliegenden Bebauungsplanes für Bauzwecke überplant werden.

Mit Schreiben des Landkreises Vechta vom 21.04.2009 an den Besitzer des o.a. Flurstücks wird dem hierfür zur Verfügung gestellten erforderlichen Ersatz in Größe von 6000 m² auf dem Flurstück 36/4 der Flur 38, Gemarkung Lohne zugestimmt. Die Fläche wurde begutachtet und als geeignet angesehen. Von den Standortverhältnissen handelt es sich um Sandboden, wie bei dem betroffenen Biotop und die Fläche liegt im selben Landschaftsraum wie das zur Zerstörung beantragte Biotop. Mit den vom Landkreis festgesetzten Pflegemaßnahmen sowie der möglichen nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen wird sich aller Voraussicht nach auf dieser Ersatzfläche zukünftig ein Magerrasenbiotop entwickeln.

1.3.10 Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nichtumsetzung der Planinhalte

Für den Fall, dass die Bauleitplanung für diesen Geltungsbereich nicht umsetzt, würden sich folgende Konsequenzen einstellen:

- Die Stadt Lohne könnte der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht entsprechen und müsste, den Nachfragedruck folgend, Bauland an anderer Stelle ausweisen.
- Wenn zusätzliche Wohnbebauung nicht auf dieser Fläche zu realisieren wäre, würde eine Verwirklichung ggf. an einer anderen, weniger geeigneten Stelle bei

gleichem Flächenbedarf und größerem Eingriffspotenzial erfolgen.

- Das Plangebiet würde weiterhin nur für wenige Menschen als Wohnstätte genutzt. Die nicht mehr zeitgemäße Grundstücksgröße im Verhältnis zur Bebauungsdichte widerspricht der heutigen Auffassung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Wegen der bereits vorhandenen Bebauung und der Eigentumsverhältnisse wäre eine Fortentwicklung des Gebietes hin zu einer höherwertigen Biotopstruktur auch ohne die B-Planaufstellung nicht gegeben.

1.3.11 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Vermeidung

Aufgrund der Naturschutzgesetzgebung besteht die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Der Eingriff erweist sich jedoch als nicht vermeidbar, weil die Stadt Lohne einen unabweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen hat.

Die Summe der geplanten Eingriffe in das naturräumliche Wirkungsgefüge an dieser Stelle, gegenüber alternativen, ggf. ökologisch wertvolleren Flächen wird hier gering gehalten. Flächenbeanspruchende Erschließungsmaßnahmen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen, sind nicht erforderlich. Die stellenweise Beseitigung von Gehölzen ist im Sinne der Funktionalität und wirtschaftlichen Ausnutzung des Bebauungsplangebietes nicht zu vermeiden.

Minimierung

Ausweisung einer Grundflächenzahl / Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 zuzügl. 20% für Nebenanlagen beschränkt den Verbrauch an Grund und Boden auf das für die Art der zulässigen Bebauung unbedingt erforderliche Maß.

Die Begrenzung der First- und Traufhöhen auf 8,50 m begrenzt die Eingriffsfolgen auf das Orts-/ Landschaftsbild. Die zulässige Zweigeschossigkeit nimmt die dort bereits vorhandenen Gebäudehöhen auf und passt damit, aber auch mit anderen gestalterischen Festsetzungen die künftig zulässige Bauweise dem Bestand an. Stichwege in verkehrstechnischen Mindestabmessungen von bereits bestehenden Erschließungsstraßen minimieren den Flächenverbrauch durch private und öffentliche Verkehrsanlagen.

Inanspruchnahme von intensiv genutzten Bereichen

Als bebaubare Bereiche werden überwiegend private Grün- u. Gartenflächen mit nur wenig ökologisch anspruchsvollem Inventar ausgewiesen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser der zukünftigen Versiegelungsflächen sollte, soweit die hydrogeologischen Voraussetzungen vorliegen, an Ort und Stelle versickert werden (gem. ATV A 138). Vom Vorliegen geeigneter Voraussetzungen zur Versickerung ist angesichts der Lage im Scheitelbereich des sandigen Geestrückens und den Erfahrungen aus benachbarten Baugebieten auszugehen.

Weitere Minimierungsmaßnahmen

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

Die Beseitigung von nicht explizit festgesetzten Vegetationsstrukturen sollte nur im

unbedingt erforderlichen Maß, soweit für die Funktion des Gebietes unerlässlich, erfolgen.

Der Verwendung wasser-luftdurchlässiger Flächenbefestigungen ist der Vorrang gegenüber undurchlässigen Belägen einzuräumen.

Versickerung von Niederschlagswasser trägt dazu bei, trotz Neuversiegelung, die Grundwasserneubildungsrate nicht zu verringern.

1.3.12 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29A

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

Im Folgenden werden die konzipierten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen im Plangebiet aufgelistet und, soweit erforderlich und sinnvoll, Textvorschläge zur Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans gemacht.

Eingrünungsmaßnahmen

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

Textvorschlag für Festsetzung:

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche - Quercus robur, Rotbuche - Fagus sylvatica, Winterlinde – Tilia cordata, Sommerlinde – Tilia platyphyllos, Sandbirke - Betula pendula, Vogelkirsche – Prunus avium, Spitzahorn – Acer platanoides, Hainbuche – Carpinus betulus, Salweide – Salix caprea

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit heimischen Baum- / Straucharten der folgenden Liste flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche - Quercus robur, Rotbuche - Fagus sylvatica, Eberesche - Sorbus aucuparia, Sandbirke - Betula pendula, Salweide – Salix caprea, Weissdorn – Crataegus monogyna / laevigata, Stechpalme – Ilex aquifolium, Haselnuss – Corylus avellana, Schlehe – Prunus spinosa, Faulbaum – Rhamnus frangula

Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind im Abstandsbereich von 2,0 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Bei Abgang oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzupflanzen.

1.4 Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell)

Mit der Bilanz wird untersucht, ob die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich die zu erwartenden Eingriffe kompensieren. Ziel der Bilanzierung ist der Vergleich des zu erwartenden ökologischen Wertes des Plangebietes nach Durchführung der Baumaßnahme mit dem Bestandswert der Flächen vor erfolgtem Eingriff. Diese Gegenüberstellung erfolgt angelehnt an das Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Modell).

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

Die Faktoren (Multiplikator) werden nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

<u>Empfindlichkeit</u>	<u>Faktor</u>
wertlos	0,0
unempfindlich	0,1 - 0,5
weniger empfindlich	0,6 - 1,5
empfindlich	1,6 - 2,5
sehr empfindlich	2,6 - 3,5
extrem empfindlich	> 3,5

Die Empfindlichkeit eines Lebensraumes/Schutzgutes gegenüber äußeren Einflüssen ist unter anderem abhängig von der Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, dem Vorkommen gefährdeter Arten, von der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild, seiner Bedeutung für die Kulturhistorie und der Regenerationsfähigkeit. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung des Flächenwertes einbezogen.

Die Zuordnung von Wertfaktoren ermöglicht es, die Flächengröße mit dem qualitativen, ökologischen und gestalterischen Wert einzelner Flächen in Verbindung zu setzen. Die sich zwischen dem Bestandswert und dem prognostizierten Wert nach Verwirklichung der Baumassnahme ergebende Differenz bildet die Bilanzsumme in Werteinheiten.

Ergibt die Bilanzierung zwischen dem ermitteltem ökologischem Wert des Plangebietes vor dem Eingriff und nach Abschätzung der Eingriffsfolgen des Eingriffs, einschließlich der durchgeführten Ausgleichmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst, ein Defizit, so ist festzusetzen, wie die Vollkompensation des Defizits vorzunehmen ist.

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

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße der Ersatzfläche

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

Kompensationsmaßnahmen innerhalb besiedelter Bereiche und Bebauungsplangebietes können mit maximal 1,5 Werteinheiten bilanziert werden, da diese sich, wegen ihrer absehbar gestörten Lage, nur begrenzt ökologisch entfalten können.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Verursacher des Eingriffs für nicht im Baugebiet ausgleichbare erhebliche Eingriffsfolgen Ersatzmaßnahmen mit Bindungsfristen auf externen Flächen durchführt. (Niedersächsisches Naturschutzrecht § 12 ff.) Extern durchgeführte Kompensationsmaßnahmen können einen Wertfaktor von 2,5 erreichen. Die vorhandenen Wertigkeiten der Ausgleichs- u. Ersatzflächen sind von den erreichbaren Wertstufen abzuziehen.

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

Das im Nordwesten des Plangebietes gelegene § 28 a Magerrasenbiotop (gem. NNatG) wird in die Bilanzierung nicht eingestellt, da dessen Ersatz in einem gesonderten Verfahren geregelt wurde (s. Kap. 1.3.9 u.a).

FLÄCHENBILANZ

BEBAUUNGSPLAN Nr. 29A „Am Sandberg“ - Fläche Geltungsbereich 59.620 m²				
Biotoptyp nach NLO	Bestand qm x WE-Faktor	Summe Werteinheiten	Planung qm x WE-Faktor	Summe Werteinheiten
OA Versiegelung durch Bebauung	5.131 qm x 0,0	0,00	14.056 qm x 0,0 + 20% zul. Übersch. 2.811 x 0,1	0,00 281,10
OP Straße- Betonsteinpflaster	525 qm x 0,1	52,50	2.375 qm x 0,1	237,50
GRA Scherrasenfläche /private Grasflächen einschl. Gehölzstrukturen	26.500 qm x 0,9	23.850,00	-	-
PH Hausgarten naturfern	20.424 qm x 0,9	18.381,60	33.328 qm x 0,9	29.995,20
PH Hausgarten naturnah	5.360 qm x 1,2	6.432,00	2.680 qm x 1,2	3.216,00
HE Baumbestand Siedlungswaldfläche	1.680 qm x 1,8	3.024,00	1.580 qm x 1,8	2.844,00
HFM Ausgleichspflan- zung Baum-Strauchhecke	-	-	2.790 qm x 1,5	4.185,00
Summen	59.620 qm	51.740,10 WE	59.620 qm	40.758,80 WE
Bilanzdefizit				-10.981,30 WE

**Für den Bebauungsplan Nr. 29A – ergibt sich ein Eingriffsbilanzdefizit von
10.981 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung.**

1.4.1 Vollkompensation

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffsbilanzdefizits in Höhe von **10.981 Wert-einheiten** wird die Stadt Lohne, eine Teilfläche des Ersatzflächenpools „Großer Runenbrook“ zur Verfügung stellen.

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

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

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

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

Der Aufwertungsfaktor von 1,7 WE/m² resultiert aus der Differenz des Bestandswertes eines intensiv genutzten Maisackers (Bewertung 0,8 WE) zu den Werten einer zukünftig extensiv genutzten Grünlandfläche (Bewertung 2,5 WE) erheblichen Umfangs (Größe ca. 14,6 ha) bzw. der Renaturierung des Hopener Mühlenbaches (Bewertung 2,5 WE; Größe ca. 4,2 ha).

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

Nr.	Kompensationsrestwert Flurstück 91/7	319.600 (WE)
1.	Bebauungsplan Nr. 107 „Sport und Freizeitzentrum“	-11.900
2.	Bebauungsplan Nr. 108 C „Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg“	-46.448
3.	Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“	-20.000
4.	Bebauungsplan Nr. 119/I „Schellohner Mark“	-2.036
5.	Bebauungsplan Nr. 121 „Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“	-70.705
6.	Bebauungsplan Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“	-9.784
7.	Bebauungsplan Nr. 29A „Bereich „Am Sandberg“ (Hamberg)“	-10.981
	Verbleibender Kompensationsrestwert	<u>147.746</u>

Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, verursacht durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 29A für den Bereich „Am Sandberg“ (Hamberg), vollständig kompensiert.

Nachfolgender Absatz bilanziert den Kompensationsrestwert des Flächenpools Runenbrook

Nach Abzug sämtlicher Kompensationsdefizite der o.a. Bebauungspläne verbleiben auf dem Flurstück 91/7 (Kompensationsflächenpool Runenbrook) noch 147.746 WE für die Kompensation zukünftiger Bebauungspläne / Baumaßnahmen der Stadt Lohne. Für die Kompensation von Wiesenvögeln verbleiben 11,84 ha.

1.4.2 Zuordnung der Kompensation

Die Eingriffe, die durch die Festsetzung von neuen Wohngebietsflächen auf den Flurstücken 15/1, 17/1, 15/4, 17/3, 18/2, 30/9, 30/10, 30/13, 30/47, 30/48, 30/49, 30/120, 31/1 und 31/142 entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktedefizit von insgesamt **10.981 Werteinheiten** (s.o.). Die Zuordnung dieses Gesamtdéfizits wird **flurstücksbezogen** folgendermaßen festgesetzt (gem. § 135b Nr. 4 BauGB, Berechnung hierzu s.u.):

1. Für das Flurstück 30/9 sind **1.562 Werteinheiten** auszugleichen.
2. Für das Flurstück 30/10 sind **1.684 Werteinheiten** auszugleichen.
3. Für das Flurstück 30/47 sind **84 Werteinheiten** auszugleichen.
4. Für das Flurstück 30/48 sind **361 Werteinheiten** auszugleichen.
5. Für das Flurstück 30/49 sind **1.600 Werteinheiten** auszugleichen.
6. Für das Flurstück 31/142 sind **720 Werteinheiten** auszugleichen.
7. Für das Flurstück 31/1 sind **37 Werteinheiten** auszugleichen.

8. Für das Flurstück 30/13 sind **1.314 Werteinheiten** auszugleichen.
9. Für das Flurstück 17/3 sind **402 Werteinheiten** auszugleichen.
10. Für das Flurstück 18/2 sind **673 Werteinheiten** auszugleichen.
11. Für das Flurstück 15/4 sind **1.450 Werteinheiten** auszugleichen.
12. Für die Flurstücke 15/1 und 17/1 sind **67 Werteinheiten** auszugleichen.
13. Für das Flurstück 30/120 sind **1.027 Werteinheiten** auszugleichen.

Die genannten Werteinheiten werden bei der Stadt Lohne geldlich abgelöst. Die Stadt Lohne stellt als Ausgleichsfläche für die o.a. Werteinheiten das Flurstück 91/7, der Flur 29, Gemarkung Lohne (Kompensationsflächenpool Runenbrook, s. Anlage) zur Verfügung.

Die Kosten für den Anteil „Eingriff durch die Festsetzung von Wohngebieten“ werden entsprechend der grundstücksbezogenen Eingriffsbilanzierung ermittelt. Berechnungsgrundlage ist die Schaffung zusätzlicher Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 29/A (nicht bewertet werden dementsprechend Grundstücksanteile, die bereits Baurechte haben bzw. bebaut sind: Bebauungsplan Nr. 29 und Grundstücke die nach § 34 BauGB bebaut worden sind).

Ermittlung des Werteinheitenverlustes im Verhältnis zur Flurstücksgröße

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 29A gliedert sich bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft und den daraus resultierenden Kompensationserfordernissen (Flächenwertverluste) in zwei Bereiche.

Bereich 1 umfasst die Flächen, die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 29 „Hamborg“ enthalten waren und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29A überplant werden. Da in beiden Bebauungsplänen die gleichen Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl und damit über die max. überbaubaren Flächen getroffen wurden, ist zu unterstellen, dass Ausgleich und Ersatz für Flächenwertminderungen in diesem Bereich bereits durch die Regelungen des („alten“) Bebauungsplanes Nr. 29 abgegolten sind. Auch im Hinblick auf die geplante Vergrößerung des Bauteppichs ändert sich nichts, da sich die max. zulässige Versiegelung aus der Größe des Flurstücks berechnet.

Einziges Grundstück im westlichen Abschnitt des Bebauungsplan Nr. 29A, das einen realen Zuwachs an bebaubarer Fläche erhält, ist das Flurstücks 30/120, dessen bisher als Biotop ausgewiesene Fläche nun als Bauland festgesetzt wird.

Bereich 2 umfasst alle übrigen östlichen und südlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 29A. Zur Ermittlung der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 29A möglichen max. Versiegelungsflächen wurde wie folgt vorgegangen:

Zunächst wurden die auf einzelnen Grundstücken geplanten GFL-Flächen zur Berechnung der Neuversiegelungsfläche entsprechend ihrer Größe von den Gesamtgrundstücksgrößen abgezogen.

Mit den verbleibenden Grundstücksflächen (falls ein GFLR - Anteil abgezogen wurde) bzw. den jeweiligen Gesamtgrundstücksflächen (teilweise bei gleichen Eigentümern zusammengezogen) wurde durch Multiplikation mit der Grundflächenzahl (GRZ von 0,25 + 20% Überschreitungsmöglichkeit = 0,3) die theoretisch mögliche max. Versiegelung je Grundstück errechnet.

Von dieser maximalen Gesamtversiegelung wurden die vorhandenen Versiegelungsflächen (grafische Ermittlung aus Luftbild und tlw. örtl. Erkenntnissen) abgezogen, um damit die mögliche max. Neuversiegelungsrate je Grundstück zu errechnen.

- Flst. 30/49** Grundstücksfläche 5.499 m²
Bereits versiegelt 498 m² Bebauung
+ 194 m² Nebenanlagen
Summe 692 m²
GFL-Fläche ges. = 533 m²
Auf das Grundstück entfallen = 533 m²
Mögliche Neuversiegelung: 5.499 m² – 533 m² = 4.966 m²
4.966 m² x GRZ 0,30 = 1.490 m² – 692 m² = 798 m²
798 m² + 533 m² (GFL) = 1.331 m²
Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 30/49 beträgt **1.331 m²**
Incl. Erschließungsflächenanteil.
- Flst. 31/142** Grundstücksfläche 2.165 m²
Bereits versiegelt 27 m² Bebauung
+ 24 m² Nebenanlagen
Summe 51 m²
Mögliche Neuversiegelung:
2.165 m² x GRZ 0,30 = 650 m² – 51 m² = 599 m²
Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 31/142 beträgt **599 m²**
- Flst. 31/143** Grundstücksfläche 850 m²
Bereits versiegelt 166 m² Bebauung
+ 100 m² Nebenanlagen
Summe 266 m²
Mögliche Neuversiegelung:
850 m² x GRZ 0,30 = 255 m² – 266 m² = - 11 m²
Für Flst. 31/143 ist die GRZ einschl. Überschreitung ausgeschöpft bzw. überschritten.
- Flst. 31/144** Grundstücksfläche 1.013 m²
Bereits versiegelt 128 m² Bebauung
+ 216 m² Nebenanlagen
Summe 344 m²
Mögliche Neuversiegelung:
1.013 m² x GRZ 0,30 = 304 m² – 344 m² = - 40 m²
Für Flst. 31/144 ist die GRZ einschl. Überschreitung ausgeschöpft bzw. überschritten.
- Flst. 31/1** Grundstücksfläche 962 m²
Bereits versiegelt 135 m² Bebauung
+ 123 m² Nebenanlagen
Summe 258 m²
Mögliche Neuversiegelung:
962 m² x GRZ 0,30 = 289 m² - 258 m² = 31 m²
Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 31/1 beträgt **31 m²**
- Flst. 30/13** Grundstücksfläche 3.999 m²
Bereits versiegelt 196 m² Bebauung
+ 290 m² Nebenanlagen
Summe 486 m²

GFL-Fläche ges. = 357 m²

Auf das Grundstück entfallen = 357 m²

Mögliche Neuversiegelung: 3.999 m² – 357 m² = 3.642 m²

3.642 m² x GRZ 0,30 = 1.093 m² – 357 m² = 736 m²

736 m² + 357 m² (GFL) = 1.093 m²

Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 30/13 beträgt **1.093 m²**
incl. Erschließungsflächenanteil.

Flst. 17/3

Grundstücksfläche 3.158 m²

Anteilig Wald: 1.642 m²

Bauland: 1.516 m²

Bereits versiegelt 121 m² Bebauung

Mögliche Neuversiegelung:

1.516 m² x GRZ 0,30 = 455 m² – 121 m² = 334 m²

Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 17/3 beträgt **334 m²**

Flst. 18/2

Grundstücksfläche 1.866 m²

Mögliche Neuversiegelung:

1.866 m² x GRZ 0,30 = 560 m²

Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 18/2 beträgt **560 m²**

Flst. 15/4

Grundstücksfläche 4.020 m²

Mögliche Neuversiegelung:

4.020 m² x GRZ 0,30 = 1.206 m²

Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 15/4 beträgt **1.206 m²**

Flst. 15/1+ Flst. 17/1 Grundstücksfläche 1.915 m² + 16 m² = 1.931 m²

Bereits versiegelt 397 m² Bebauung

+ 126 m² Nebenanlagen

Summe 523 m²

Mögliche Neuversiegelung:

1.931 m² x GRZ 0,30 = 579 m² – 523 m² = 56 m²

Die mögliche Neuversiegelung für Flst. 15/1 u. Flst. 17/1 beträgt **56 m²**

Flst. 14/1

Grundstücksfläche 745 m²

Bereits versiegelt 134 m² Bebauung

+ 130 m² Nebenanlagen

Summe 264 m²

Mögliche Neuversiegelung:

745 m² x GRZ 0,30 = 224 m²

224 m² – 264 m² = - 40 m²

Für Flst. 14/1 ist die GRZ einschl. Überschreitung ausgeschöpft bzw. überschritten.

Flst. 30/120

Grundstücksfläche 5.179 m²

Bauflächenzuwachs durch Umwidmung Biotopfläche

Flächenzuwachs anteilig: 2.846 m²

Mögliche Neuversiegelung:

2.846 m² x GRZ 0,30 = 854 m²

Für Flst. 30/120 (anteilig) beträgt die mögliche Neuversiegelung **854 m²**

Werteinheitendefizit aus Bilanz Umweltbericht: 10.981 WE

Multiplikator: 10.981 WE / 9.134 = Einheitsfaktor 1,2022

Zusammenstellung Neuversiegelung und Werteinheiten je Flurstück

Flurstück	Neuversiegelung incl. Erschließung (m ²)	m ² x 1,2022 = Ausgleich in WE	
30/9	1299	1299 m ² x 1,2022 =	1562
30/10	1401	1401 m ² x 1,2022 =	1684
30/47	70	70 m ² x 1,2022 =	84
30/48	300	300 m ² x 1,2022 =	361
30/49	1331	1331 m ² x 1,2022 =	1600
31/142	599	599 m ² x 1,2022 =	720
31/143	0	0 m ² x 1,2022 =	0
31/144	0	0 m ² x 1,2022 =	0
31/1	31	31 m ² x 1,2022 =	37
30/13	1093	1093 m ² x 1,2022 =	1314
17/3	334	334 m ² x 1,2022 =	402
18/2	560	560 m ² x 1,2022 =	673
15/4	1206	1206 m ² x 1,2022 =	1450
15/1+17/1	56	56 m ² x 1,2022 =	67
14/1	0	0 m ² x 1,2022 =	0
30/120	854	854 m ² x 1,2022 =	1027
Summe	9134		10981

1.5 Umwelteinwirkungen auf den Menschen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder Gewerbe- noch Industrieanlagen größeren Ausmaßes vorhanden. Die Steinfelder Straße als nächst gelegene Hauptverkehrsstraße liegt ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Auf Grund dieser großen Entfernung sowie der dazwischen vorhandenen Bebauung sind keine relevanten Lärmimmissionen im Baugebiet zu erwarten. Weitere Untersuchungen diesbezüglich hält die Stadt Lohne für nicht erforderlich.

1.5.1 Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen im Süden des Plangebietes

Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 250 m befinden sich vier landwirtschaftliche Hofstellen, deren Geruchsmissionen, verursacht durch die vorhandene Tierhaltung sowie der Entwicklungsabsichten der Hofstelle Ihorst, vom Landkreis Vechta berechnet worden ist. Als Ergebnis dieser Ausbreitungsberechnung ist festzuhalten, dass im Plangebiet der von der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) festgelegte Wert für Allgemeine Wohngebiete (mehr als 1 Geruchseinheit an 10% der Jahresstunden) nicht überschritten wird (s. Planskizze in der Anlage). Es kann somit davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet wesentlich störende Emissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung **nicht** vorliegen.

1.5.2 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Hamberg“ wurde festgestellt, dass westlich der Straße „In der Bergmark“ früher Sandabbau betrieben worden ist. Die Abbauflächen sind aber wieder verfüllt worden. Anschließend wurden diese Flächen rekultiviert. Im Rahmen einer Sondierung zur Bewertung des Bodens durch das Büro Prüftechnik IFEP, Osnabrück wurde festgestellt, dass es bezüglich der Bodenluft und des Grundwassers zu keinen negativen Umwelteinwirkungen kommt. Hinweise auf das Vorhandensein weiterer Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtiger Betriebsflächen sind nicht bekannt (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Hamberg“, rechtskräftig seit 11.10.1996).

Folgender nachrichtlicher Hinweis wird in die Planung aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen“.

Weitere negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29A der Stadt Lohne nicht bekannt.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29A „Am Sandberg“ beabsichtigt die Stadt Lohne, die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur auf dem „Hamberg“ einer behutsamen Nachverdichtung zu unterziehen, die den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Der Gebietscharakter soll dabei so gering wie möglich verändert werden, was einerseits durch die vorgesehenen Baugrundstückgrößen von mindestens 700 m² als auch durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 erreicht wird.

Die erheblichen Eingriffsfolgen in Form neuer Flächenbefestigungen und Bebauung bislang offenen Bodens (Versiegelung), damit einhergehend eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse (Regenwasser), die (geringfügige) Beeinträchtigung des Landschafts- / Siedlungsbildes und der teilweise Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden z.T. durch bauleitplanerische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplan- gebiets ausgeglichen.

Hierzu werden die Festsetzungen der 5,0 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Außengrenzen und in 6,0 m Breite innerhalb des Geltungsbereichs ebenso beitragen, wie die Auflage, je Baugrundstück einen großkronigen Laubbaum einheimischer Art anzupflanzen und zu erhalten. Für das Landschaftsbild und für die Fauna wichtige Vegetationsstrukturen werden als zu erhaltende Bestände festgesetzt.

Durch die vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser der neuen (und alten) Versiegelungsflächen wird die Grundwasserneubildung nicht negativ beeinflusst.

Die vorhandene Bebauung prägt bereits jetzt diesen Teil des Geestrückens und trägt dazu bei, dass der im Plangebiet lebende Besatz an wild lebenden Tieren und Pflanzen allenfalls allgemeine Bedeutung im ökologischen Sinn aufweist. Die grünplanerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass im Plangebiet trotz der Verstärkung der Siedlungsdichte keine Verschlechterung der Lebensräume der aufgefundenen Tierarten eintritt. Mit Ausnahme der insgesamt besonders geschützten Vögel und Fledermäuse (letztere vornehmlich außerhalb des Geltungsbereichs – s. auch Ökofaunistischer Fachbeitrag Dipl. Biologe F. Plaisier) wurden keine gefährdeten oder vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten aufgefunden.

Der nach NNatG gem. § 28a geschützte Landschaftsbestandteil (LB) im nördlichen Plangebiet (Magerrasenstandort) wird als solcher zerstört und an anderer Stelle im gleichen Landschaftsraum ersetzt.

Störungen der Wohnbebauung durch Industrie, Verkehrslärm, Landwirtschaft u.a.m. sind nicht zu erwarten und wurden, soweit erforderlich, im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gutachterlich geprüft.

Das trotz der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibende ökologische Bilanzdefizit wird vollständig auf städtischen Flächen des Kompensationsflächenpools Runenbrook ausgeglichen.

Dem Hinweis des Landkreises Vechta, die vorhandene Waldfläche auf Grund der heranrückenden Bebauung in der Wertigkeit abzustufen wurde nicht gefolgt, da diese jetzt schon isolierte Restwaldfläche durch standortuntypische Anpflanzungen, die angrenzende Bebauung und die vorhandenen Straße beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden auch zukünftig trotz dieser Einschränkungen bestimmte Qualitäten für z.B. Brutvögel und Fledermäuse auch weiterhin erhalten bleiben.

Bezüglich der Stellungnahmen von Bürgern ist zu erwähnen, dass ein Ausbau der Straße „Am Sandberg“ derzeit nicht geplant ist. Erst bei zukünftiger umfangreicheren Bebauung der hinterliegenden Grundstücke ist bei Bedarf über den Ausbau der Straße zu entscheiden.

In Absprache und mit Einwilligung der Anlieger wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dass im Entwurf zwischen den Hausnummern Am Sandberg 5 und 7 geplant war, nach Süden zwischen den Hausnummern 3 und 5 verschoben. Mit dieser Verschiebung der zukünftigen Erschließungsanlage können zukünftig alle potentiellen Baugrundstücke wirtschaftliche erschlossen werden und es wird nur der Grundstückseigentümer mit dem Bau dieser Straße belastet, der auch von dem Verkauf neuer Baugrundstücke profitieren könnte.

Eine gewünschte weitere Verbreiterung des „Bauteppichs“ östlich der Straße „In der Bergmark“ wurde nicht vorgenommen, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll ist. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 wurde der Bauteppich hier bereits um ca. 10 m bis 23 m verbreitert. Damit werden in diesem Planbereich zukünftig größere An- und Neubauten ermöglicht. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist hier am Ortsrand Lohnes städtebaulich nicht vertretbar. Auch der Vergleich zu den Baugrundstücken an der Straße „Am Sandberg“ ist nicht zulässig, da hier die Baugrundstücke um 20 m bis 35 m länger sind als an der Straße „In der Bergmark“. So ergeben sich „Am Sandberg“ größere Bauteppichtiefen ohne das es hierdurch zu einer größeren Verdichtung kommt.

Eine Erschließung der im südlichen Planbereich gelegenen Baugrundstücke über die Straße „Hinter der Klus“ wird durch Planzeichen ausgeschlossen, da solch eine Erschließung aus Kostengründen nicht sinnvoll ist.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 26.02.2009

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

(Siegel)

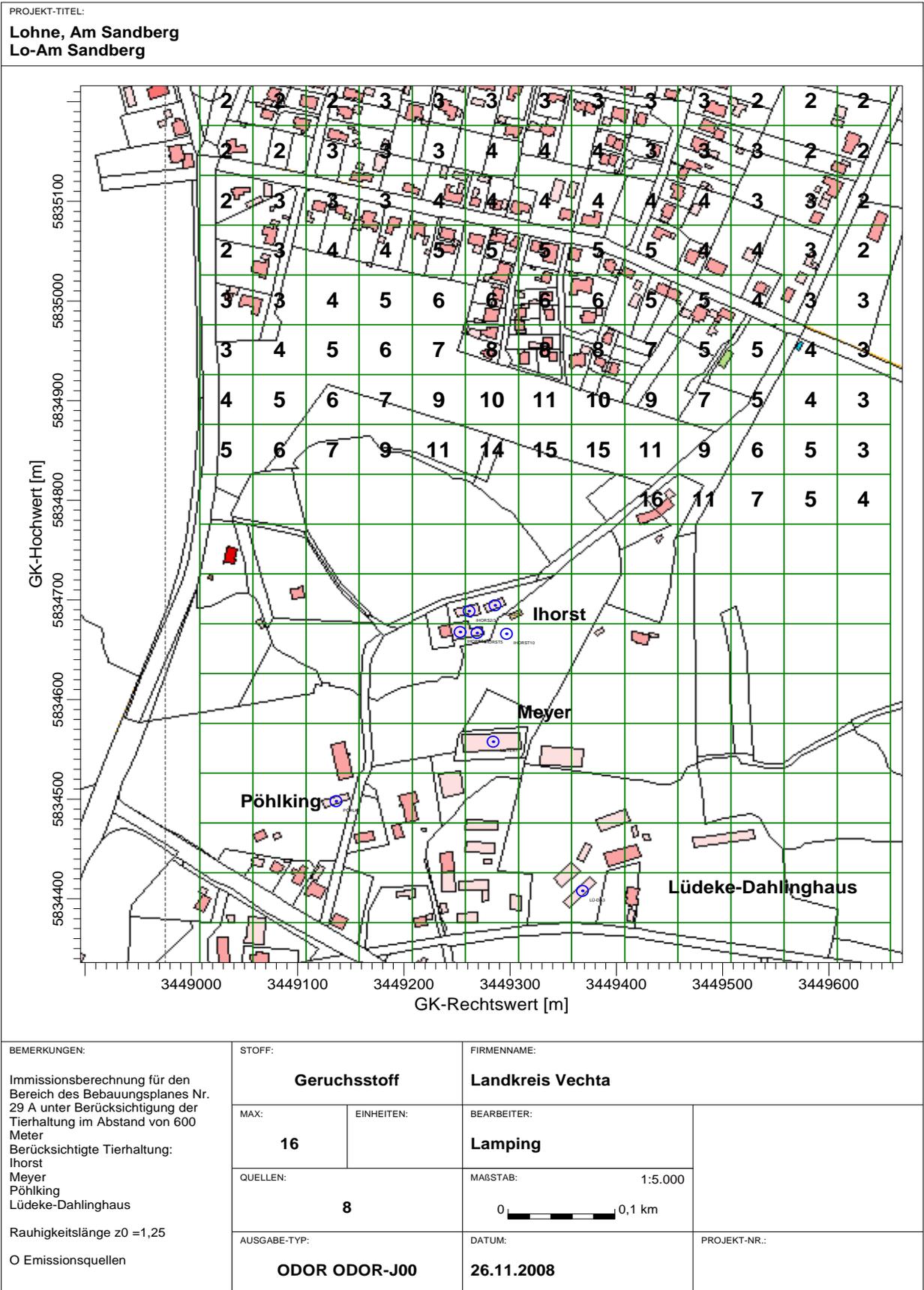
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29A „Am Sandberg“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 26.02.2009

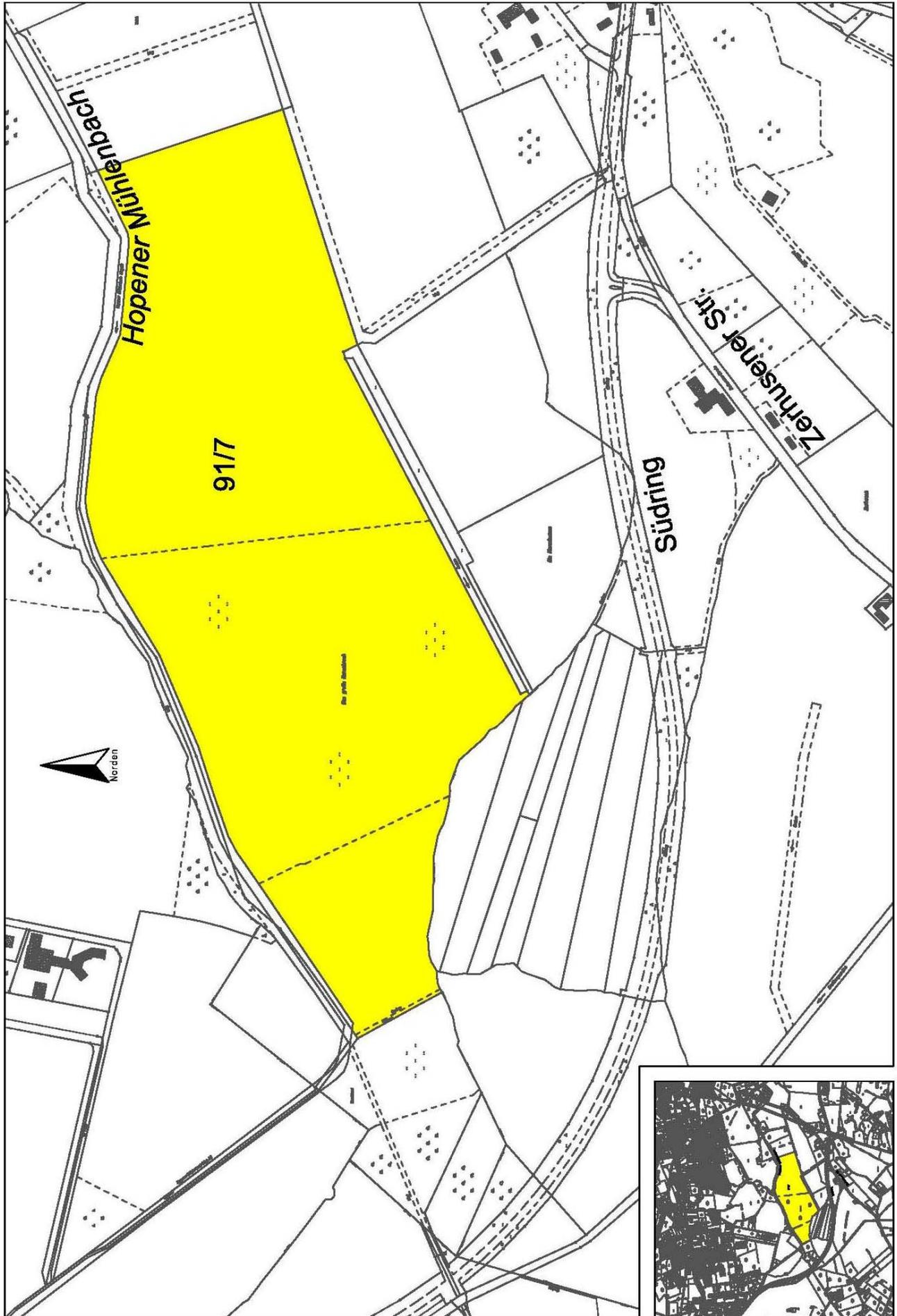
i.A. gez. M. Reinkober
Dipl.-Ing. M. Reinkober

Anlagen

Geruchsemissionsberechnung
Kompensationsflächenpool Runenbrook
Ökofaunistischer Fachbeitrag
Karte Bestand Brutvögel, Fledermäuse



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



M. 1:5000 / 50000

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 06.10.2008

Stadt Lohne - Bauamt - Nuxoll 27.10.2008