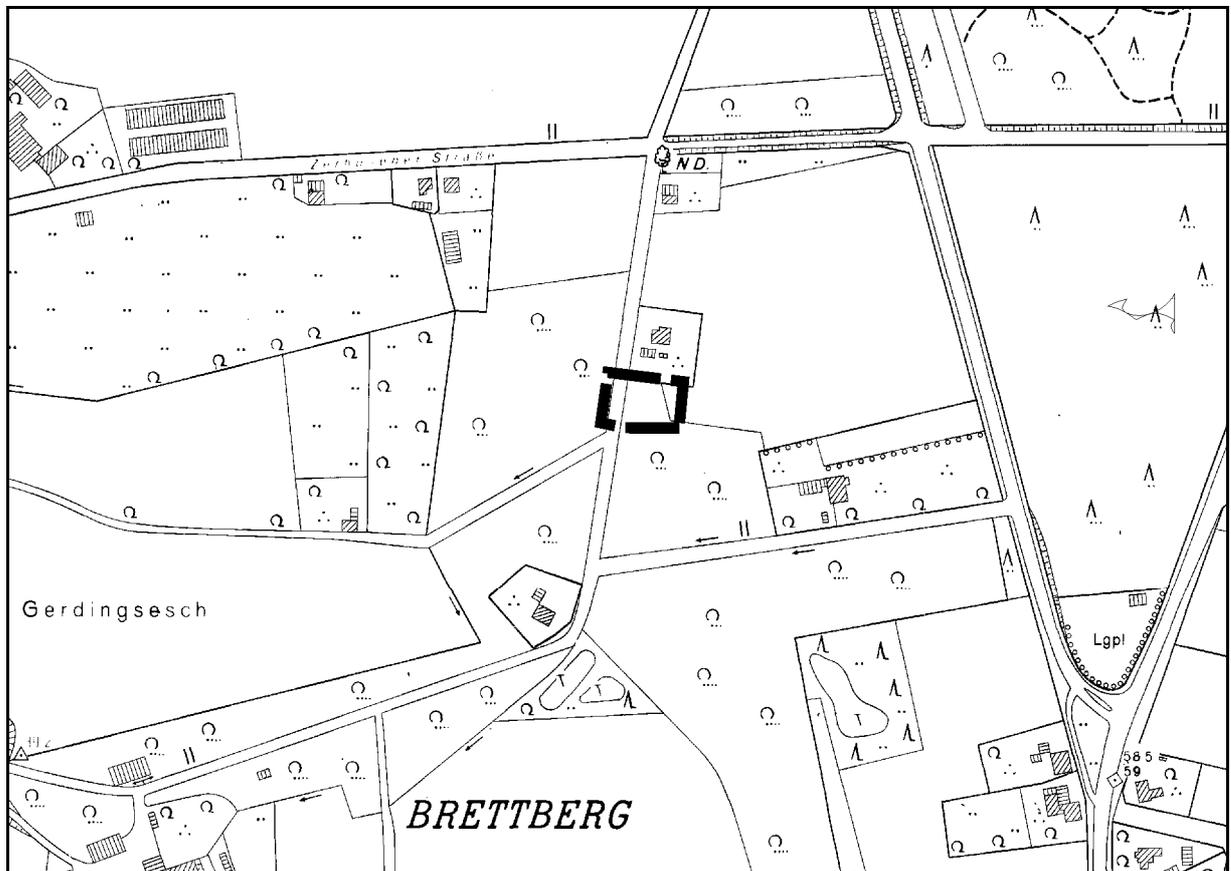


# Stadt Lohne

## Bebauungsplan Nr. 107 A "Sport- und Freizeitzentrum"

mit örtlichen Bauvorschriften

### BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Fon 0441 - 97201 - 0 Fax 0441 - 97201 - 99  
Internet www.plankontor-staedtebau.de  
Email info@plankontor-staedtebau.de

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>4</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation</b>	<b>4</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
	A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	5
	A.3.3 Bebauungsplanung	5
	A.3.4 Landschaftsplanung	6
	A.3.5 Sonstige Planungen	6
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>6</b>
	<b>B.2 Verkehr</b>	<b>7</b>
	<b>B.3 Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
	B.3.1 Vorhandene Situation	8
	<b>B.4 Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
	B.4.1 Vorhandene Situation	11
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	11
	<b>B.5 Infrastruktur</b>	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
	<b>D.1 Einleitung</b>	<b>14</b>
	D.1.1 Kurzdarstellung der Planung	14
	D.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
	<b>D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
	D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	16
	D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit	22
	D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	24
	D.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	24
	D.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	24
	D.2.6 Wechselwirkungen	25
	<b>D.3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>25</b>
	D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren	25

---

D.3.2	Überwachung	25
D.3.3	Zusammenfassung	25
<b>E</b>	<b>DATEN</b>	<b>25</b>
<b>E.1</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>28</b>
<b>E.2</b>	<b>Verfügbare umweltbezogene Informationen</b>	<b>28</b>
<b>E.3</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.

## ***ANHANG***

---

Geruchsimmissionsgutachten, TÜV Nord, 02.06.2004

---

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 27.09. 2007

---

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde zum einen die Umsetzung des Entwicklungskonzepts für Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Lohne mit der Ausweitung des Sport- und Freizeitentrums an der Steinfelder Straße in südliche Richtung vorangetrieben. Neben der zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlung eines Fitness-Studios soll der Bereich weiteren Einrichtungen aus dem Sport- und Freizeitbereich, dem Reha-Bereich und der Sportmedizin als Standort dienen.

Zum anderen wurde die in den Randbereichen vorhandene Wohnbebauung beordnet und einige kleinere Restflächen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, wurden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Diese Zielsetzung gilt auch für eine weitere dort verbliebene Restfläche angrenzend an den seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan. Diese Fläche soll nun ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung stellt somit eine Abrundung des damaligen Planungskonzeptes dar.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat dementsprechend in seiner Sitzung am 14.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 A beschlossen.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 der Stadt Lohne liegt südlich des engeren Siedlungsbereiches der Stadt westlich der Steinfelder Straße. Auf der Nordseite wird der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 106 begrenzt, der die Verkehrsflächen der geplanten Ost-West-Verbindung festsetzt. Auf der Westseite reicht das Plangebiet bis an die Grundstücksflächen einiger Wohnhäuser im Außenbereich heran. Die südliche Begrenzung stellt im Wesentlichen die Grenze des Landschaftsschutzgebietes VEC 109 dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 A liegt östlich des Brettberger Weges und grenzt an seiner Nord- und Ostseite an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan auf Seite 1 zu entnehmen.

### **A.3 Planungsvorgaben**

---

#### **A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2). Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Flächen südlich und östlich des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft aus.

Die Darlegungen des RROP stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

### A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 107 A Flächen für die Landwirtschaft dar. Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die angrenzenden Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 107 liegen, als gemischte Bauflächen dargestellt. Die geplante Ost-West-Verbindung wird als Hauptverkehrsstraße und die weiteren angrenzenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die Stadt Lohne beabsichtigt, um dem Entwicklungsgebot zu genügen, in absehbarer Zeit im Rahmen eines anderen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans die Darstellungen im Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 107 A anzupassen.

### A.3.3 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 107 A ist bislang noch kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt worden. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 an, der wiederum an den Bebauungsplan Nr. 106, der die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Ost-West-Verbindung – hier im Verlauf der Zerhusener Straße – schafft, angrenzt.

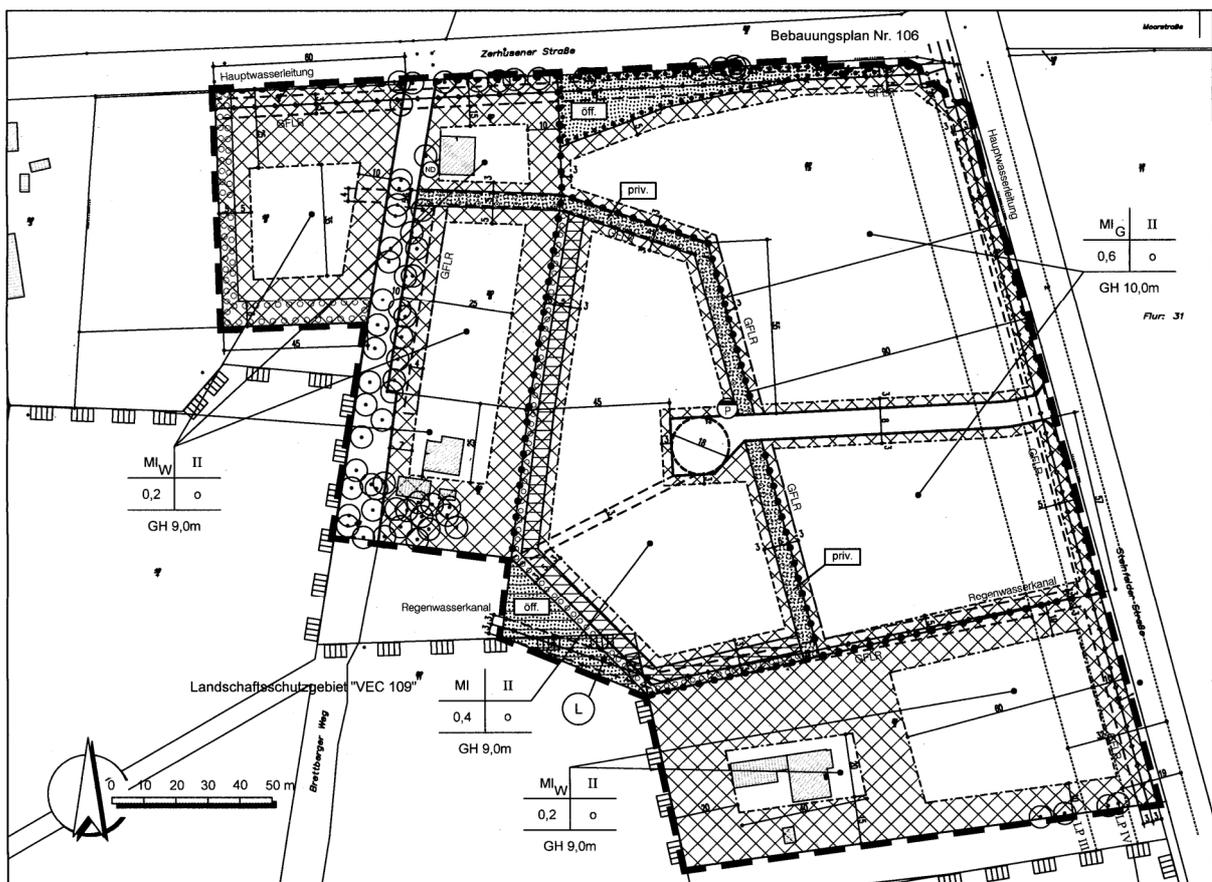


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 107

Das Nutzungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 107 wird im Kapitel B 1 Bauliche Nutzung erläutert.

#### **A.3.4 Landschaftsplanung**

Für die Stadt Lohne liegt seit 1995 ein Landschaftsplan vor. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahr 2005. Die relevanten Aussagen beider Pläne werden im Kapitel Natur und Landschaft und im Umweltbericht dargelegt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Vec Nr. 109“ verläuft südlich des Plangebietes. Der genaue Verlauf ist der Abbildung des Bebauungsplans Nr. 107 zu entnehmen, die im vorhergehenden Kapitel A.3.3 Bebauungsplanung zu finden ist.

#### **A.3.5 Sonstige Planungen**

Sonstige Planungen, die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sind, liegen nicht vor.

## **B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **B.1 Bauliche Nutzung**

Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden derzeit weitgehend forstwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Grundstücke am Brettberger Weg und an der Von-Dorgelo-Straße werden zum Teil bereits baulich genutzt, wobei sich dort mehrere größere Wohnbaugrundstücke mit zum Teil eingeschossigen Bebauung und entsprechenden Zier- und Nutzgärten befinden.

Auf der Ostseite grenzt der Geltungsbereich an ein neues, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 107 realisiertes Regenrückhaltebecken. Südöstlich befindet sich auf einem größeren, parkähnlichen Grundstück ein großzügiges, zweigeschossiges Wohnhaus.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Abrundung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und auch das Planungskonzept nur geringfügig räumlich erweitert wird, sollen die Festsetzungen weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 übernommen werden.

#### ***Art der baulichen Nutzung***

Das Nutzungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 107 sieht vor, dass unter Beibehaltung der Schutzansprüche für die unterschiedlichen Nutzungsinteressen entsprechende Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Aus diesem Grund wird für das gesamte Gebiet ein Mischgebiet festgesetzt, welches hinsichtlich der jeweils zulässigen Art der Nutzung gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert und in dem gemäß § 1 (5) BauNVO bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Für das gesamte Gebiet wird festgesetzt, dass Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind. Nicht ausgeschlossen sind dagegen Schank- und Speiseeinrichtungen bzw. –wirtschaften, wenn sie als untergeordnete Nut-

zung/Einrichtung einer ansonsten zulässigen Nutzung zugeordnet sind. Des Weiteren sind nur Gewerbebetriebe aus den Gewerbebranchen Sport, Freizeit und Gesundheitswesen zulässig, um das Entwicklungsziel der Stadt für diesen Bereich – Sport- und Freizeitzentrum - nicht zu gefährden.

Das Nutzungskonzept geht davon aus, dass die flächenintensiven, gewerblichen Nutzungen längs der Steinfelder Straße platziert werden. Die Grundstücke werden somit über die Steinfelder Straße bzw. die Planstraße erschlossen. Dieser Bereich mit vorwiegend gewerblicher Nutzung wird als **MI<sub>G</sub>** bezeichnet. In diesem Bereich sind weiterhin auch nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnnutzungen bleiben hier ausgeschlossen.

Der westliche Bereich des alten Plangebietes wird über den Brettberger Weg erschlossen. Gewerbliche Zufahrten sind hier wegen der erforderlichen Straßenbreite aber nicht möglich, da der Baumbestand am Brettberger Weg zu erhalten ist. Die Flächen beidseitig des Brettberger Weges können deshalb nicht optimal gewerblich genutzt werden. Infolgedessen kann der Bereich nur vorrangig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden und wurde daher als **MI<sub>W</sub>** festgesetzt. Die Auswahl der zulässigen Nutzung orientiert sich an den geschilderten Vorgaben. Der verbleibende Bereich zwischen diesen beiden Zonen stellt das nahezu uneingeschränkte **MI** dar.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den oben genannten Nutzungsvorgaben. Im **MI<sub>W</sub>** beträgt die GRZ 0,2, so dass bei großzügigen Grundstückszuschnitten eine aufgelockerte Bebauung möglich ist, wie sie auch in der näheren Umgebung vorhanden ist. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Die Gebäudehöhe darf hier auch bei zweigeschossiger Bebauung 9 m nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist um 50 % möglich, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke vielfach für Nebenanlagen genutzt werden.

#### **Bauweise**

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in dem angrenzenden Planungsgebiet.

#### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Mischgebiet soll einerseits einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zulassen; andererseits muss sich die Festsetzung der Baugrenzen an dem vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück selber aber auch den angrenzenden Flächen orientieren. Des Weiteren wird das Grundstück von einem Regenwasserkanal durchschnitten, der samt Schutzbereich nicht überbaut werden darf.

## **B.2 Verkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 grenzt im Osten an die Steinfelder Straße, einer gemeindlichen Hauptverkehrsstraße, die das Planungsgebiet direkt mit dem Stadtzentrum verbindet. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Zerhusener Straße, einer Gemeindeverbindungsstraße,

die zukünftig in diesem Bereich zur Ost-West-Verbindung ausgebaut werden soll. Die erforderliche Entwurfsplanung für den Straßenbau liegt vor. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 106 wurde am 06.07.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Die Grundstücke beidseitig des Brettberger Weges und damit auch das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 A, werden vom Brettberger Weg, ein nur mit Schotter befestigter Privatweg, erschlossen. Der Weg wird entsprechend seiner Nutzung als Verkehrsfläche festgesetzt.

## **B.3 Immissionsschutz**

---

### **B.3.1 Vorhandene Situation**

#### ***Verkehrslärm***

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 107 wird durch Verkehrslärm ausgehend von der Steinfelder Straße beeinträchtigt. Laut integrativen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 1994 bei 6.300 Kfz pro Tag mit einem Lkw-Anteil von ca. 5 %. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei dieser Belastung tags in 26 m Abstand zur Straßenachse und nachts in einem Abstand von 32 m eingehalten. Somit kommt es nur in den direkt an der Straße gelegenen Bereichen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erheblich weiter entfernt liegt, kommt es dort zu keinen Beeinträchtigungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Steinfelder Straße.

Weiterhin sind etwaige Auswirkungen der zukünftigen Ost-West-Verbindung im Verlauf der Zerhusener Straße zu berücksichtigen. Laut dem schalltechnischen Gutachten zur Ost-West-Verbindung muss auf Grund des prognostizierten Verkehrsaufkommen im Jahr 2015 von ca. 4620 Kfz pro Tag und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zukünftig die Bebauung einen Abstand von 30 m von der Straßenachse einhalten, damit die Orientierungswerte der DIN 18005 in Mischgebieten eingehalten werden können. Bezogen auf das vorliegende Plangebiet ist somit von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

#### ***Geruchsmissionen***

Westlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 107 und 107 A liegen zwei größere landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung, von denen derzeit Geruchsemissionen ausgehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde ein Geruchsmissionsgutachten durch den TÜV Nord mit Datum vom 02.06.2004 erstellt, welches dieser Begründung als Anhang beigefügt ist und an dieser Stelle nur in Auszügen wiedergegeben wird. Im Rahmen des Gutachtens sollten die Geruchsmissionen im Geltungsbereich, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden, bestimmt und nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) bewertet werden

Der eine Betrieb liegt in etwa 600 m Entfernung westlich des Plangebietes südlich der Zerhusener Straße. Auf der Hofstelle wird in größerem Umfang Schweinemast betrieben, die im Jahr 2003 noch erweitert wurde. Dieser Betrieb war schon vor der Erweiterung genehmigungsbedürftig nach der 4. BImSchV.

Auf dem zweiten Betrieb, der nordwestlich des Plangebietes liegt, werden Milchkühe, Rinder, Bullen und Masthähnchen gehalten. Der Betrieb beabsichtigte eine Aufstockung der Masthähnchenhaltung, die in dem Gutachten des TÜVs Berücksichtigung fand. Zwischenzeitlich wurden diese Erweiterungsabsichten aber aufgegeben, so dass für das Bebauungsplanverfahren nur noch die Beurteilung des Ist-Zustandes von Belang ist.

Laut Gutachten waren zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung im Sinne des BImSchG die Kenngrößen der Gesamtbelastung IG auf den einzelnen Beurteilungsflächen des Beurteilungsgebiets mit den Immissionswerten (IW) als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission zu vergleichen. Die Immissionswerte werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres oder in Prozent der Jahresstunden angegeben. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle (1 GE/m<sup>3</sup>).

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. Die GIRL legt folgende Werte fest:

Wohn-/Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15

Bei einem Wert von z.B. 0,10 darf anlagentypischer Geruch zu maximal 10 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sei. Dabei sind auch höhere Konzentrationen als die Geruchsschwelle wahrnehmbar, allerdings zu einem geringeren Prozentsatz an Jahresstunden. In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Dorfgebieten, die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind, darf der Immissionswert von 15 Prozent der Jahresstunden bezogen auf die Geruchsschwelle nicht überschritten werden.

Das Gutachten kommt bei der Bewertung des Ist-Zustandes zu folgenden Ergebnissen. Wie aus der Abbildung ersichtlich, wird im Ist-Zustand auf der gesamten Fläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplans der Immissionswert der GIRL von 0,10 (angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres mit der Zählschwelle 1 GE/m<sup>3</sup>) für Wohn- und Mischgebiete nicht erreicht. Hier sind Gerüche aus Tierhaltungen an maximal 8 Prozent der Jahresstunden wahrnehmbar. Damit kann dort eine Wohnnutzung ausgewiesen werden und es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG zu besorgen.

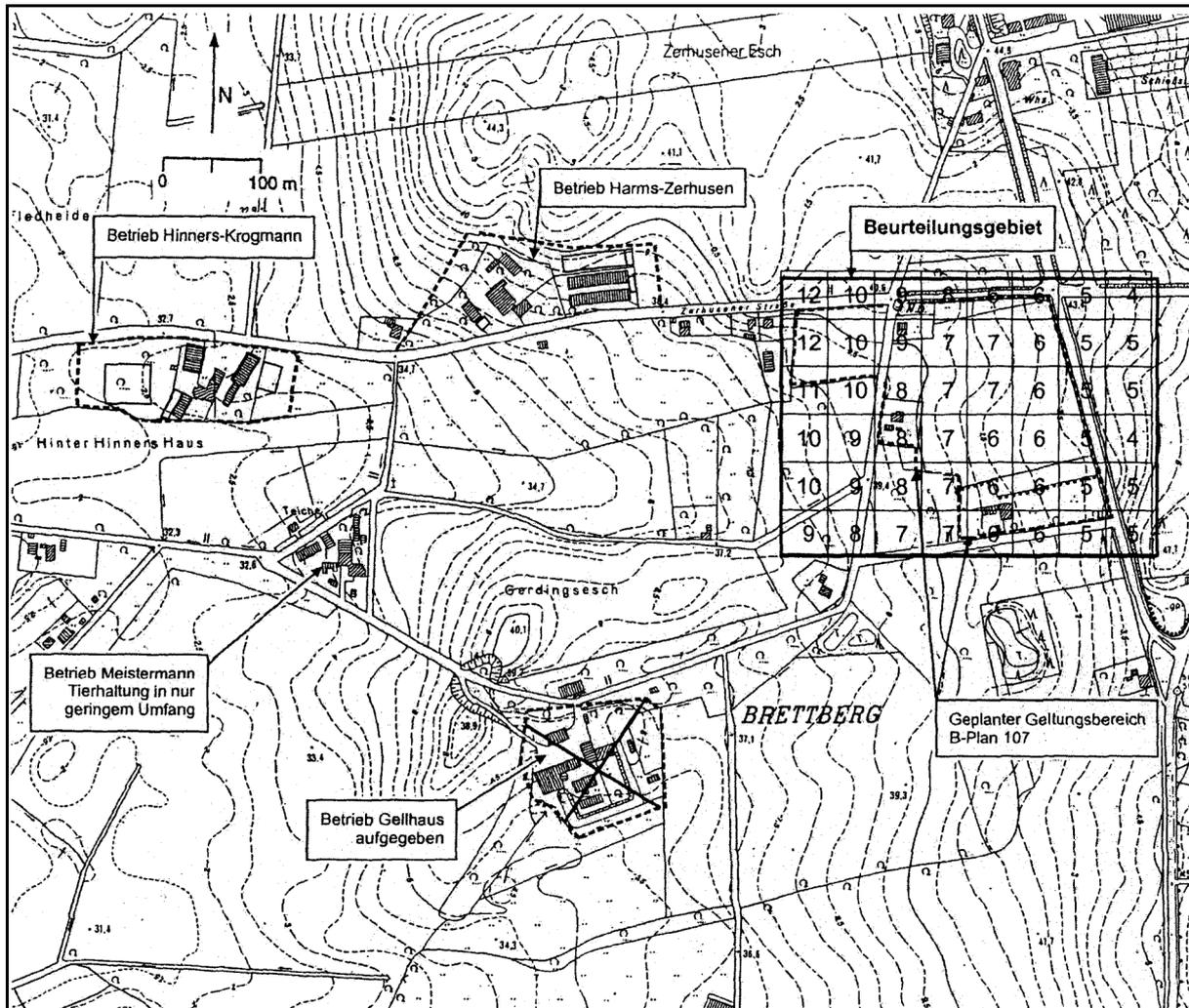


Abb.: Abbildung 3 aus TÜV-Gutachten: Ist-Zustand Kenngrößen für die Gesamtbelastung (IG), angegeben in Prozent der Jahresstunden bezogen auf  $1 \text{ GE/m}^3$

## B.4 Natur und Landschaft

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Es gehört zu den Grundsätzen der Bauleitplanung, dass die Belange des Natur- Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist unter Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplan zu entscheiden. § 1a BauGB bestimmt im Einzelnen, nach welchen Grundsätzen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hiernach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dementsprechend sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da der vorliegende Bebauungsplan Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu entscheiden.

#### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der örtlichen Situation findet sich im Umweltbericht.

#### **B.4.2 Planerische Auswirkungen**

Auf die Befestigung des Brettberger Weges wird verzichtet und dessen Seitenbereiche werden im derzeitigen Zustand belassen. Somit wird ein Eingriff aufgrund des Ausbaus der Straßenerschließung vermieden. Der vorhandene Baumbestand am Brettberger Weg wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Der auf dem Baugrundstück vorhandene Baumbestand wird im Bebauungsplan ebenfalls als vollständig zu erhalten festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Begrenzung der Gebäudehöhe, wird erreicht, dass die neue Bebauung sich der Kronenkulisse unterordnet. Mit diesen Festsetzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich minimiert.

Durch die Positionierung des überbaubaren Bereiches im nördlichen Teil des Grundstückes wird ein möglichst großer Abstand zum Wald eingehalten. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Abschließend bleibt festzustellen, dass aus der Sicht der Ortsentwicklung das vorhandene Mischgebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan abgerundet wird.

Eine detailliertere Beschreibung und Bewertung der Eingriffsbilanzierung findet sich im Umweltbericht.

Die Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell zeigt, dass ein Defizit von ca. 1.112 WE bezogen auf qm (= 0,111 WE bezogen auf ha) verbleibt, welches extern zu kompensieren ist.

Die Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 164/76, Flur 29, Gemarkung Lohne erfolgen (siehe Übersichtsplan im Umweltbericht). Eine Teilfläche des insgesamt 3,86 ha großen Flurstücks, das derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird, soll mit standortheimischen Laubgehölzen aufgeforstet werden, um für verschiedene Bebauungspläne gebündelt Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Aufforstung führt zu einer Wertsteigerung um 1,1 Werteinheiten/m<sup>2</sup>, so dass für den Ausgleich des Defizits von 1.112 Werteinheiten im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von 1.011 m<sup>2</sup> benötigt wird.

Damit kann ein adäquater Ausgleich für den Eingriff in Boden, Grundwasser, Luft und Klima, Biotope und Landschaftsbild geschaffen werden.

### **B.5 Infrastruktur**

---

#### ***Kinderspielplatz***

Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist nicht geplant, da einerseits auf den vorhandenen sowie den geplanten Wohngrundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sein werden. Andererseits

befinden sich in der Nachbarschaft zum Sport- und Freizeitzentrum sowie in der freien Landschaft ausreichende Spielmöglichkeiten.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine Hauptversorgungsleitung des OOWV verläuft entlang der Steinfelder und der Zerhusener Straße.

### **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

### **Fernmeldeeinrichtungen**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

### **Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, die der OOWV betreibt. Über Freigefälleleitungen, Pumpwerk und Druckrohrleitung gelangt das Schmutzwasser zur vorhandenen Druckrohrleitung in der Steinfelder Straße.

### **Oberflächenentwässerung**

Ein Bodengutachten der Terra Umwelt Consulting GmbH sagt aus, dass die anstehenden Sande grundsätzlich für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Für eine wirkungsvolle Versickerung sollte der Grundwasserflurabstand mindestens 1,0 m unterhalb der Unterkante einer Versickerungsanlage liegen. Die im Juli 2002 gemessenen Grundwasserflurabstände betragen 0,75 m bis 1,98 m unter GOK. Sie sind als mittlere Grundwasserstände zu werten, die nach niederschlagsreichen Monaten voraussichtlich noch um ca. 0,50 m ansteigen können. Eine gesicherte Regenwasserversickerung ist dann nur eingeschränkt möglich. Nach Einschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Lohne ist folglich eine Versickerung nur im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 107 möglich. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 107A ist das Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Die Regelungen im Detail erfolgen über Örtliche Bauvorschriften.

### **Brandschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund der im Kapitel Infrastruktur dargelegten Bodenverhältnisse sollen auf den Baugrundstücken in dem Mischgebiet **MI<sub>w</sub>** das Niederschlagswasser dort vor Ort beispielsweise mittels Zisternen, Regentonnen etc. zurückgehalten werden, um im Anschluss daran in Haus oder Garten genutzt zu werden, zu versickern oder gedrosselt in die vorhandenen Gräben abzulaufen. Eine ergänzende Maßnahme ist die Anlage einer Staumulde.

Die verbleibende überschüssige Menge des Niederschlagswassers wird in den Regenwasserkanal abgeleitet und gelangt von dort über eine Leitung zum vorhandenen Regenwasserkanal südlich des Geltungsbereiches, der durch die Entlastung durch das Regenrückhaltebecken Hamberg hydraulisch ausreichen wird.

## **D UMWELTBERICHT**

---

### **D.1 Einleitung**

---

#### **D.1.1 Kurzdarstellung der Planung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 wurde die in den Randbereichen vorhandene Wohnbebauung beordnet und einige kleinere Restflächen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, wurden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Eine seinerzeit noch nicht beplante Fläche soll nun ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung stellt somit eine Abrundung des damaligen Planungskonzeptes dar.

#### **D.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

##### Landschaftsrahmenplanung

Für den Landkreis Vechta liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahre 2005 vor. In diesem ist das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 107 "Sport und Freizeitzentrum" bereits als bebauter Bereich mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dargestellt.

Außerdem enthält der Landschaftsrahmenplan folgende Informationen über das im Süden an das Plangebiet grenzende Landschaftsschutzgebiet VEC 109 "Burggraben und Wald bei Haus Brettberg". Dieses Gebiet umfasst 13,2 ha und wurde per Verordnung vom 30.11.1937 unter Schutz gestellt. Als Schutzzweck wird Wald mit Burggraben angegeben. Im LRP wird weiter ausgeführt, dass die bestehende Waldfläche auch weiterhin als LSG schutzwürdig ist, mit dem Entwicklungsziel, den Laubholzanteil durch naturnahe Waldbewirtschaftung zu erhalten.

Im Übrigen sind die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes aufgrund der großen Maßstabsdifferenz kaum zur Beurteilung von Natur und Landschaft in dieser sehr kleinräumigen Situation am Rande eines bestehenden Baugebietes geeignet.

##### Landschaftsplanung

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1995 vor. Relevante Aussagen des Landschaftsplanes für diesen Bebauungsplan werden in den jeweiligen Kapiteln wiedergegeben.

##### Immissionsschutz

###### **Verkehrslärm**

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind. Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schall-

schutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Als weitere Beurteilungsgrundlage ist die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind.

Verkehrslärm	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	DIN 18005		16. BImSchV	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)

### **Geruchsimmissionen**

Geruchsimmissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden, sind nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu bewerten. Zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelastung im Sinne des BImSchG sind die Kenngrößen der Gesamtbelastung IG auf den einzelnen Beurteilungsflächen des Beurteilungsgebiets mit den Immissionswerten (IW) als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission zu vergleichen. Die Immissionswerte werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres oder in Prozent der Jahresstunden angegeben. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle (1 GE/m<sup>3</sup>). Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. Die GIRL legt folgende Werte fest:

Wohn-/Mischgebiete 0,10

Gewerbe-/Industriegebiete 0,15

Bei einem Wert von z.B. 0,10 darf anlagentypischer Geruch zu maximal 10 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sein. Dabei sind auch höhere Konzentrationen als die Geruchsschwelle wahrnehmbar, allerdings zu einem geringeren Prozentsatz an Jahresstunden. In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Dorfgebieten, die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind, darf der Immissionswert von 15 Prozent der Jahresstunden bezogen auf die Geruchsschwelle nicht überschritten werden.

## D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

#### D.2.1.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet zählt zur Naturräumlichen Einheit "Diepholzer Moore" (584.09). Als potentiell natürliche Vegetation für diesen Geestbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, wird ein trockener Eichen - Buchenwald, Geißblatt - Eichen - Hainbuchenwald oder vereinzelt feuchter Birken - Eichenwald angegeben. Die südwestlich angrenzenden Waldbestände werden als naturnaher Laubwald eingestuft. Ansonsten ist das Gebiet durch den vorhandenen Baumbestand charakterisiert.

#### Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet befindet sich am Brettberger Weg. Es besteht aus dem an dieser Stelle ca. 13 m breiten Flurstück des Brettberger Weges und einer östlich daran grenzenden Fläche von ca. 30 m x 40 m. Letztere befindet sich direkt südlich von einem seit langem bebauten Grundstück. Im Osten wird das Plangebiet durch die Fläche des Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan Nr. 107 begrenzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebietes VEC 109. Der genaue Verlauf der Grenze ist der Abbildung des Bebauungsplans Nr. 107 zu entnehmen, die im Kapitel A.3.3 Bebauungsplanung zu finden ist.

Auf dem Flurstück des Brettberger Weges stehen zu beiden Seiten der Fahrspur große Bäume, die in der Kartengrundlage mit Art und Größe eingetragen sind. Aufgrund des dichten Kronendaches sind Strauch- und Krautschicht neben der Fahrspur nur spärlich ausgeprägt.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Anfang Juni 2006 wurde das übrige Plangebiet als Lagerplatz für Stammholz genutzt. Teile der Fläche waren mit Baumstämmen bedeckt, weitere Teile zeigten tiefe Fahrspuren und im übrigen war eine insbesondere aus folgenden Arten zusammengesetzte Ruderalvegetation zu verzeichnen:

Gattung	Art	Deutsche Bezeichnung
Aegopodium	podagraria	Giersch
Artemisia	vulgaris	Echter Beifuß
Cirsium	oleraceum	Distel
Galium	aparine	Klettenlabkraut
Geum	urbanum	Echte Nelkenwurz
Glechoma	hederacea	Gundermann
Hypericum	perforatum	Tüpfel-Hartheu / Johanniskraut
Juncus	sp.	Binse
Lamium	album	Weißes Taubnessel
Plantago	major	Breitwegerich
Ranunculus	repens	Kriechender Hahnenfuß
Rubus	fruticosus	Brombeere
Rumex	acetosa	Großer Ampfer
Sambucus	nigra (j)	Schwarzer Holunder
Stellaria	alsine	Quell - Sternmiere
Urtica	dioica	Brennnessel

Die Artenzusammensetzung deutet auf feuchte, nährstoffreiche Standortbedingungen hin. Seltene oder geschützte Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Sämtliche auf dem Grundstück vorhandenen Großbäume sind im Lageplan verzeichnet. Es handelt sich dabei um Stieleiche (*Quercus robur*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden.

Die Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen zum Zwecke der Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (1997).

Der vorhandene Baumbestand am Brettberger Weg und auf dem angrenzenden Grundstück ist nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004) als "Einzelbaum / Baumbestand" (HB) zu bezeichnen, die übrigen Bereiche gelten als "Ruderalflur" (UR). Beide Biotoptypen gelten nach dem Kompensationsmodell als empfindliche Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Für die Ruderalflur wird nach dem Kompensationsmodell der Wertfaktor 1,6 (WE/qm) angesetzt. Der Baumbestand wird mit 2,5 (WE/qm) bewertet.

Bezüglich Arten und Biotope erfüllen laut Landschaftsplan nur die süd- bis südwestlich angrenzenden Bereiche überwiegend die Kriterien als wichtige Bereiche für Arten und Biotope (Wertstufe 2).

### Fauna

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen.

### Boden

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 40 m ü. NN. Die Fläche stellt sich damit als weitgehend eben dar.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 107A ein sandiger Podsol - Boden, mit relativ hoher Wasserdurchlässigkeit an.

Laut Landschaftsplan ist das Plangebiet kein wichtiger Bereich aus lokaler Sicht für das Schutzgut Boden.

### Wasser

Laut Landschaftsrahmenplan ist die Grundwasserneubildungsrate hoch, womit auch eine hohes Gefährdungspotential des Grundwassers verbunden ist.

Laut Landschaftsplan ist das Plangebiet kein wichtiger Bereich aus lokaler Sicht für das Schutzgut Grundwasser.

### Luft/Klima

Das Klima im Planungsgebiet ist sowohl maritim wie kontinental geprägt. Bezüglich Luft und Klima werden die östlich angrenzenden Waldflächen im Landschaftsplan als wichtiger Bereich aus lokaler Sicht eingestuft. Die Waldflächen verfügen laut Landschaftsplan über ein ausgeprägtes Waldklima und haben die Funktion als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet.

### Landschaft

Bezüglich der Bewertung des Landschaftsbildes wird im Landschaftsplan nur der naturnahe Wald als wertgebende Struktur bzw. wertgebendes Element eingestuft.

Bezüglich der angestrebten Landschaftsentwicklung werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Als Belastung oder Gefährdung von Natur und Landschaft wird nur die nördlich des Plangebietes geplante Ost - West - Verbindung benannt.

Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes sind nach Aussage des Landschaftsplanes schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht mit hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 2). In diesen Gebieten werden in der Regel die Anforderungen des Nds. Naturschutzgesetzes an die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Die gekennzeichneten Flächen gehen insbesondere in Richtung Westen über das vorhandene Landschaftsschutzgebiet VEC 109 hinaus.

#### **D.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 107 A wird die Bebauung eines weiteren Grundstückes im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 107 ermöglicht. Hierdurch werden Natur und Landschaft beeinträchtigt, so dass die Eingriffsregelung anzuwenden und eine Kompensation in angemessener Weise vorzunehmen ist.

Eine Befestigung der Fahrbahn des Brettberger Weges ist ebenso wenig vorgesehen, wie eine Veränderung der Seitenbereiche, so dass sich für den Brettberger Weg lediglich eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergibt, die nicht als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen ist.

### Pflanzen, Tiere und Boden

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen auf der neuen Baufläche überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Funktionszusammenhänge werden eventuell zerstört. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben soweit möglich erhalten und werden durch das geplante Baugebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Gleichfalls erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen.

Auf dem Baugrundstück besteht der Eingriff in den Naturhaushalt im Wesentlichen in der Überbauung bisher unversiegelter Bodens mit Gebäuden und Verkehrsflächen. Diese Flächen stehen dann nicht mehr für die natürlichen Bodenfunktionen und als Vegetationsstandort zur Verfügung. Die unversiegelten Flächen des Baugrundstücks werden voraussichtlich gärtnerisch gestaltet, wodurch ihr Wert im Naturhaushalt gemindert wird.

### Wasser

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen, so dass die Grundwasserneubildung reduziert wird.

Durch die vorgesehene Ableitung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird einerseits zwar die Grundwasserneubildung vor Ort reduziert, aber andererseits wird durch den gedrosselten Abfluss in die Vorflut eine hydraulische Belastung der anschließenden Gewässer vermieden.

### Luft/Klima

Durch die Bebauung eines Grundstückes wird das Kleinklima nicht wesentlich verändert.

### Landschaft

Der Eingriff in das Landschaftsbild resultiert vor allem aus der Bebauung im direkten Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes stellt eine Pufferzone zwischen der im Bebauungsplan Nr. 107 vorgesehenen und teilweise schon realisierten Bebauung und der geschützten Landschaft, in Form eines locker gestaffelten Waldrandes, dar. Diese Funktion wird erheblich beeinträchtigt, indem unmittelbar vor dem Waldrand ein weiteres Gebäude errichtet wird.

#### **D.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung könnte die Fläche weiterhin wie bisher der Forstwirtschaft als Lagerplatz dienen. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft wären dann voraussichtlich keine zusätzlichen zu erwarten.

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

##### ***Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung***

Indem auf die Befestigung des Brettberger Weges verzichtet wird und dessen Seitenbereiche im derzeitigen Zustand belassen werden, wird ein Eingriff aufgrund des Ausbaus des Weges vermieden. Die vollständige Erhaltung des am Brettberger Weg vorhandenen Baumbestandes wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Der auf dem Baugrundstück vorhandene Baumbestand wird im Bebauungsplan als vollständig zu erhalten festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Begrenzung der Gebäudehöhe, wird erreicht, dass die neue Bebauung sich der Kronenkulisse unterordnet. Mit diesen Festsetzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich minimiert.

Durch die Positionierung des überbaubaren Bereiches im nördlichen Teil des Grundstückes wird ein möglichst großer Abstand zum Wald eingehalten.

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als durch die Planung neue oder weitergehende Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren.

Nachfolgend werden die geplanten Eingriffe in Anlehnung an das so genannte "Osnabrücker Modell" bilanziert. Die Abkürzung WE steht für die nach diesem Modell vorgesehenen Werteinheiten. Wegen der geringen Flächengröße erfolgt die Berechnung mit der Dimension Werteinheiten pro Quadratmeter (WE/qm) anstelle der vielfach üblichen Dimension Werteinheiten pro Hektar.

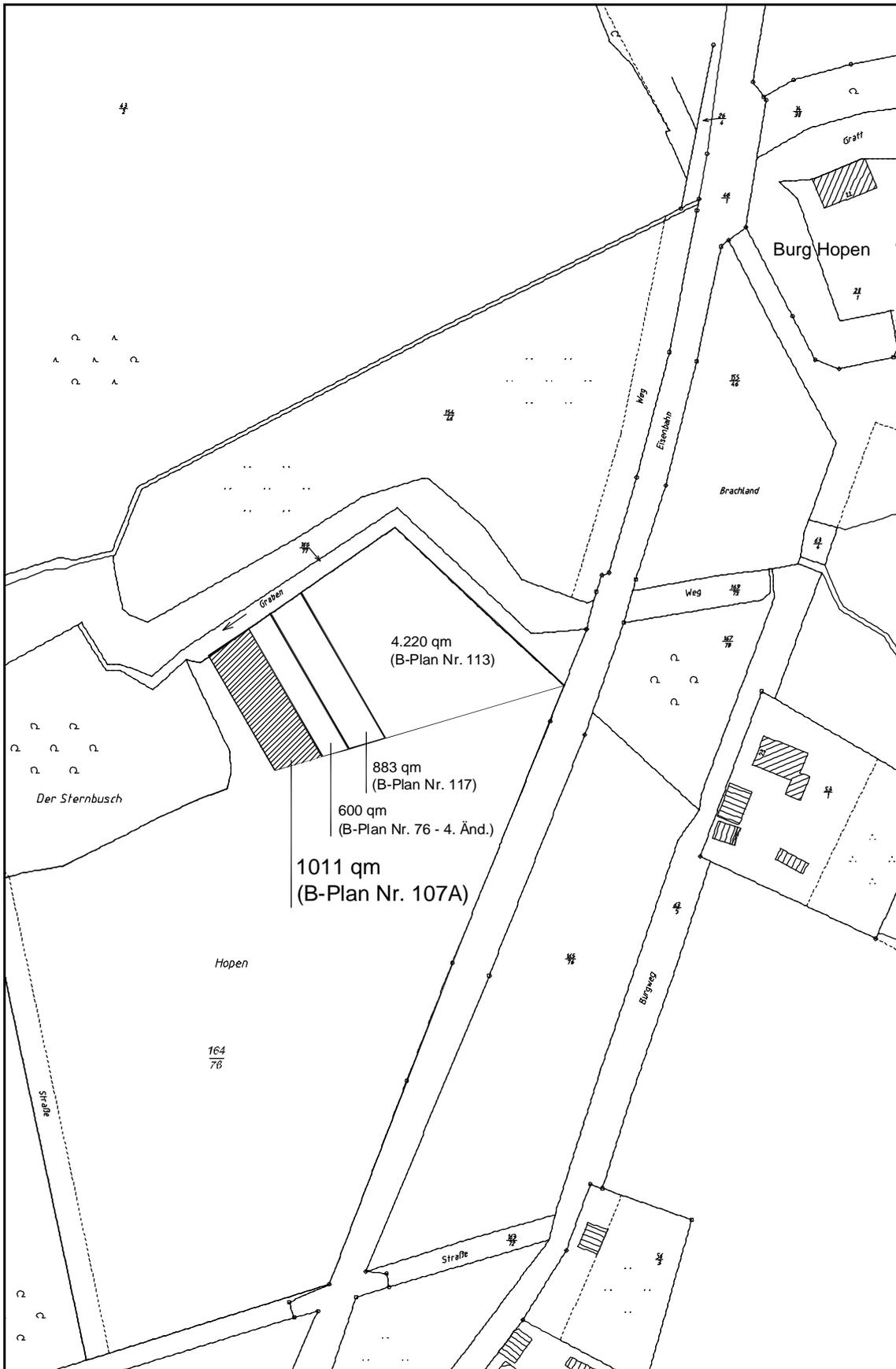
Soweit keine Veränderung zu erwarten ist, wie für das Flurstück des Brettberger Weges, werden die Flächen bei der Bilanzierung ausgeklammert. Im Falle des zu erhaltenden Baumbestandes auf dem Grundstück wird eine Wertminderung angenommen, weil für die Flächen unter den Baumkronen teilweise eine Versiegelung bzw. gärtnerische Gestaltung anzunehmen ist.

Biotop- / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
	WE/qm	qm	WE	qm	WE
Ruderalflur (UR)	1,6	800	1280		
Baumbestand (auf Ruderalflur) (HB)	2,5	400	1000		
Gestaltete Gartenfläche (PH)	1,0			290	290
Ziergebüsch mit überwiegend einheimischen Arten (BZE)	1,3			60	78
Baumbestand über Garten- / Verkehrsfläche (HB)	2,0			400	800
Bebaute Fläche (TD)	0,0			300	
Verkehrsfläche (TF)	0,0			150	
Summen:		1200	2280	1200	1168
Extern auszugleichendes Defizit					1112

Die Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell zeigt, dass ein Defizit von ca. 1.112 WE bezogen auf qm (= 0,111 WE bezogen auf ha) verbleibt, welches extern zu kompensieren ist.

Die Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 164/76, Flur 29, Gemarkung Lohne erfolgen (siehe nachfolgenden Übersichtsplan). Eine Teilfläche des insgesamt 3,86 ha großen Flurstücks, das derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird, soll mit standortheimischen Laubgehölzen aufgeforstet werden, um für verschiedene Bebauungspläne gebündelt Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Aufforstung führt zu einer Wertsteigerung um 1,1 Werteinheiten/m<sup>2</sup>, so dass für den Ausgleich des Defizits von 1.112 Werteinheiten im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von 1.011 m<sup>2</sup> benötigt wird.

Damit kann ein adäquater Ausgleich für den Eingriff in Boden, Grundwasser, Luft und Klima, Biotope und Landschaftsbild geschaffen werden.



**Abb.: Kompensationsfläche auf dem Flurstück 164/76, Flur 29, Gemarkung Lohne**

### **D.2.1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im vorliegenden Fall bestehen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen würden.

## **D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit**

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

### **D.2.2.1 Bestandsaufnahme**

#### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 107 wird durch Verkehrslärm ausgehend von der Steinfelder Straße beeinträchtigt. Laut integrativen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 1994 bei 6.300 Kfz pro Tag mit einem Lkw-Anteil von ca. 5 %. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei dieser Belastung tags in 26 m Abstand zur Straßenachse und nachts in einem Abstand von 32 m eingehalten. Somit kommt es nur in den direkt an der Straße gelegenen Bereichen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erheblich weiter entfernt liegt, kommt es dort zu keinen Beeinträchtigungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Steinfelder Straße.

Weiterhin sind etwaige Auswirkungen der zukünftigen Ost-West-Verbindung im Verlauf der Zerhusener Straße zu berücksichtigen. Laut dem schalltechnischen Gutachten zur Ost-West-Verbindung muss auf Grund des prognostizierten Verkehrsaufkommen im Jahr 2015 von ca. 4620 Kfz pro Tag und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zukünftig die Bebauung einen Abstand von 30 m von der Straßenachse einhalten, damit die Orientierungswerte der DIN 18005 in Mischgebieten eingehalten werden können. Bezogen auf das vorliegende Plangebiet ist somit von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

#### **Gewerbelärm**

In der näheren Umgebung befinden sich keine Gewerbe- oder Industriebetriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

#### **Sportlärm**

In der näheren Umgebung sind keine Sportanlagen, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

#### **Geruchsimmissionen**

Westlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 107 und 107 A liegen zwei größere landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung, von denen derzeit Geruchsemissionen ausgehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde ein Geruchsimmissionsgutachten durch den TÜV Nord mit Datum vom 02.06.2004 erstellt, welches dieser Begründung als Anhang beigefügt ist. Im Kapitel B3 Immissionsschutz werden die Inhalte detailliert wiedergegeben.

Das Gutachten kommt bei der Bewertung des Ist-Zustandes zu folgenden Ergebnissen. Wie aus der Abbildung ersichtlich, wird im Ist-Zustand auf der gesamten Fläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplans der Immissionswert der GIRL von 0,10 (angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres mit der Zählschwelle 1 GE/m<sup>3</sup>) für Wohn- und Mischgebiete nicht erreicht. Hier sind Gerüche aus Tierhaltungen an maximal 8 Prozent der Jahresstunden wahrnehmbar. Damit kann dort eine Wohnnutzung ausgewiesen werden und es sind keine erheblichen Geruchsbelastungen im Sinne des BImSchG zu erwarten.

#### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **D.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Verkehrslärm

Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausreichend weit von der Steinfelder Straße und der zukünftigen Ost-West-Verbindung entfernt liegt, kommt es dort zu keinen Beeinträchtigungen durch das Verkehrsaufkommen.

Durch den sehr kleinen Geltungsbereich und die Festsetzung eines Mischgebietes, was der Wohnbebauung dient, wird der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich gering sein, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung zu erwarten sind.

#### Gewerbelärm

Durch die Gliederung des Mischgebietes und die ausreichenden Abstände wird es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe kommen.

#### Sportlärm

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung entstehen keine Sportanlagen, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

### **D.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtrealisierung des Bebauungsplans wird nicht zu einer Verbesserung der Immissionsituation der dort schon vorhandenen Wohnbevölkerung führen, da mögliche Beeinträchtigungen ihre Ursache in der gegebenen Lage z.B. an der Steinfelder Straße haben und diese Situation nicht von dieser Planung beeinflusst werden kann.

### **D.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da es zu keinen Beeinträchtigungen kommt, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

### **D.2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der geringen Größe und der Lage sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht realistisch.

### **D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter**

#### **D.2.3.1 Bestandsaufnahme**

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

#### **D.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **D.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser**

#### **D.2.4.1 Bestandsaufnahme**

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon im Trennsystem in die Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

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

#### **D.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Zur Erschließung des Grundstücks wird dies an die Kanalisation angeschlossen, um alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Eine Überarbeitung der Entwässerungsplanung ist nicht erforderlich.

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

### **D.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Das Mischgebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich.

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

## **D.2.6 Wechselwirkungen**

In der Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft, den Belangen des Menschen und seiner Gesundheit sowie den Belangen von Kultur- und anderen Sachgütern zu erkennen.

## **D.3 Zusätzliche Angaben**

---

### **D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren**

#### Verkehrslärm

Auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsdaten und einer Verkehrsprognose für die folgenden 10 Jahre wurden gem. RLS 90 schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan Nr. 107 erstellt. Die Ergebnisse der Berechnung befinden sich im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107.

#### Biotoptypenkartierung

Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am entsprechenden Kartierschlüssel für Niedersachsen.

### **D.3.2 Überwachung**

Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

### **D.3.3 Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 wurde die in dem Gebiet vorhandene Wohnbebauung geordnet und die Flächen angrenzend an die vorhandene Bebauung wurden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Eine seinerzeit noch nicht geplante Fläche am Brettberger Weg soll nun ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung stellt somit eine Abrundung des damaligen Planungskonzeptes dar.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Anfang Juni 2006 wurde das Plangebiet als Lagerplatz für Stammholz genutzt. Teile der Fläche waren mit Baumstämmen bedeckt, weitere Teile zeigten tiefe Fahrspuren und im Übrigen war eine Ruderalvegetation zu verzeichnen. Die Artenzusammensetzung deutet auf feuchte, nährstoffreiche Standortbedingungen hin. Seltene oder geschützte Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Bei den vorhandenen Großbäumen handelt es sich um Stieleichen und Rotbuchen. Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden. Bezüglich Arten und Biotope erfüllen laut Landschaftsplan nur die süd- bis südwestlich angrenzenden Bereiche überwiegend die Kriterien als wichtige Bereiche für Arten und Biotope (Wertstufe 2).

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen.

Bezüglich der Bewertung des Landschaftsbildes wird im Landschaftsplan nur der naturnahe Wald als wertgebende Struktur bzw. wertgebendes Element eingestuft. Bezüglich der angestrebten Landschaftsentwicklung werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 107 A wird die Bebauung eines weiteren Grundstückes im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 107 ermöglicht. Hierdurch werden Natur und Landschaft beeinträchtigt, so dass die Eingriffsregelung anzuwenden und eine Kompensation in angemessener Weise vorzunehmen ist.

Eine Befestigung der Fahrbahn des Brettberger Weges ist ebenso wenig vorgesehen, wie eine Veränderung der Seitenbereiche, so dass sich für den Brettberger Weg lediglich eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergibt, die nicht als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen ist.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben soweit möglich erhalten und werden durch das geplante Baugebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Gleichfalls erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen.

Auf dem Baugrundstück besteht der Eingriff in den Naturhaushalt im Wesentlichen in der Überbauung bisher unversiegelten Bodens mit Gebäuden und Verkehrsflächen. Diese Flächen stehen dann nicht mehr für die natürlichen Bodenfunktionen und als Vegetationsstandort zur Verfügung. Die unversiegelten Flächen des Baugrundstücks werden voraussichtlich gärtnerisch gestaltet, wodurch ihr Wert im Naturhaushalt gemindert wird.

Durch die vorgesehene Ableitung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird einerseits zwar die Grundwasserneubildung vor Ort reduziert, aber andererseits wird durch den gedrosselten Abfluss in die Vorflut eine hydraulische Belastung der anschließenden Gewässer vermieden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild resultiert vor allem aus der Bebauung im direkten Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet. Der auf dem Baugrundstück vorhandene Baumbestand wird daher im Bebauungsplan als vollständig zu erhalten festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Begrenzung der Gebäudehöhe, wird erreicht, dass die neue Bebauung sich der Kronenkulisse unterordnet. Mit diesen Festsetzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich minimiert.

Durch die Positionierung des überbaubaren Bereiches im nördlichen Teil des Grundstückes wird ein möglichst großer Abstand zum Wald eingehalten. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell zeigt, dass ein Defizit von ca. 1.112 WE verbleibt, welches extern zu kompensieren ist. Die Flächenagentur des Städtequartetts wird im Auftrag der Stadt Lohne eine geeignete externe Kompensationsmaßnahme durchführen.

Im vorliegenden Fall bestehen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die gegebenenfalls zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen würden.

Westlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 107 und 107 A liegen zwei größere landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung, von denen derzeit Geruchsemissionen ausgehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde ein Geruchsimmisionsgutachten durch den

TÜV Nord mit Datum vom 02.06.2004 erstellt. Das Gutachten kommt bei der Bewertung des Ist-Zustandes zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung möglich ist und keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind.

Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausreichend weit von der Steinfelder Straße und der zukünftigen Ost-West-Verbindung entfernt liegt, kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen durch das Verkehrsaufkommen.

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

Zur Erschließung des Grundstücks wird dies an die Kanalisation angeschlossen, um alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen.

Das Mischgebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich.

In der Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft, den Belangen des Menschen und seiner Gesundheit sowie den Belangen von Kultur- und anderen Sachgütern zu erkennen.

## E DATEN

---

### E.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	ha
Mischgebiet (MI)	0,12

### E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

---

Bebauungsplan Nr. 107 incl. Anhang

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta

Landschaftsplan der Stadt Lohne

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 27.09.2007

in Vertretung

Becker

(Siegel)