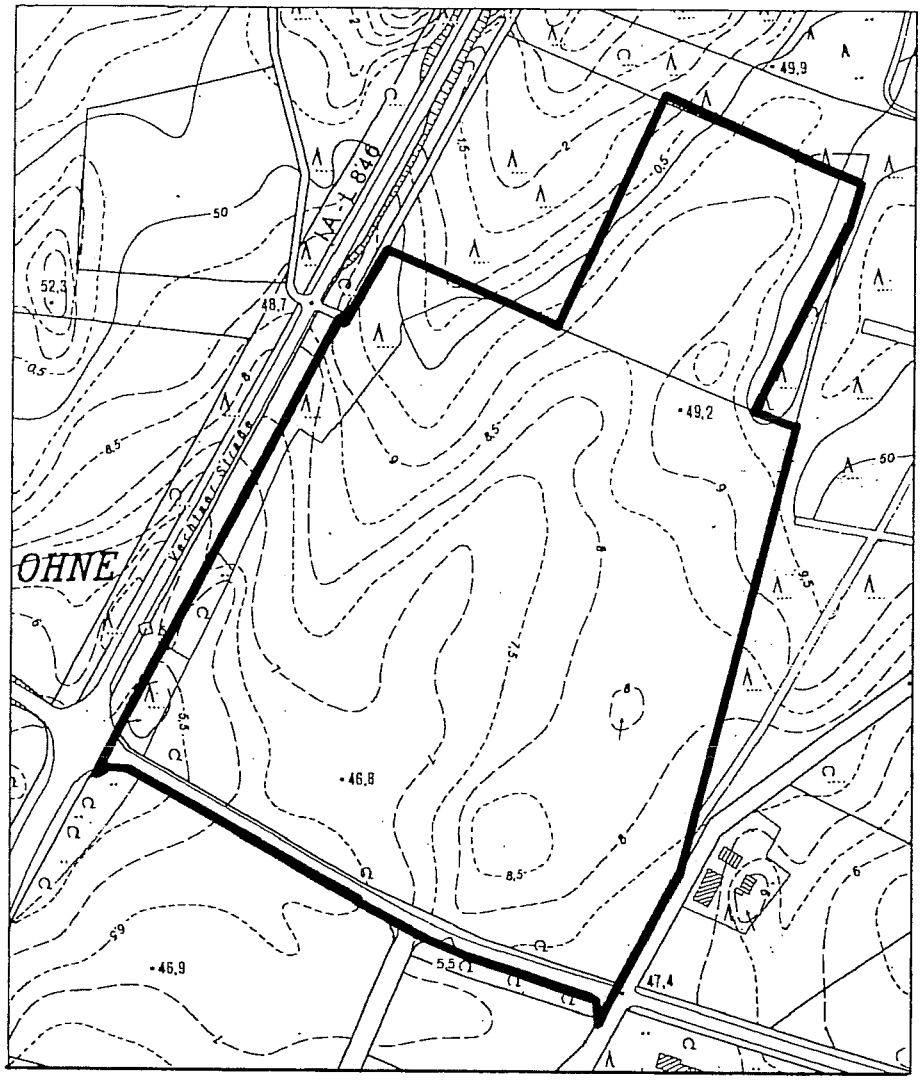
STADT LOHNE



BEBAUUNGSPLAN NR. 103
„BRÄGEL NORD“

BEGRÜNDUNG

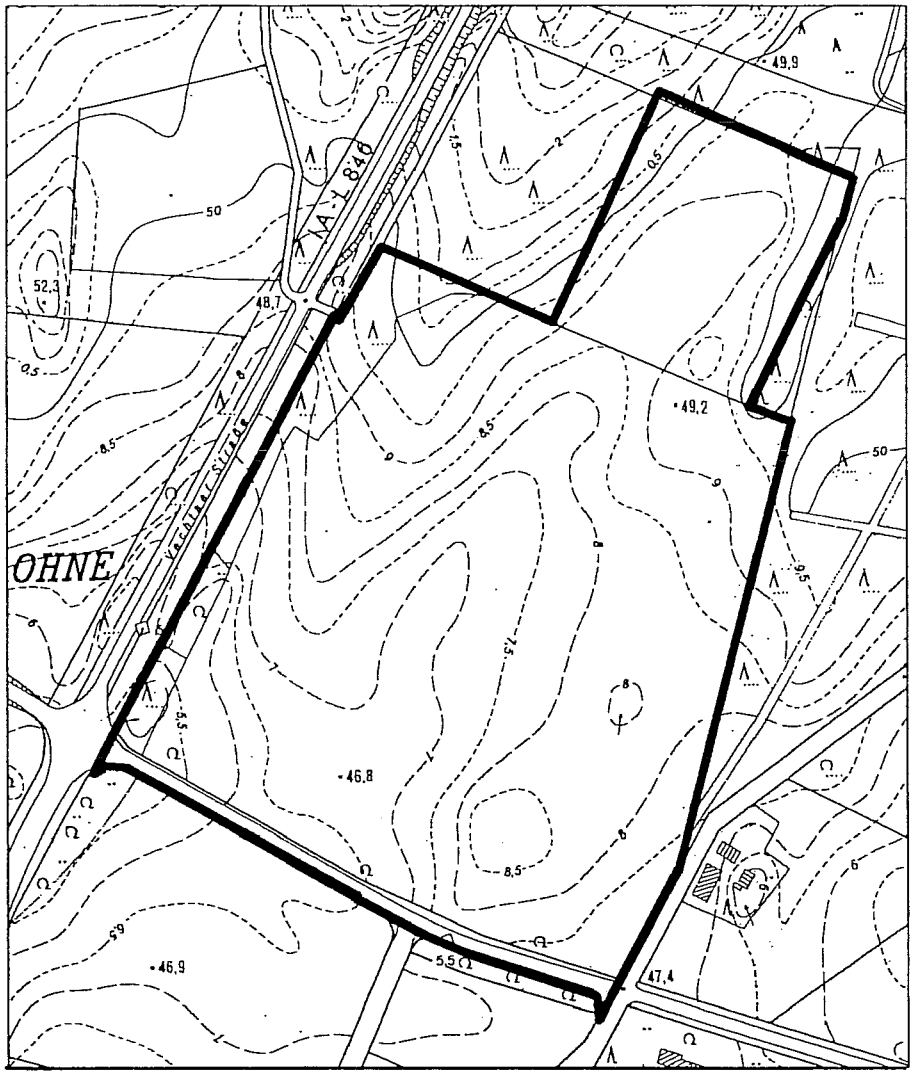
1. ALLGEMEINES

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB, des § 2 Abs. 1 BauGB und des § 57 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 103 „Brägel-Nord“ aufzustellen.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHS UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf Basis der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

Abb.: Übersichtsplan und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Brägel-Nord“ (Maßstab 1 : 5.000)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich Nordlohne östlich der Landesstraße 846 (Vechtaer Straße) und nördlich der Kreisstraße 264 (Brägeler Straße). Die östliche Grenze wird durch die Trasse der Stromleitung der EWE gebildet, die nördliche Grenze ist die neue Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (Abb. Vorseite) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

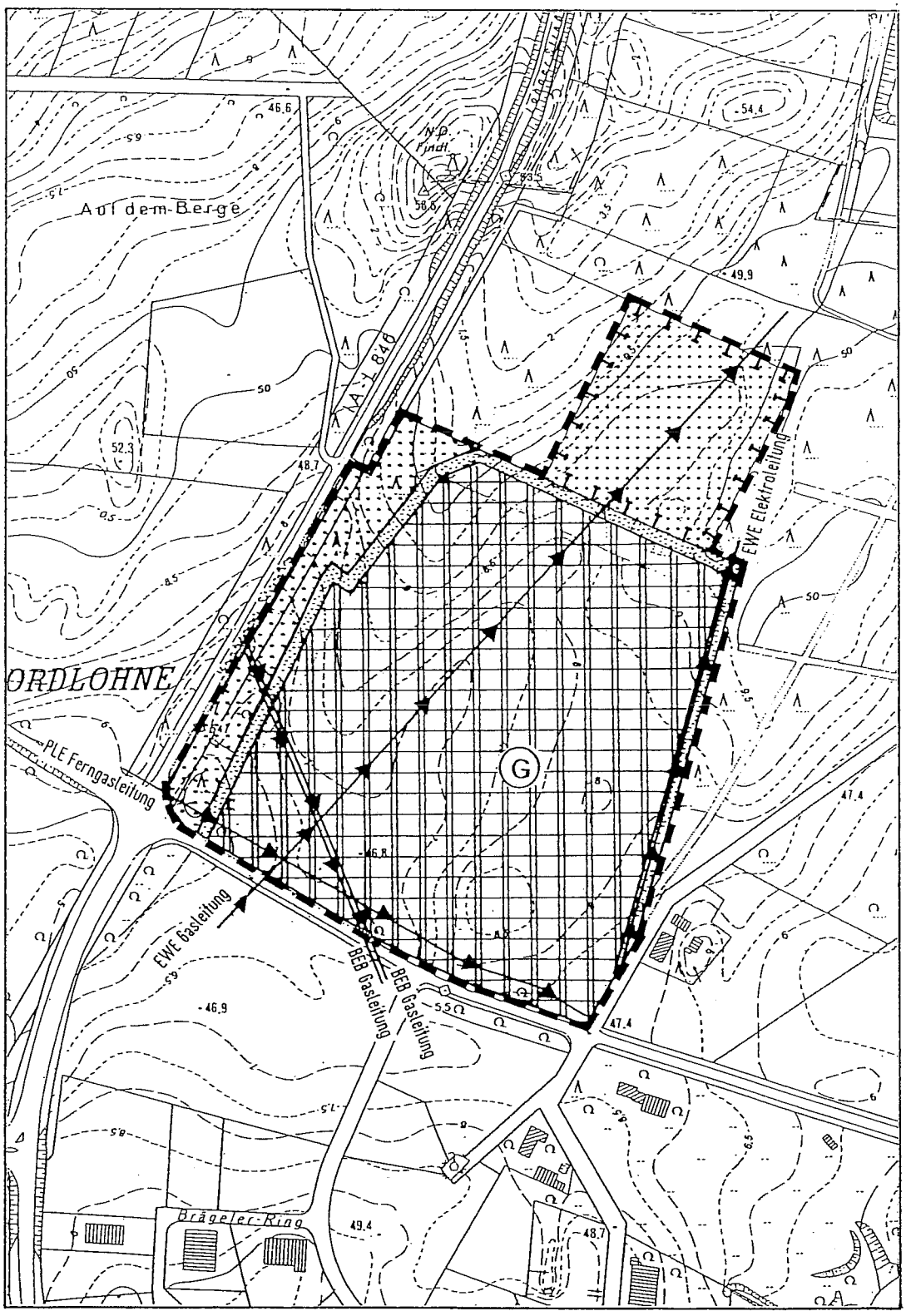
3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Das Verhältnis zum Landes-Raumordnungsprogramm und Regionalen Raumordnungsprogramm ist im Erläuterungsbericht zur parallel aufgestellten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Dort ist auch die Standortentscheidung für das Planungsgebiet im Einzelnen ausgeführt.

3.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bislang stellte der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 als landwirtschaftliche Fläche und als Wald dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wird nunmehr im Parallelverfahren geändert (26. Änderung).

Abb.: 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne Maßstab 1 : 5.000



4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an, die südlich bereits vorhandenen Gewerbeflächen in Richtung Norden zu erweitern. Es wird beabsichtigt, ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Ansiedlung zu bieten und zusätzliche Unternehmen für Lohne zu gewinnen. Die Anfragen zur gewerblichen Ansiedlung in Lohne deuten den Bedarf für weitere Gewerbeflächen an.

Die hier vorliegenden Flächen eignen sich aufgrund ihrer Lage für ein Industriegebiet, wobei Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsbelastung für die im Außenbereich liegenden Wohngebäude notwendig sind.

Die angrenzende Wohnbebauung liegt im Außenbereich. Die Wohnbebauung hat den Schutzanspruch eines Mischgebietes, der durch die vorgesehenen eingeschränkte Industrie- und Gewerbegebiete nicht verletzt wird.

Die Erschließung soll ohne direkte Anbindung an die klassifizierten Straßen L 846 und K 264 erfolgen.

Das Gebiet soll gegenüber dem Wald, der Landesstraße und gegenüber der freien Landschaft eingegrünt werden. Die Kompensationsfläche soll festgesetzt werden.

5. BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Planungsbereich wird z.Z. größtenteils landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der Landesstraße erstreckt sich ein schmaler Streifen Wald.

6. FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Für den westlichen Teil des Bebauungsplanes wird ein Industriegebiet in abweichender Bauweise mit Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudelängen bis auf 120 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8, die max. Traufhöhe mit 10 m und die max. Gebäudehöhe mit 16 m festgesetzt. Für den östlichen Teil wird ein Gewerbegebiet mit gleichem Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass jedoch bezüglich der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel eingeschränkt wird und aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung in zwei Teilbereiche gegliedert wird.

Das Maß der Nutzung geht auf den Flächenbedarf der ortsansässigen Gewerbebetriebe ein, wobei die Höhenentwicklung der Gebäude dem Maß der ortsüblichen Gewerbebebauung entspricht. Zum Schutz der Versorgungsstrukur der umliegenden Ortschaften und Ortsteile werden Einzelhandelsbetriebe in ihrer Geschossfläche auf 400 m² begrenzt; sie müssen außerdem mit den im Plangebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Dies fördert die örtliche Wirtschaftsstruktur.

Entlang der Landesstraße wird der vorhandene Gehölzbestand als Fläche für Wald festgesetzt, der gegenüber der Gewerbenutzung mit einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft in 10 m Breite abgeschirmt wird. Die

nördliche Kompensationsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und überlagernd als Fläche für Wald festgesetzt.

Die Baugrenzen halten im allgemeinen einen Abstand von 5 m zu den Erschließungsstraßen.

Zu den verschiedenen Pflanzflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Bepflanzung durch Gebäude zu vermeiden.

Für die im Gebiet vorhandenen Leitungen werden Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB UND BauNVO (1990)

1. Im Industriegebiet (GI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m^2 Grundstücksfläche 68 dB(A) tags (6 h - 22 h) und 55 dB(A) nachts (22 h - 6 h) nicht überschreiten.

   In den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m^2 Grundstücksfläche 63 dB(A) tags (6 h - 22 h) und 48 dB(A) nachts (22 h - 6 h) nicht überschreiten. Emittierende industrielle Betriebe gem. den Abstandsklassen I - III der Abstandsliste 1998 des Abstanderlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Mbl. NRW S. 744) sind nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE2 sind Wohnungen sowie Herstellung und Handel von und mit Textilien und Nahrungsmitteln nicht zulässig.

1a. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zweiräder sind nur mit einer Geschossfläche von bis zu 400 m^2 zulässig und nur dann, wenn sie mit im Plangebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen.

2. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis maximal 120 m zulässig; im übrigen gilt offene Bauweise.

3. Die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der Außenwand. Anlagen des Emissionsschutzes sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen; im Bereich der Richtfunkverbindung darf die zulässige Bauhöhe von 106 m üNN jedoch nicht überschritten werden.

4. Die Oberkante von Werbeanlagen darf gem. §18 BauNVO die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

5. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Bäumen sowie an Flächen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.

6. Für jeweils vier nicht überdachte Stellplätze ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Hainbuche (Carpinus betulus)	Stiel-Eiche (Quercus robur)
Buche (Fagus sylvatica)	Trauben-Eiche (Quercus petraea),
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Sandbirke (Betula pendula)	Winterlinde (Tilia cordata)

7. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Stiel-Eiche (Quercus robur)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Zitter-Pappel (Populus tremula)	Faulbaum (Frangula alnus
Sand-Birke (Betula pendula)	Besenginster (Cytisus scoparius)

8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A, B und C sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der natürlichen Entwicklung zu überlassen und dauerhaft zu erhalten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf den gesamten Flächen nicht eingesetzt werden. In der Maßnahmenfläche A ist an der Grenze zu den gewerblichen Bauflächen eine Wallhecke (Höhe 1,2 m, Breite 4,2 m, Kronenbreite 1,2 m) anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen-Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

10. Das Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den gewerblichen Grundstücken selbst zu versickern.

11. Eine Bebauung der mit den Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen und der dazugehörigen Schutzstreifen ist nicht zulässig.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Diese Festsetzung ist erforderlich, um das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen und Immissionen konfliktfrei zu regeln.

zu 1a.: Die Festsetzung soll den Einzelhandel im Planungsgebiet begrenzen.

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

zu 3.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken und das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauformen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die absolute Begrenzung der Bauhöhe auf 106 mNN dient dem Schutz der Richtfunkverbindung, die über dem Gebiet verläuft.

zu 4.: Die Höhenbegrenzung der Werbeanlagen dient dazu, das Ortsbild vor zu starker Überformung durch großflächige Werbeschilder zu bewahren. Die Silhouette der Ortslage soll durch die Dächer, nicht durch darüber hinaus ragende Werbeschilder gebildet werden.

zu 5.: Um die Bepflanzung nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung in diesen Randzonen nicht zugelassen.

zu 6. - 8.: Die Festsetzungen sind erforderlich, um das Baugebiet einzugrünen und in die Landschaft einzufügen. Die Festsetzung der Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dient dazu, den Eingriff in die Natur 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.

zu 9.: Um den verkehrstechnischen und straßenbaulichen Erfordernissen der angrenzenden Straßen zu genügen, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Straßen keine Garagen oder sonstigen Nebenanlagen errichtet werden.

zu 10.: Die Versickerungspflicht wird festgesetzt, um Vorfluter nicht zu überlasten und die Grundwasserneubildung nicht zu verringern. Das über den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Wasser wird der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet.

zu 11. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Leitungen und der Sicherung der entsprechenden Schutzstreifen.

7. VERKEHR

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets erfolgt von der Kreisstraße über eine Stichstraße mit Wendeplatz, von der eine weitere Stichstraße mit Wendeplatz abzweigt. Direkte Zufahrten von der Kreis- und Landesstraße sind nicht vorgesehen.

Das bestehende Verkehrsnetz ist geeignet, die Erschließung auch des Planungsgebietes zu übernehmen und gewährleistet auch die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Aufnahmefähigkeit der K 264 ist ausreichend.

Um auf der Nordseite der Brägeler Straße einen abgesetzten Radweg anlegen zu können, wird die Straßenverkehrsfläche nach Norden erweitert.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg bzw. über andere private Anbieter.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Abstimmung mit den Leitungsträgern über die Sicherung der Leitung während der Baumaßnahmen; im Bebauungsplan werden die Leitungen mit ihren Schutzstreifen als Leitungsrechte festgesetzt. Während der Bauphase ist die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Die genaue Abstimmung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Es sind folgende nicht überbaubare Schutzstreifenbreiten einzuhalten:

Ruhrgas-Gasleitung Nr. 58 mit Begleitkabel, DN 1200	10 m
BEB-Leitung Nr. 53 Visbek-Lemförde	12 m
BEB-Leitung Nr. 07 Visbek-Hosten-Herford (Parallelleitungen)	8 m
BEB-Leitung Nr. 38 Welpe-Nordlohne	10 m

Für die noch in der Darstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil B/II, vorhandene EWE-Erdgasleitung DN 100 wird kein Leitungsrecht eingetragen, da die Stadt Lohne eine Übereinkunft mit dem Leitungsträger über die Verlegung der Leitung getroffen hat.

Die Versorgung mit Trinkwasser übernimmt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband. Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Baubeginn mit dem OOWV die zur Verfügung stehenden Trassen und die Einzelheiten der Erschließungsmaßnahme sowie die Koordination mit anderen Leitungsträgern abstimmen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Gewerbegrundstücken zu versickern; der Untergrund ist dazu geeignet. Das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser wird in Straßenseitengräben bzw. -mulden versickert.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen; die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Im Ausbaustadium werden zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung entsprechende Entnahmestellen in ausreichendem Maße angelegt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 1994) und das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Stand Februar 1995). Den in der Biotoptypenkarte (siehe folg. Abb.) dargestellten Biotoptypen werden in 6 verschiedenen Kategorien (wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich, extrem empfindlich) Wertfaktoren zwischen 0 und > 3,5 zugeordnet, die multipliziert mit der entsprechenden Flächengröße den Flächenwert in Werteinheiten (WE) ergeben.

Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Faktoren erfolgt nach einer Liste von 15 Parametern, u.a. Vorkommen gefährdeter Arten, Regenerationsfähigkeit, Alter, Größe, Seltenheit und Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kompensationsflächen, die in Baugebieten liegen oder unmittelbar an Baugebiete angrenzen, können mit Wertfaktoren bis max. 1,5 berechnet werden, da die ökologische Wirkung in derartigen Räumen nur sehr beschränkt sein kann. Weiter daran anschließende Kompensationsflächen, die hauptsächlich durch den umgebenden Naturraum geprägt sind, können Wertfaktoren bis max. 2,5 erreichen.

9.1 BESTAND UND BEWERTUNG

Das geplante Gewerbegebiet gehört naturräumlich zu den nördlichen Ausläufern der Dammer Berge, welche sich hier durch trockene und nährstoffarme Sandböden auszeichnen. Als potentielle natürliche Vegetation wird entsprechend der Stieleichen-Birkenwald angesehen.

9.1.1 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Bestandserfassung erfolgte am 07.05.1998. Ihre Ergebnisse sind in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen" dargestellt. Bei der geplanten Gewerbefläche handelt es sich zum größten Teil um einen intensiv genutzten Acker (A); dieser wird von einem ca. 20 m breiten, waldähnlichen Markstreifen von der Landesstraße L 846 abgetrennt. Die umgebenden Forsten weisen in ihren Randbereichen naturnahe Bestände des bodensauren Eichenmischwaldes mit Resten älterer Waldkiefernforsten auf (WQ/WZK). Im Inneren des Waldes dominieren naturferne Lärchen- und Kiefernforsten. Ein kleiner Teilbereich ist mit älteren Exemplaren von *Quercus robur, Sorbus aucuparia, Fangula alnus, Ilex aquifolium, Betula pendula*, *Trientalis europaea*, *Maianthemum bifolium* u.a. als besonders gute Ausprägung des bodensauren Eichenmischwaldes anzusprechen. Allerdings ist auch hier eine starke Ausbreitung der Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*) zu beobachten.

Im Norden grenzt eine weitere Ackerfläche an, die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist. Die Flächen südlich der Kreisstraße 264 werden bereits gewerblich genutzt.

9.1.2 BODEN

Nach Angaben der bodenkundlichen Standortkarte 1 : 200.000 (1975) kommen im Plangebiet trockene bis sehr trockene, nährstoffarme, steinige Sandböden vor, die aus Geschiebesand und glazifluviatilen Sanden entstanden sind. Vorherrschende

Bodentypen sind Podsol-Braunerden und Podsole. Bei etwa 1/2 der Fläche handelt es sich um kulturhistorisch wertvolle Plaggeneschböden.

9.1.3 WASSER

Die geowissenschaftliche Karte gibt für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von mehr als 100 - 200 mm/Jahr und eine nur geringe Gefährdung des Grundwassers an.

9.1.4 LUFT

Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Die umgebenden Waldflächen und auch die Ackerfläche selbst dienen der Kalt- und Frischluftentstehung. Allerdings ist mit Emissionen von der vielbefahrenen L 846 und dem bisherigen Gewerbegebiet zu rechnen.

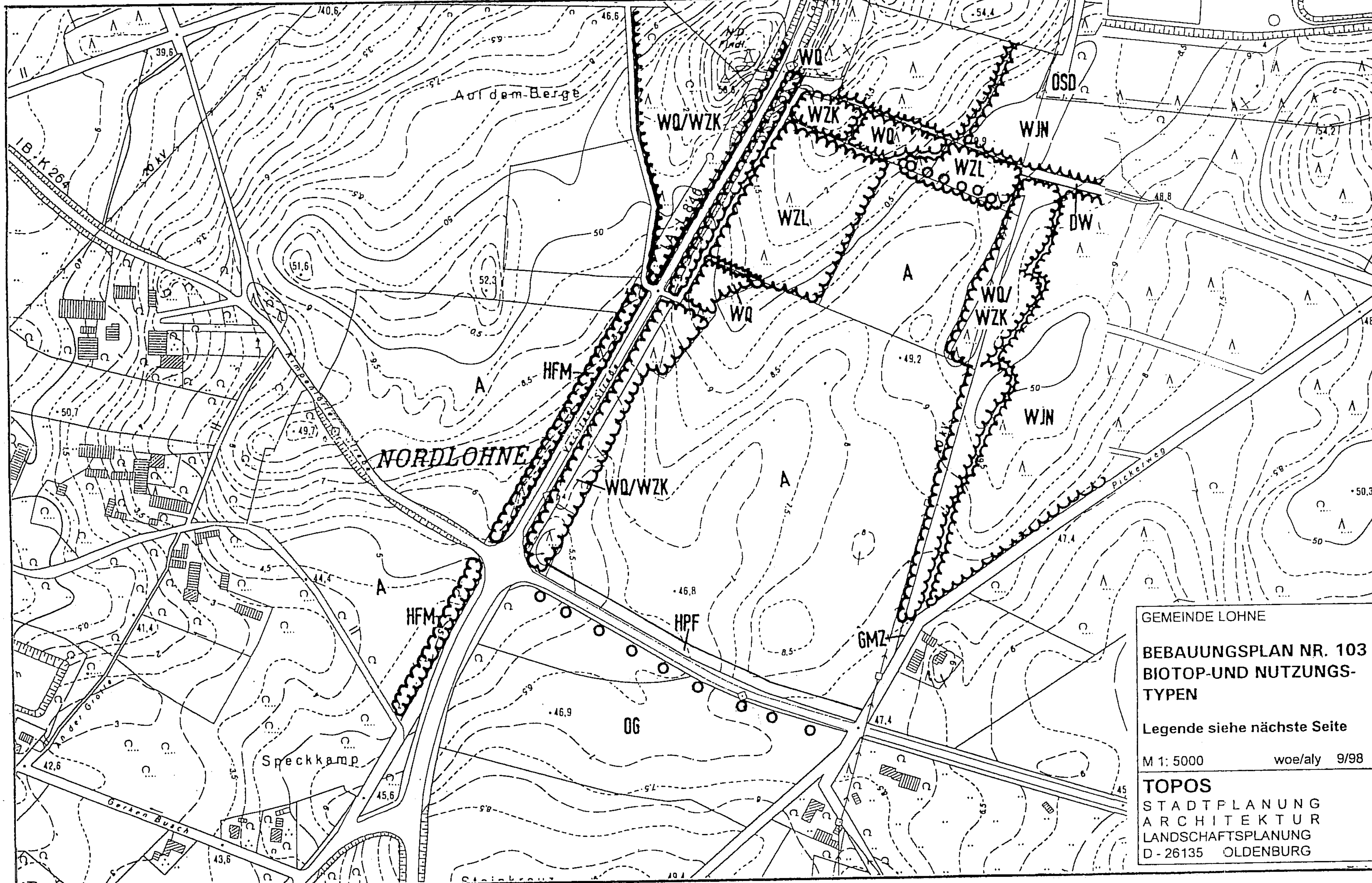
9.1.5 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist landschaftlich überwiegend von großflächigen Ackerschlägen und den weiträumigen Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes geprägt. Da die unmittelbar an den Acker angrenzenden Waldränder durch die potentielle natürliche Vegetation bestimmt sind, ergibt sich in diesen Bereichen ein für die grundwasserferne, hügelige Geest weitgehend naturraumtypisches Landschaftsbild. Die verkehrsreiche Landesstraße ist durch den ebenfalls naturnahen Markstreifen für das Auge nicht sichtbar (akustisch allerdings deutlich wahrnehmbar).

Wendet man jedoch den Blick nach Süden, so zeigen sich hier durch das bereits bestehende Gewerbegebiet erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die vorerst auch durch die noch jungen Anpflanzungen von Bäumen und nicht standortheimischen Gehölzstreifen nur unzureichend abgepuffert werden. Insgesamt ist der angesprochene Landschaftsbildbereich zwar beeinträchtigt, die naturraumtypische Eigenart und Schönheit ist aber noch erkennbar.

9.1.6 GESAMTBEWERTUNG

Die vom Eingriff betroffene Ackerfläche wird intensiv genutzt und als „weniger empfindlicher“ Biotoptyp eingestuft, der zudem schnell wieder herstellbar wäre. Nach dem Osnabrücker Modell wird er mit Wertfaktor 0,8 angesetzt.



GEMEINDE LOHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 103
BIOTOP-UND NUTZUNGS-TYPEN

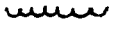
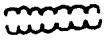
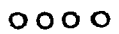
Legende siehe nächste Seite

M 1: 5000 woe/aly 9/98

TOPOS
STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPLANUNG
D - 26135 OLDENBURG

STADT LOHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 103
BIOTOP-UND NUTZUNGS-TYPEN

	WQ	1.6	Bodensaurer Eichenmischwald
	WQ	1.6	Bodensaurer Eichenmischwald, gestörte Ausprägung
	WQ/WZK	1.6	Eichenmischwald mit Kiefern- Altbestand
	WZK	1.21.2	Kiefernforst
	WZL	1.21.3	Lärchenforst
	WJN	1.23	Nadelwald - Jungbestand
	HFM	2.10.2	Strauch-Baumhecke (einreihig / mehrreihig)
		2.13	Laubbaumreihe
	HPF	2.16.2	Gehölzpflanzung (nicht standortgerecht)
	DW	7.7	unbefestigter Weg
	GMZ	9.1.5	Mesophiles Grünland
	A	10.1	Acker

SIEDLUNGSBIOTOPE:

	OG	13.13	Gewerbeflächen
	OSD	13.14.2	Mülldeponie

Maßstab: 1 : 5000 HS4/BioLo103 9/98

TOPOS
STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPLANUNG
D - 26135 OLDENBURG

9.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

  - Beeinträchtigung der Lebensraumqualität für Tiere der offenen Ackerlandschaft.
  - Veränderung der Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere durch die Bodenversiegelung.

- **Schutzgut Boden**

  - Bodenversiegelung, hier zudem Überbauung von wertvollen Plaggeneschböden.
  - Veränderung des Bodenwasserhaushaltes.

- **Schutzgut Wasser**

  - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung.
  - Verringerung der Grundwasserneubildung.

- **Schutzgut Klima, Luft**

  - Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
  - Verstärkung der Aufheizung durch Überbauung.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

  - Unterbrechung der Sichtverbindung zum Waldrand.
  - Errichtung von nicht maßstabs- und proportionsangepassten Bauten.
  - Errichtung von nicht naturraum- und regionaltypischen Bauformen und Baumaterialien.

Der Eingriff durch die vorliegende Planung in Natur und Landschaft ist erheblich. Er ist allerdings nicht vermeidbar, da ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht. Im Hinblick auf die bauliche Entwicklung bietet diese Fläche den Vorteil, dass sie unmittelbar an bestehende, gewerbliche Bebauung angrenzt und die Fläche kurzfristig verfügbar ist.

Der Eingriff ist nicht weiter reduzierbar, da die dargestellten Flächen für die vorgesehene Nutzung als gewerbliche Bauflächen vollständig benötigt werden. Um den Eingriff zu minimieren, sind die Erschließungsflächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Eine Minimierung des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt insofern, als das Plangebiet durch die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher einzugrünen ist. Zudem werden durch diese Planung Flächen in Anspruch genommen, die durch die angrenzenden baulichen Nutzungen bereits z.T. anthropogen überformt sind. Der Eingriff wird insofern minimiert, als dass durch die Nutzung dieses Bereichs eine Festsetzung von notwendigen Bauflächen für die bauliche Entwicklung in sensibleren Bereichen verhindert wird.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

TOPOS
b103komp1.xls/Lohne/HS6
04.08.99

Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lohne

Bestand

(Bewertung gem. Osnabrücker-Modell)

Kürzel (Biotopkartierung)	Fläche	Wertfaktor (WE/m2)	Größe m2	Wert WE
	Ackerland (Esch und Landsch.bild)	0,8	138.606	110.885
	Verkehrsfläche	0,1	6.759	676
	Wald	3	10.125	30.375
Summe			155.490	141.936

Der Bestand beträgt: **141.936** Werteinheiten (WE)

Kompensation im Gebiet

Kürzel Kart.Schlüssel	Fläche	Wertfaktor (WE/m2)	Größe m2	Wert WE
	Verkehrsfläche	0,1	11.490	1.149
	unversiegelte Flächen GE/GI (20%)	0,8	20.781	16.625
	versiegelte Flächen GE/GI (80%)	0	83.124	0
	Maßnahmenfläche A für Natur u. Land.	1,8	3.915	7.047
	Maßnahmenfläche B für Natur u. Land.	2,5	20.640	51.600
	Maßnahmenfläche C für Natur u. Land.	1,8	3.390	6.102
	Anpflanzfläche	1,5	2.025	3.038
	Wald	3	10.125	30.375
Summe			155.490	114.786

Die Kompensation im Gebiet beträgt: **114.786** Werteinheiten (WE)

Außerhalb des Gebietes sind daher noch zu kompensieren: **27.149** Werteinheiten (WE)

Kompensation außerhalb des Gebietes erforderlich

Kürzel (Biotopkartierung)	Fläche
	Externe Kompensationsfläche: Flurstück 372, Flur 46, Südlohner Moor Maßnahmen auf insgesamt 3,11 ha: Grünlandsicherung, Wallhecke, Tümpelanlage etc. (s. Grünplan Stadt Lohne)

Die Kompensation außerhalb beträgt: **37.364** Werteinheiten (WE)

Damit ergibt sich als Ergebnis von Kompensation minus Verlust: **10.215** Werteinheiten (WE)

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist nicht ausgleichbar. Entsprechende Flächen zur Entsiegelung oder Rücknahme von ausgewiesenen Bauflächen stehen nicht zur Verfügung. Andere Flächen, die einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten und die für die Ortsentwicklung gleichermaßen günstig gelegen sind, sind nicht vorhanden. Der Eingriff an dieser Stelle ist daher unvermeidbar. Bei der Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange werden daher in diesem Fall die Belange des Naturschutzes zurückgestellt. Es müssen daher Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

9.3 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN IM PLANGEBIET

Innerhalb des Bebauungsgebietes wird der erhebliche Eingriff in den Naturhaushalt teilweise durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen.

Die Anpflanzfläche wird mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt, weil mit einer solchen Bepflanzung den Lebensbedürfnissen der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt am ehesten entsprochen wird.

Die Maßnahmenfläche A soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Der Eingriff soll weiterhin z.T. auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B, die jetzt Ackerfläche ist, durch Pflanzung eines standortheimischen, naturnahen Laubwaldes kompensiert werden; im Verlauf des Leitungsrechts soll sie der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Lohne. Durch die Waldentwicklung wird an die potentielle natürliche Vegetation angeknüpft und der Biotop-Verbund verbessert. Da es sich um einen Acker-Standort mit höherem Humusanteil handelt, gehören auch anspruchsvollere Arten zur potentiellen natürlichen Vegetation. Allerdings wären sie im vorliegenden Fall z.Z. nicht landschaftsgerecht. Folgende Arten sollten daher gepflanzt werden:

Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula pendula)
Zitterpappel (Populus tremula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)

Durch die o.g. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet wird der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen (s. Eingriffs- und Kompensationsberechnung). Das bestehende Kompensationsdefizit von **27.149 Werteinheiten** ist durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

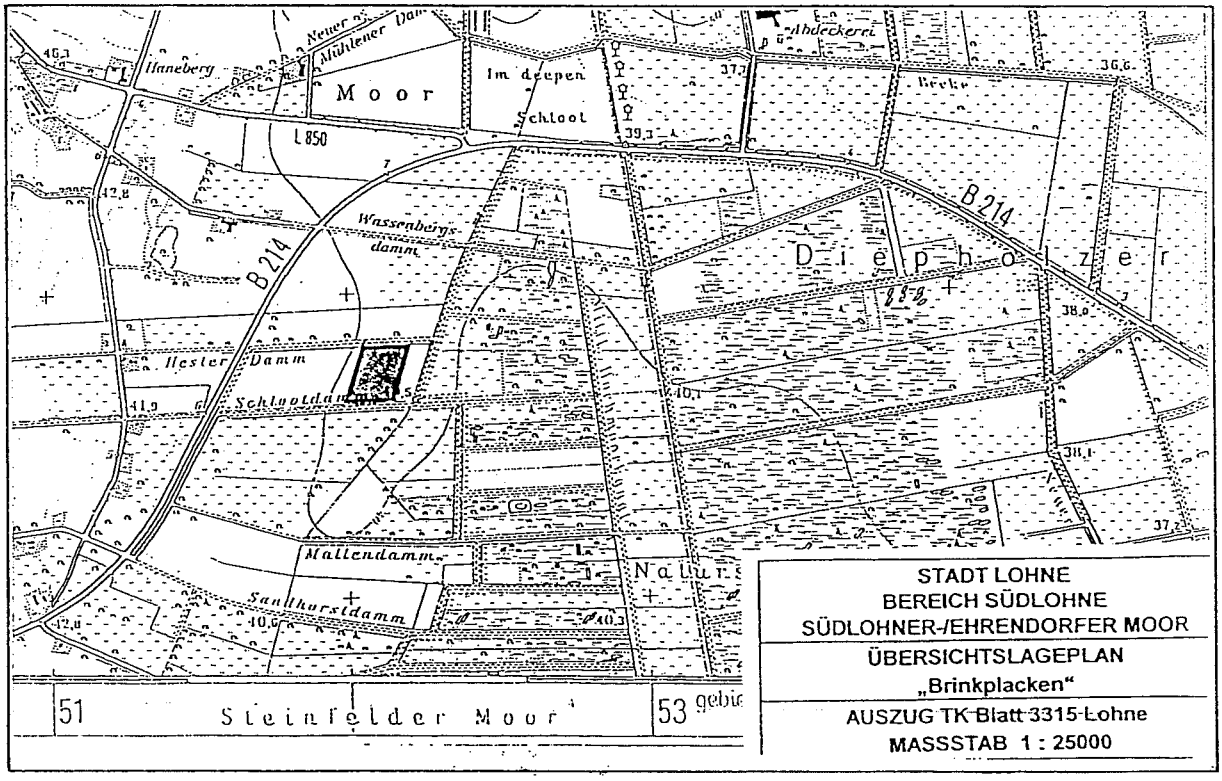
9.4 ERFORDERLICHE KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Als externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 103 steht das Flurstück 372, Flur 46 im Bereich Südlohner und Ehrendorfer Moor zur Verfügung (s. folg. Übersichtslageplan). Die Fläche besitzt eine Größe von 3,11 ha und liegt ca. 400 m östlich der Bundesstraße 214 Steinfeld-Diepholz.

Laut der im Auftrag der Stadt Lohne erfolgten Beurteilung durch das Grünplanungsbüro Nordlohne & Bechly können auf der o.g. Fläche durch geeignete Maßnahmen insgesamt **37.364 Werteinheiten** erzielt werden (s. Anlage zur Begründung). Der Eingriff kann damit mehr als ausgeglichen werden.

Die durchzuführenden Maßnahmen umfassen u.a.: Grünlandsicherung, Errichten einer Wallhecke und Tümpelanlage. Weitere Detailinformationen zur Fläche und den durchzuführenden Maßnahmen sind der Beurteilung der externen Kompensationsfläche in der Anlage zu entnehmen.

Abb. Übersichtslageplan, Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen.
M 1:25.000



10. UMWELT

10.1 LÄRM

Um negative Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung auszuschließen, wurde der von den geplanten Industrie- und Gewerbeflächen ausgehende Lärm ermittelt. Das Lärmschutzgutachten wurde vom Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs (Papenburg) erstellt (Schalltechnische Stellungnahme v. 26.01.1999). Im Rahmen des Gutachtens wurden sowohl zu erwartende Lärmemmisionen aus dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 103 (Industrie- und Gewerbegebiet) als auch des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 88 (Industriegebiet) untersucht.

Der für die Bewertung wichtige Standort ist das zweigeschossige Wohnhaus östlich des Plangebietes am Pickerweg. Es hat den Schutzanspruch eines Mischgebietes, da es im Außenbereich liegt. Die Orientierungswerte betragen nach DIN 18005 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung beider Bebauungspläne eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte am Wohngebäude auftritt. Das Wohngebäude ist daher nicht zumutbar belastet. Dem Gutachten ist dabei auch zu entnehmen, dass mit den festgelegten Schall-Leistungspegeln aus dem Bebauungsplan Nr. 103 allein das Wohngebäude nicht unzumutbar belastet ist. Die kritische Lärmbelastung ergibt sich aus der Überlagerung der Lärmemmisionen beider Bebauungspläne.

Um außerdem die Lärmvorbelastung des genannten Wohnhauses durch den Verkehrslärm auf der L 846 zu ermittlen, wurde durch das Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs (Papenburg) die oben genannte schalltechnische Stellungnahme ergänzt. Als Ergebnis dieser ergänzenden Stellungnahme ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung einer Prognosebelastung für das Jahr 2010 die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden und der Verkehrslärm somit gem. TA-Lärm keinen immissionsrelevanten Einfluss hat.

Eine Lösung des Gewerbelärmproblems durch aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wand oder eines Walles ist nicht sinnvoll, da sie zum Schutz des Obergeschosses mindestens 5 m hoch und möglichst nahe am Wohnhaus angeordnet werden müssten. Dies ist aber aufgrund der Bebauung und der angrenzenden Straße nicht realisierbar.

Die Überschreitungen können nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden. Geeignet sind einzubauende Fenster der erforderlichen Schallschutzklasse mit lärmschützender Dauerlüftungseinrichtung.

Sollte durch eine vollständige Ausnutzung der Emissionsrechte in den Bebauungsplänen Nr. 103 und insbesondere Nr. 88 das Wohngrundstück am Pickerweg nördlich der K 264 darüberhinaus unzumutbar belastet werden, wird die Stadt Lohne im Sinne eines Sozialplanes mit den Betroffenen erörtern, wie Härten bei der Verwirklichung der Planung vermieden werden können, und Lösungswege suchen. Sie wird insbesondere auf die Rechte der Betroffenen und die zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel hinweisen sowie bei der Problemlösung helfen, z.B. beim Suchen von Ersatzangeboten. Die Umsetzung eines solchen Sozialplanes wird jedoch erst

bei der eventuellen Realisierung der beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen erforderlich.

10.2 GERÜCHE

Im Planungsgebiet ist mit Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung durch Geruchsimmissionen aus dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen.

Für den Bebauungsplan ist der bei Realisierung der geplanten Viehhaltung des Betriebes resultierende nach Angabe des Landwirtschaftsamtes Vechta halbierte Regelabstand nach VDI-Richtlinie maßgebend; er beträgt im vorliegenden Fall 90 m.

Von den äußeren, dem Plangebiet benachbarten Ecken der Betriebsgebäude wurde ein Radius von 90 m abgemessen. In der innerhalb dieses Radius gelegenen geplanten Gewerbegebietsfläche (GE2) sind durch die zu erwartenden Geruchsimmisinen Nutzungseinschränkungen erforderlich (s. Kap. 6 Festsetzungen). Nicht mehr zulässig ist das Wohnen. Auch der Umgang mit Textilien und Nahrungsmitteln ist nicht mehr zulässig. Dennoch kann Herstellung und Vertrieb von Textilien und Nahrungsmitteln in diesem Bereich erfolgen, sofern die Raumluft der Betriebsräume aus weniger belasteten Grundstücksteilen genommen wird.

Darüber hinaus sind keine weiteren negativen Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

11. FLÄCHENBILANZ
(bezogen auf das Planungsrecht)

Bestand:

Fläche für die Landwirtschaft	13,8606	ha
Verkehrsfläche	0,6759	ha
Wald	1,0125	ha
gesamt	**15,5490**	**ha**

Planung:

Industriegebiete	6,2153	ha
Gewerbegebiete	4,1752	ha
Verkehrsfläche	1,1490	ha
Wald	1,0125	ha
Maßnahmenfläche A	0,3915	ha
Maßnahmenfläche B	2,0640	ha
Maßnahmenfäche C	0,3390	ha
Anpflanzfläche	0,2025	ha
gesamt	**15,5490**	**ha**

Lohne, den 25. April 2000

Stadt Lohne

gez. Niesel

Niesel
Stadtdirektor

Anlage

Beurteilung der externen Kompensationsfläche, 6 Seiten

STADT LOHNE

Bereich Südlohne

Südlohne- / Ehrendorfer Moor

ÜBERFÜHRUNG EINER

LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE

IN

EINE ERSATZFLÄCHE MIT AUFWERTUNGSMASSNAHMEN

FLURSTÜCK 372

FLUR 46 STADT LOHNE

Bereich „Schloot-" / „Hesterdamm"

Juli 1999

Nordlohne & Bechly
Tiefbau- u. Grünplanungs GmbH
Neuer Markt 1 49393 Lohne
Tel.:04442/9280-0 Fax:04442/928080

Vorwort

Zur Bereitstellung von Ersatzflächen zur Kompensation von Eingriffsfolgen im Sinne des Bundes-/des Niedersächsischen Naturschutzrechtes beabsichtigt die Stadt Lohne, landwirtschaftliche Nutzflächen zur Durchführung von ökologischen Aufwertungsmaßnahmen über unbefristete Nutzungsüberlassungen und Ankäufe zu beschaffen.

Im Rahmen dieses „Beschaffungsprogramms" soll auch die im folgenden näher beschriebene Fläche als Ersatzfläche ausgewiesen werden und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen in ihrem Wert für den Naturraum gesteigert werden.

Der so gewonnene Werteinheitenüberschuß soll mit ökologischen Flächenbilanzdefiziten aus noch nicht näher bestimmten Eingriffen kompensiert werden.

Unser Büro wurde beauftragt, den Ist - Flächenwert zu ermitteln und diesen dem prognostizierbaren Flächenwert nach Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen gegenüberzustellen. (Bilanz-Werteinheitenüberschuß)

Größe der Fläche / Lage / umgebende Nutzungen

Das Flurstück Nr. 372 (Brinkplacken), Flur 46 mit einer Gesamtgröße von 3,11 ha liegt ca. 400m östlich der Bundesstraße 214 Steinfeld-Diepholz, zwischen den unbefestigten Wegen „Schlootdamm" und „Hesterdamm"; östlich angrenzend beginnt, durch einen ca. 60m breiten Grünland-Brachstreifen und den öffentl. Wasserzug Nr. 84" getrennt; das Naturschutzgebiet Diepholzer Moor.

Die Nordgrenze wird durch den „Hesterdamm" gebildet, entlang dessen Südseite der öffentl. Wasserzug Nr. 87 als Graben verläuft. Nördlich daran anschließend liegen Wiesen-Brachflächen. Nördlich des in Ost-Westrichtung verlaufenden öffentl. Wasserzuges Nr. 86 hat Fa. Pöppelmann die Verpflichtung übernommen, auf dem Flurstück 351 Flur 46 1,9 ha Wald anlegen zu lassen und ca. 0,7 ha Ersatzfläche durch Aufwertungsmaßnahmen in Ihrem ökologischen Wert zu steigern.

Westlich schließt an den „Brinkplacken" eine ausgedehnte Maisackerfläche an, die bis an die B 214 reicht.

Südlich des Flurstücks, durch den „Schlootdamm" und den öffentl. Wasserzug Nr. 87 getrennt, liegen ausgedehnte Ackerflächen, derzeit mit Kartoffeln bestellt. Die Nordseite des unbefestigten Weges ist durch ein mehr oder minder dichtes Feldgehölz, bestehend aus Stieleiche, Knackweide, Grauweide, Hängebirke und Eberesche. Die Strauchvegetation besteht vorwiegend aus Brombeere und Schwarzem Holunder. Die Krautschicht setzt sich aus Vertretern der nitrophilen Ackersaumgesellschaften zusammen, eine im hiesigen Raum weitverbreitete Pflanzengesellschaft..

Flächenzustand

Die zukünftige Ersatzfläche ist derzeit von junger Wiesenbrache überzogen, die überwiegend aus Fettgräsern der gedüngten, intensiv genutzten Weideflächen besteht - eine nennenswerte Staudenflur ist derzeit nicht erkennbar. Bis vor kurzem wurde auch diese Fläche als Intensiv-Anbaufläche (Mais) genutzt.

Außer entlang des Weges „Schlootdamm" ist direkt angrenzend, bzw. auf der Fläche selbst, keine Gehölzvegetation vorhanden.

Weiter entfernt liegende Feldhecken, Baumreihen sowie kleine, flächige Gehölzbestände beleben und gliedern das Landschaftsbild, das in sich eben ist und auf einer Höhe von ca. 39,00m/ bis 40,00m ü. NN liegt.

Die umgebenden öffentlichen Wasserzüge sind im Regelprofil ausgebaut, fallen in Niederschlagsarmen Zeiten trocken und weisen kaum an Wasser gebundene Florenbestände auf. (vereinzelt Froschlöffel und Iris pseudoacorus).

Bewertung Bestand / Aufwertungsmaßnahmen

Der gegenwärtige Zustand der zukünftigen Ersatzfläche wird mit (nur) 1,0 WE (Osnabrücker Bewertungsmodell - weniger emfindliche Bereiche) bewertet, da landschaftstypische

Vegetationsbestände sich nur außerhalb der Fläche befinden, die Vegetationszusammensetzung des erst kürzlich angelegten Grünlandes dem von Intensiv-Grünland entspricht, der gegenwärtige (extensive) Nutzungszustand nicht abgesichert ist und eine Umwandlung in Maisacker jederzeit möglich ist. Bis auf einen leichten Geländeversprung existiert keine räumliche Trennung zwischen der Fläche und dem angrenzenden Maisacker, so daß im westlichen Randbereich mit weiterhin hohen Einträgen an Nährstoffen und Pestiziden zu rechnen ist.
Die Wertung mit 1,0 WE gründet sich trotz der „Vorschädigungen" auf der Bedeutung der Fläche (als potentieller Grünlandstandort) im gegenwärtigen Nutzungszustand als Abstandsfläche zwischen den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und den auf Störungen, Dünger- und Pestizideinträge empfindlich reagierenden, östlich anschließenden Moorkomplexen.

Bestand: 31.137qm x 1,0 WE =	31.137,00 Werteinheiten

Aufwertungsmaßnahmen

Zur Steigerung der Wertigkeit der Ersatzfläche sind verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, die die Pufferfunktion der Fläche unterstützen und moortypische Landschaftsmerkmale (Feuchtbereiche / Weidengebüschzonen / freie Wiesenfläche mit Hochstaudenflur und Wallhecken / Feldhecken) bereits in der Randzone des NSG entstehen lassen sollen.

Es ist beabsichtigt, eine Tümpelanlage mit Flachwasserbereichen und wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1 : 1,5 und 1 : 10/20 auszuheben und randlich, in Teilbereichen Weidengebüsche als Steckholzpflanzung anzulegen.
Der Aushub kann teilweise in den Seitenbereichen flach einplaniert werden - aufgrund der geringen Reliefenergie des Geländes sind höhere Bodenmodellierungen im Umfeld unangebracht. Überschüssiger Aushub ist von der Ersatzfläche abzufahren - der Verbringungs-/Kipport ist nachzuweisen.
Die Tümpelanlage soll durch einen Grabenstich mit dem öffentl. Wasserzug Nr. 87 verbunden werden, um so eine Besiedelung der neuen Feuchtzone mit in diesen Gewässern angestammt vorhandenen feuchtigkeitsliebenden Tierarten zu begünstigen.
Der Grabenaushub ist seitlich als Abtrennung zur Ackerfläche als Wallkörper für die dort anzulegende Wallhecke aufzusetzen. Die Wallkörperhöhe sollte ca. 1,20m betragen, die Wallkrone ca. 1,50m breit sein, mittig ausgemuldet - mit einem Böschungsverhältnis von mindestens 1 :1,5 beträgt die Wallfußbreite ca. 5,10m.

Ggf. vorh. Binnenentwässerungssysteme (Drainagen) sind zu zerstören.
Die max. Tiefe der Blänken/Tümpel soll ca. 1,25m unter den Höhen des umgebenden Niveaus liegen, im Flachwasserbereich soll die Wassertiefe ca. 0,15-0,50m betragen, geeignet für Sumpfpflanzenvegetation.
Die Höhenlage des Grundwasseranschnittes ist vor Baubeginn zu prüfen und die Aushubtiefen darauf abzustellen.

Über den Verbleib des Aushubbodens ist ein Nachweis zu erbringen. Feuchtsenken und andere empfindliche Bereiche dürfen nicht verfüllt werden.

Die Blänken/Tümpel werden nach deren Anlage als Sukzessionsfläche belassen und nicht eingesät. Lediglich die Flachwasserzonen sollen mit einer Initialpflanzung mit Sumpf und Schwimmblattstauden in kleinen Gruppen bestockt werden.
Entlang der Nordgrenze der Ersatzfläch soll ein 3-5 reihiger Gehölzstreifen als Feldhecke (u.a. zur Gewässerbeschattung Wzg. 87) angelegt werden.

Die verbleibende Wiesenfäche der Ersatzfläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist vorerst zur Aushagerung der Flächen aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen.
Mähgänge sind vor dem 15.07. eines Jahres nicht zulässig, um bodenbrütende Vögel, Säuger- und Kleinsäuger Jungtiere der Grünlandbereiche nicht zu gefährden.
Im Entwicklungsverlauf ist festzustellen, ob und in welcher Artenzusammnesetzung sich eine Hochstaudenflur herausbildet, die nicht mehr den Charakter einer artenarmen, nitrophilen Zusammensetzung der Pflanzenwelt trägt.
Nach erkennbarer Aushagerung der Fläche kann auf die jährlichen Mähgänge verzichtet werden.

Die Tümpelflächen als Stillgewässer, mit Grabenverbindung als Wanderungslinie bietet wassergebundenen Lebewesen in unmittelbarer Nähe der voll besonnten und im Regelprofil ausgebauten Gräben / Fließgewässern neuen, vielgestaltigeren Lebensraum in relativ ungestörter Umgebung. Gerade die Anlage der westlich gelegenen Wallhecke führt zu einer wirksamen Abschirmung der Fläche gegenüber den für die Entwicklung des Bereichs schädlichen äußeren Einflüssen.
Hohe Bedeutung kommt auch der Absicherung der Extensivierung des Flurstücks Nr. 371 und weiterer potentieller Grünlandbereiche für landschaftspflegerische Zwecke zu, um den positiven Puffereffekt für den Moorbereich dauerhaft zu erhalten und die Entwicklung der Ersatzmaßnahme nicht durch intensivere landwirtschaftliche Nutzungen zu untergraben.
(z.B. durch Flächenpool)
Mit der Verwirklichung der Absicherung des Flächenzustandes als Dauergrünland mit maximal extensiver Nutzung (besser ohne Nutzung) wird ein wertvoller Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der Moorrandbereiche geleistet. Durch die ggf. mögliche Extensivierung weiterer Grünlandbereiche, bzw. die Umwandlung von Ackerstandorten in Grünland, sowie die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen auf diesen Flächen (Ersatzflächenpool) ist eine günstige Entwicklungsprognose zu stellen.

Daher kann für die einstweilen isoliert zu sehende Ersatzfläche Flurstück 372 ein Aufwertungsfaktor von 1,0 WE auf einen ökologischen Flächenwert von gesamt 2,2 WE nach einer ca. 10-jährigen Entwicklungszeit angenommen werden.

Bilanz
Bestandswert der Fläche: 31.137qm x 1,0 = 31.137 WE
Flächenwert nach Absicherung Grünland und Durchführung der Maßnahmen nach 10 Jahren:
31.137qm x Aufwertungsfaktor 1,2 = 37.364,40WE

Schlußwort:
Der Bilanzausgleich entsteht nur bei Verwirklichung aller Aufwertungsmaßnahmen und der Prognose entsprechendem Entwicklungsverlauf der Ersatzfläche.
Hohe Bedeutung kommt der weiterhin extensiven Nutzung der an das Flurstück 372 angrenzenden Flächen zu, um störende Immissionen von der Ersatzfläche und dem östlich angrenzenden Moorbereich fernzuhalten.

Die Stadt Lohne beabsichtigt, den mit der Extensivierung und den Aufwertungsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 372, Flur 46 gewonnenen ökologischen Werteinheitenüberschuß von 37.364,4 WE mit festgestellten bzw. prognostizierten Bilanzierungsdefiziten aus Eingriffen und bilanzierten zukünftigen Eingriffen durch die Bauleitplanung zu verrechnen.

Aufgestellt:
Lohne, den 01.07.1999
NORDLOHNE & BECHLY
Tiefbau- und Grünplanungs-GmbH
49393 Lohne

Für die Stadt Lohne:
Lohne, den

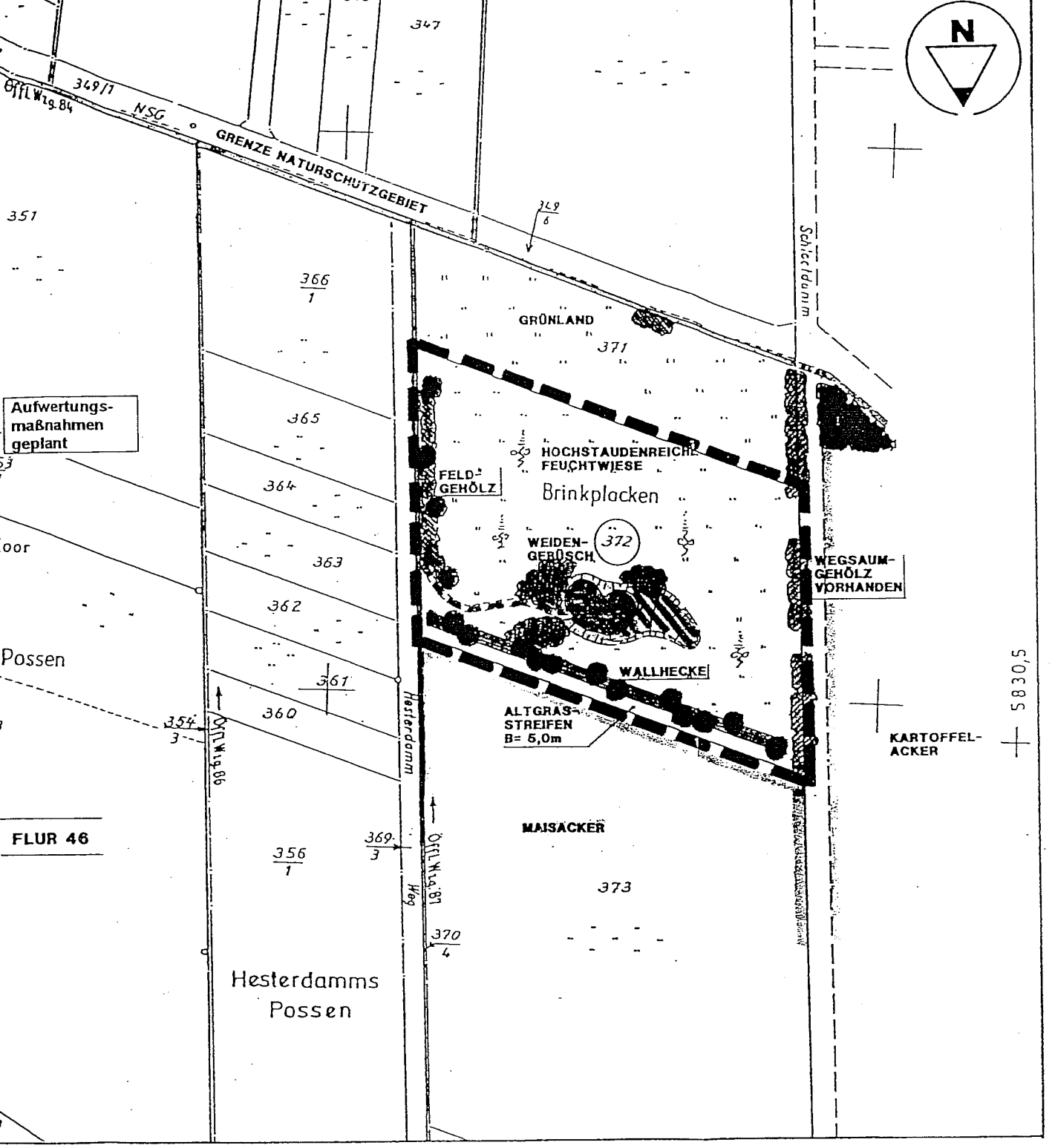
Anhang:

Artenliste für Wallheckenpflanzung / Feldhecke
Stieleiche-Quercus robur
Eberesche-Sorbus aucuparia
Haselnuß-Corylus avellana
Faulbaum-Rhamnus frangula
Hundsrose-Rosa canina
Brombeere-Rubus fruticosus
Himbeere-Rubus odoratus
Schneeball-Viburnum opulus
Weide-Salix caprea
Weißdorn-Crataegus monogyna
Schw. Holunder - Sambucus nigra
alle 20m Wallheckenlänge ein Ilex aquifolium (entfällt bei Feldgehölz)

Im Pflanzraster 1,0 x 1,0 m, Qualität: Str. 2xv o.B. 60/80

Artenliste für Weidengebüsch
Salix aurita
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix viminalis

Im Pflanzraster 1,5,x 1,5 m, Qualität: Steckholz



0 10 20 30 40 50 100 200M

STADT LOHNE
BEREICH SÜDLOHNE
EHRENDORFER MOOR
ERSATZFLÄCHE FLUR 46 FLST: 372
„BRINKPLACKEN“

LAGEPLAN ERSATZFLÄCHE FISt. 372

Bestand u. Maßnahmen

Maßstab 1 : 3000

Nordlohne & Bechly
Tiefbau- u. Grünplanungs GmbH
Neuer Markt 1 49393 Lohne
Tel.: 04442/9280-0 Fax: /928080