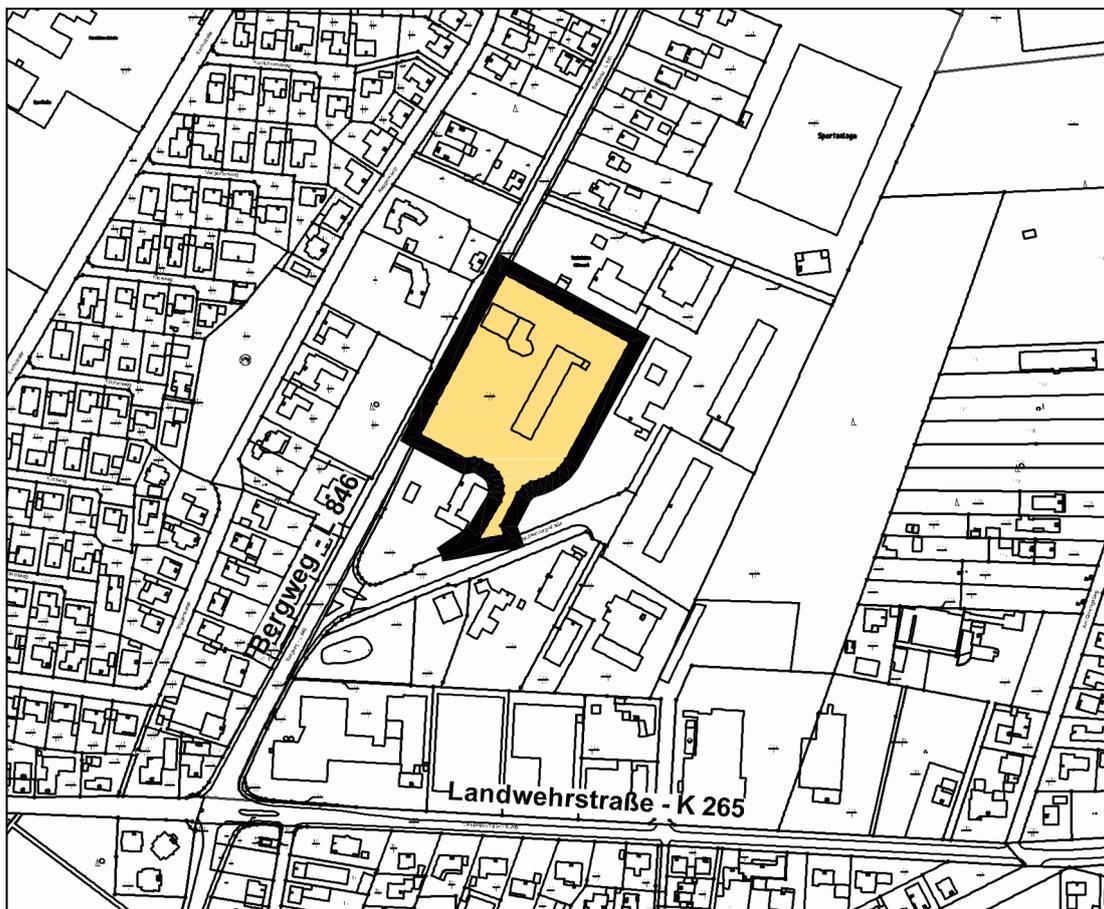




# **Bebauungsplan Nr. 90/I - 1. Änderung** für den Bereich der ehem. Kaserne „An den Landwehren“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## **Begründung**



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2015, Maßstab 1:5.000

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
				19.02.2016	22.06.2016

## INHALT

Kapitel	Seite
1. Allgemeines .....	3
2. Kartengrundlage; Lage des Geltungsbereiches; bisherige Nutzung .....	3
3. Planerische Vorgaben.....	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplanung .....	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
4. Fachliche Vorgaben.....	8
4.1 Landschaftsplanung .....	8
4.2 Denkmalschutz.....	8
4.3 Immissionsschutz.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
6. Die Festsetzungen im Einzelnen.....	9
7. Verkehrserschliessung.....	10
8. Ver- und Entsorgung.....	10
9. Hinweise zu Eingriffsregelung, Umweltbericht und Artenschutz .....	10
10. Flächenbilanz .....	13

Anlage: Flächenpool Amerika Wall

## 1. ALLGEMEINES

Die Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90/I - 1. Änderung beschlossen, um die Belange der Wirtschaft insbesondere ihrer mittelständischen Struktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Konkreter Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die betriebliche Erweiterung eines im Plangebiet ansässigen Autohauses mit Tankstelle.

Diese Planänderung verfolgt Ziele der Innenentwicklung der Stadt Lohne und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für den Bereich Bergweg 41, Stadt Lohne, Flur 22, Flurstück 236/37, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90/I, der seit dem 17.07.1998 rechtsverbindlich ist. Als Art der baulichen Nutzung ist dort bereits eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Zur Realisierung der geplanten Betriebserweiterung soll der Bebauungsplan Nr. 90/I dahingehend geändert werden, dass nunmehr ein zusammenhängendes Baufeld auf dem o. g. Grundstück durch eine entsprechende Änderung der Baugrenzen ausgewiesen wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 90/I - 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90/I innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben.

## 2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; BISHERIGE NUTZUNG

Der Plan wurde auf einer digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet umfasst das Baugrundstück Bergweg 41, Stadt Lohne, Flur 22, Flurstück 236/37, unmittelbar östlich der Straße Bergweg (L 846) innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs im Ostteil der Stadt Lohne. Das unmittelbare Umfeld ist bereits durch gewerbliche Nutzung geprägt, die sich im Zuge der Umsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 90/I auf dem ehemaligen Kasernengelände „An den Landwehren“ entwickelt hat. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1:5.000) zu entnehmen; seine genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90/I ersichtlich. In der Planzeichnung sind auch die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 90/I gekennzeichnet.

Der Bergweg (L 846) ist eine wichtige Verkehrsverbindung innerhalb der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wurde bislang schon gewerblich genutzt; im Änderungsbereich ist seit Jahren ein Autohaus mit Tankstelle ansässig. Im Norden und Süden grenzen eingeschränkte Gewerbegebiete mit entsprechender Nutzung an. Nach Osten schließt sich der örtliche Standort des Caritas-Sozialwerks, u.a. mit Jugendwerkstatt (Jugendberufshilfe), Integrationsbetrieb und ambulanten Diensten, an.

### **3. PLANERISCHE VORGABEN**

#### **3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) 2012 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne u.a. für die Bereitstellung von Arbeitsstätten zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta wurden die Flächen des Plangebietes bereits als Teil des Siedlungsraumes der Stadt Lohne dargestellt. Das RROP ist im Übrigen seit Juli 2014 durch Fristablauf unwirksam geworden.

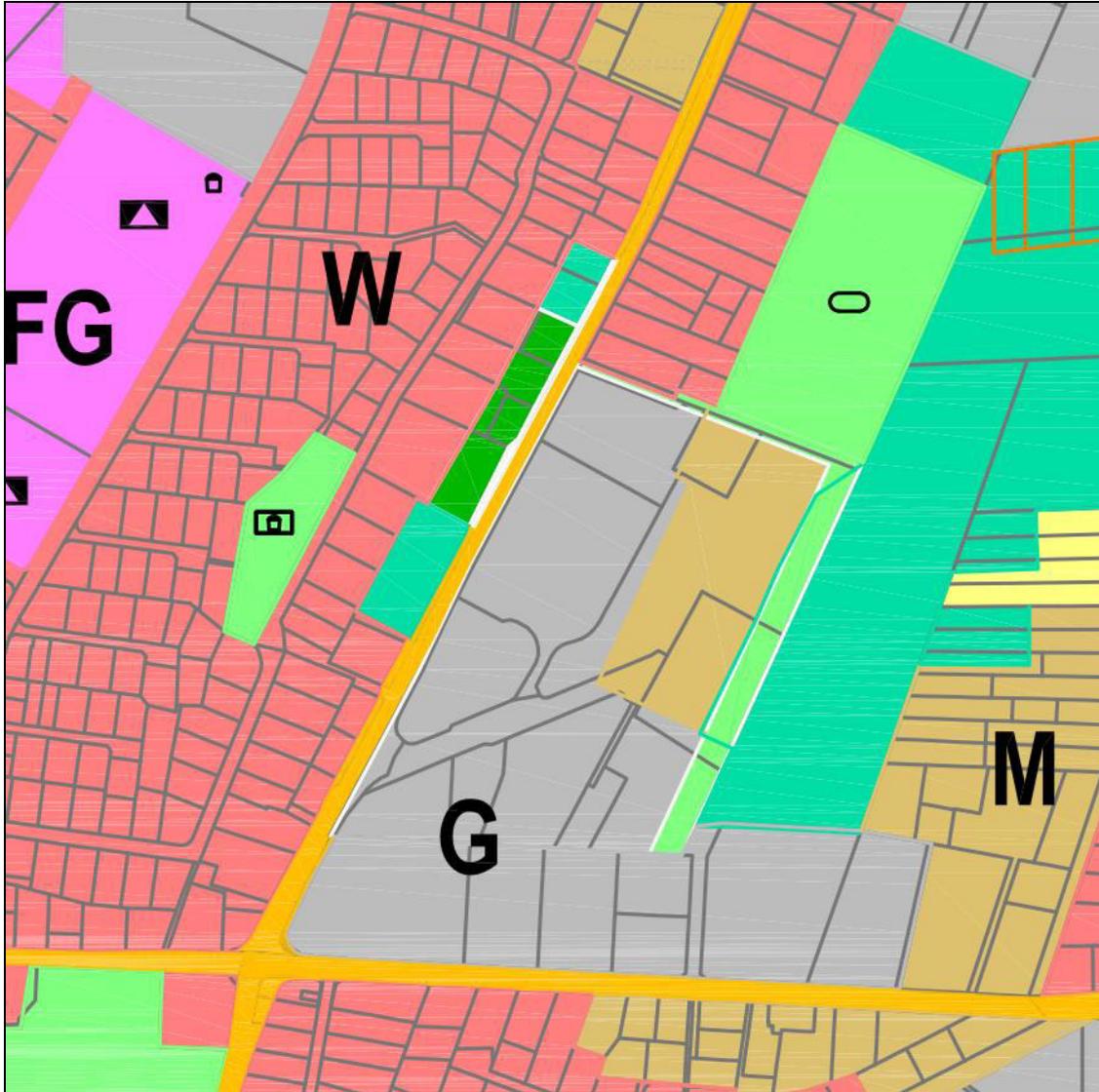
Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Entwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

#### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (siehe folg. Abb.). Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90/I ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

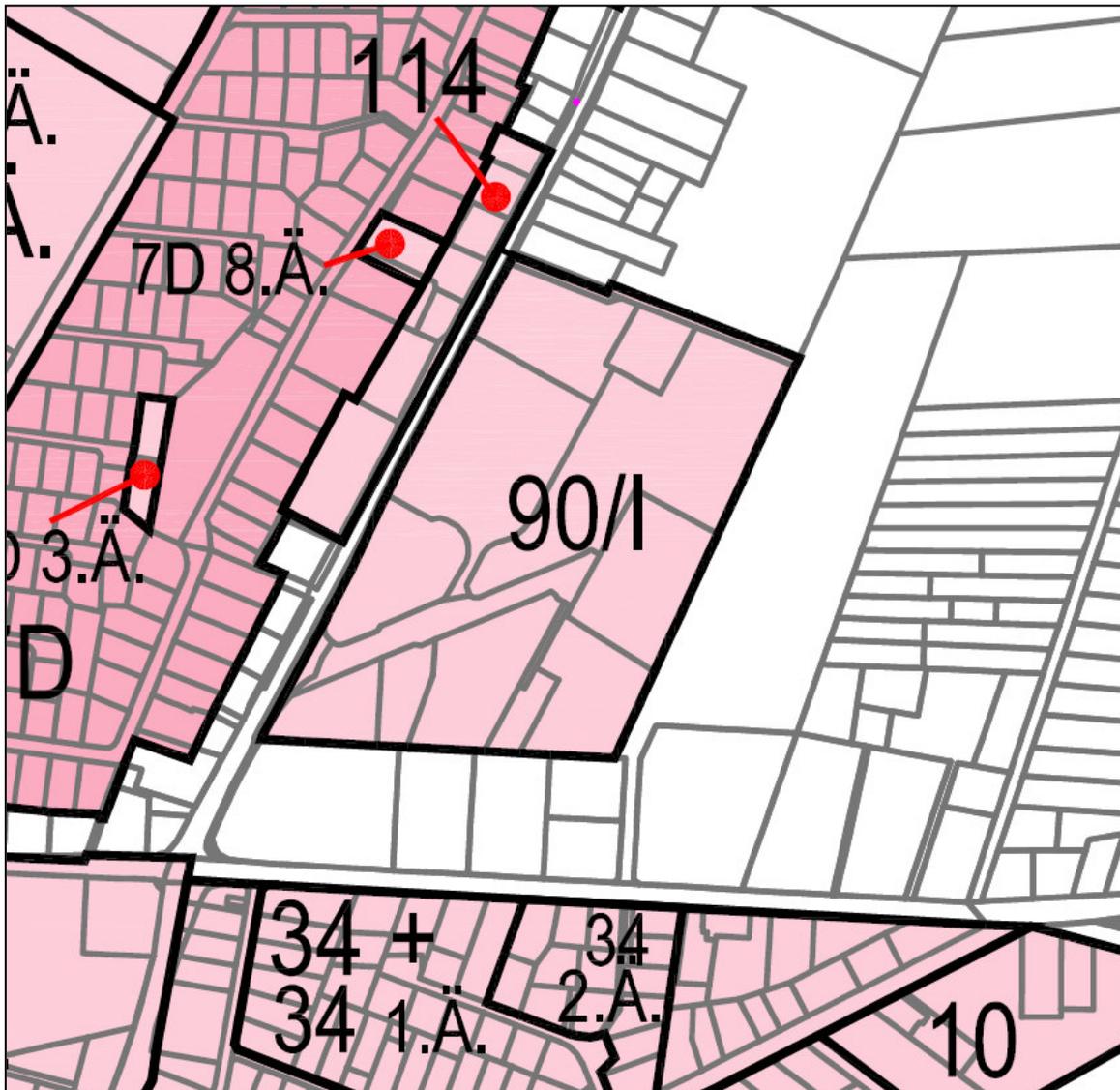
Abb.: Stand der Flächennutzungsplanung der Stadt Lohne im Geltungsbereich und seiner Umgebung.  
Quelle: Informelle Zusammenschreibung des Flächennutzungsplans 1980 und seiner bisherigen  
Änderungen, Stadt Lohne, Entwurfsstand: April 2015. Maßstab 1:5.000.



### 3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

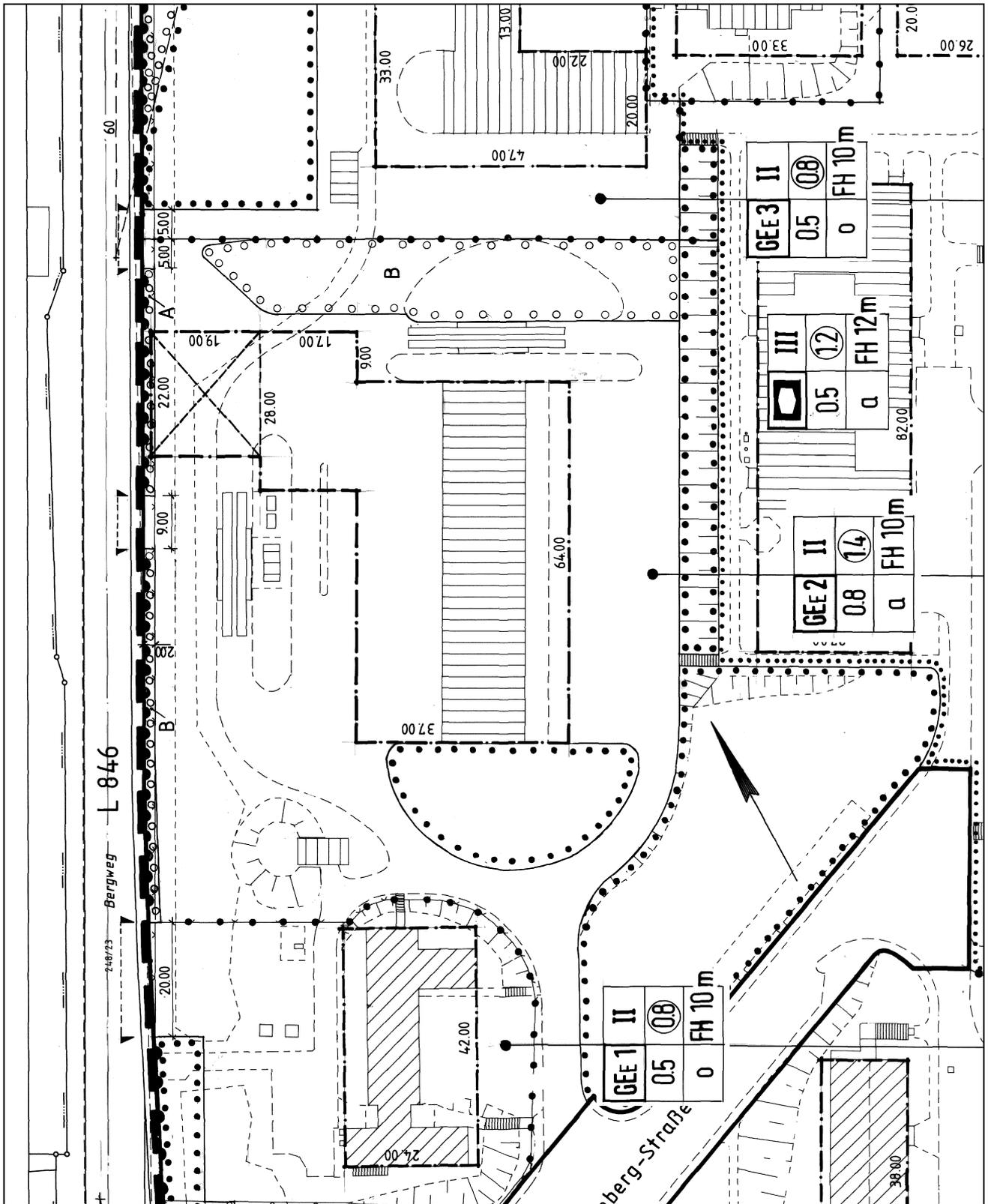
Eine Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in diesem Bereich von Lohne gibt die nachfolgende Abbildung.

Abb.: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Ausschnitt).  
Quelle: Stadt Lohne, Stand: 01.12.2015, Maßstab 1:5.000



Für den vorliegenden Bereich westlich der Straße Bergweg (L 846) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90/I (s. nachfolgender Planausschnitt), der seit dem 17.07.1998 rechtsverbindlich ist.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 90/I (17.07.1998) der Stadt Lohne.  
 Maßstab 1:1.000.



Der Änderungsbereich (Grundstück Bergweg 41, Stadt Lohne, Flur 22, Flurstück 236/37) ist im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 90/I bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Flächen zum Anpflanzen sowie einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Am Nordrand des o. g. Grundstücks sowie in geringerem Umfang an dessen Westrand entlang der Straße Bergweg sind verschiedene Anpflanzflächen für Gehölze (mit A und B gekennzeichnet) festgesetzt. Auf dem Südteil des Grundstücks ist bislang eine etwa halbkreisförmige Gehölzerhaltungsfläche festgesetzt. Die bestehende Bebauung (Tankstelle mit Autohaus) beschränkt sich bislang auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, wo ein entsprechend zusammenhängendes, Baufeld festgesetzt ist, das zum Bergweg mit einer überbaubaren Fläche ausschließlich für Überdachungen abschließt. Zum Bergweg besteht eine etwa mittige Zufahrt von 9,00 m Breite und eine nördliche Zufahrt von 5,00 m Breite. Im übrigen ist hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### **4. FACHLICHE VORGABEN**

##### **4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs von Lohne. Wichtige Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

##### **4.2 DENKMALSCHUTZ**

Dem Denkmalschutz unterliegende Objekte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf der Planzeichnung hingewiesen werden:

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

##### **4.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

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

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße Bergweg L 846 an. Von dieser Straße gehen Verkehrslärmemissionen aus. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 90/ aus dem Jahre 1998 setzt im Änderungsbereich bereits eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90/I erfolgen keine Änderungen zur zulässigen Art und zum Maß der Nutzung. Der Geltungsbereich wurde bislang schon gewerblich genutzt; im Änderungsbereich ist seit Jahren ein Autohaus mit Tankstelle ansässig. Das Gewerbegebiet selbst stellt keine gegenüber dem Verkehrslärm empfindliche Nutzung dar; schutzbedürftige Wohnnutzungen sind nicht vorhanden. Umgekehrt ist der Beitrag des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) zur Lärmbelastung des Umfeldes nicht planungsrelevant, da die Umgebung durch den Verkehrslärm der Straße Bergweg in erheblichem Maße vorbelastet ist. Dies wurde bereits bei Aufstellung des Ursprungsplans im Jahre 1997 festgestellt (s. dortige Begründung). Insofern geht die Stadt Lohne davon aus, dass keine planungsrelevanten Immissionskonflikte durch die Umsetzung der vorliegenden Planänderung entstehen werden.

## **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Zur Realisierung der geplanten Betriebserweiterung soll der Bebauungsplan Nr. 90/I dahingehend geändert werden, dass nunmehr ein zusammenhängendes Baufeld durch eine entsprechende Änderung der Baugrenzen ausgewiesen wird.

Damit wird zum einen dem Plankonzept des Eigentümers gefolgt, auf dem Grundstück ein weiteres Betriebsgebäude zu errichten und zum anderen durch verträgliche Nachverdichtung von bereits bestehenden Gewerbeflächen eine weitere Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen am Stadtrand vorgebeugt.

Eine im Süden des Geltungsbereichs bislang festgesetzte Gehölzerhaltungsfläche wird durch die Anpassung der Baugrenzen vollständig überplant; im Norden wird die Anpflanzfläche auf einen 5,00 m breiten Streifen reduziert. Im Übrigen erfolgen keine Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90/I, insbesondere nicht zur Art oder zum Maß der baulichen Nutzung.

## **6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 90/I übernommen. Es wird - wie bisher - ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit höchstens zwei Vollgeschossen (II), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 sowie einer zulässigen Firsthöhe (FH) von höchstens 10 m gemessen über der Oberkante der Straße Bergweg festgesetzt. Weiterhin gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu verschiedenen Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher (mit A und B gekennzeichnet) am Nordrand des Gebiets sowie in geringerem Umfang an dessen Westrand entlang der Straße Bergweg werden ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 90/I übernommen. Die Anpflanzfläche B, die sich an der Nordgrenze des Geltungsbereichs befindet, wird auf eine Breite von 5,00 m reduziert, da die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich für eine bessere Ausnutzung des Grundstücks vergrößert werden sollen.

Die Baugrenzen werden entsprechend der planerischen Zielsetzung einer verträglichen Nachverdichtung dahingehend angepasst, dass zum Bergweg ein Abstand von 10,00 m eingehalten

wird, der jedoch in den Bereichen des geplanten neuen Betriebsgebäudes sowie einer bereits vorhandenen Tankstellen-Überdachung bis auf 3,00 m bzw. entsprechend weniger reduziert wird. Zur nördlichen und zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs hält die Baugrenze einen Abstand von 6,00 m ein, im südlichen Bereich 3,00 m. Hierdurch soll dem Planungsziel der Nachverdichtung folgend eine möglichst effiziente Ausnutzung der gewerblichen Flächen auch durch zukünftige Betriebserweiterungen ermöglicht werden.

Zum Bergweg wird - wie bisher - eine etwa mittige Zufahrt von 9,00 m Breite und eine nördliche Zufahrt von 5,00 m Breite festgesetzt. Im übrigen ist hier weiterhin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **7. VERKEHRSERSCHLISSUNG**

Der Geltungsbereich kann aufgrund der direkten Lage an zwei öffentlichen Straßen (Bergweg sowie Von-Stauffenberg-Straße) als voll erschlossen betrachtet werden. Die Zufahrt erfolgt über beide Straßen. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird - bis auf die bestehenden beiden Zufahrten - am Bergweg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger. Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung im Bebauungsplangebiet obliegt dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Baugrundstücken ist über Freigefällesammelleitungen in den Straßenarealen vorgesehen. Das Abwasser wird schließlich der bestehenden Kläranlage zugeleitet. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt entsprechend der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis zur Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in das Grundwasser. Dieses wird über eine oberirdische Versickerung des Oberflächenwassers, ohne die Verwendung von Rigolen, geschehen.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sorgen. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1 x 1.600 Liter/Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn auf der im Bergweg verlaufenden 200 mm Leitung des OOWV in Höhe der Tankstelle ein 200 mm U-Hydrant installiert wird. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

## **9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG, UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ**

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 11.235 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff). Von dieser Fläche waren bislang durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 90/I 9.182 m<sup>2</sup> als eingeschränktes

Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90/I wird die Gewerbegebietsfläche auf insgesamt 10.618 m<sup>2</sup> erweitert bei einer weiterhin geltenden GRZ von 0,8. Von daher liegt die zulässige Grundfläche im Planungsfall in jedem Fall unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

Unabhängig davon sind jedoch die überplante Erhaltungsfläche (Maßnahme A1) und die Anpflanzfläche (Maßnahme A2) zu kompensieren. Dazu wird die Erhaltungsfläche A1 im Verhältnis 1 :1 in einer Flächengröße von 757 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes und die Anpflanzfläche A2 mit 240 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes und 893 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes ersetzt. Um die erforderliche externe Kompensation in Wertpunkte umzurechnen sind die genannten Flächengrößen mit den Aufwertungsfaktoren der Erhaltungsfläche A1 (1,9) und der Anpflanzfläche A2 (1,8) zu multiplizieren. Hieraus ergibt sich ein Wertpunktedefizit von **3.045 Wertpunkte** (757 m<sup>2</sup> x 1,9 = 1.438 Wertpunkte + 893 m<sup>2</sup> x 1,8 = 1.607 Wertpunkte) die auf der externen Kompensationsfläche in Rüschemdorf im Flächenpool Amerika Wall vollständig ersetzt werden.

Die externe Kompensationsfläche befindet sich in Rüschemdorf im Flächenpool Amerika Wall der Flächenagentur GmbH. Hier wird auf dem Flurstück 11/1 der Flur 114, Gemarkung Damme auf einer Teilflächengröße von 2.350 m<sup>2</sup> ein ehemaliger Mooracker zu einer Sukzessionsfläche mit der Anlage von Hecken umgewandelt (s. Anlage). Durch diese Aufwertung können auf der genannten Teilfläche 3.055 Wertpunkte erzielt werden.

In der Bauleitplanung sind auch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Die im vorliegenden Fall relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Regelungen der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Planungsgebiet nach Lage, Struktur und bisheriger Nutzung nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und seltenen oder gefährdeten Brutvögeln handelt; dies trifft auch für andere Tiergruppen sowie Pflanzen zu. Die Vornutzung umfasst ein Autohaus mit Tankstelle mit entsprechenden Gebäuden, Stellplatz- und Bewegungsflächen; der Versiegelungsgrad für diese Nutzung ist bereits heute sehr hoch.

Die Gehölzerhaltungsfläche ist aktuell mit niedrig wüchsigen Sträuchern bestanden, die offenbar im Sinne einer Pflege in Abständen auch zurück geschritten werden. Nach Lage und Struktur vor Ort ist – mangels Höhlenbildung – mit keinerlei Vorkommen von Quartieren von Höhlen bewohnenden Vögeln oder Fledermäusen auf der Fläche zu rechnen. Auch das Vorkommen von Niststätten sonstiger Brutvögel im Geltungsbereich ist eher unwahrscheinlich, zumal durch die Stellplatzflächen und den Kundenverkehr nicht unerhebliche Störungspotenziale bestehen. Wenn überhaupt kann nur mit Einzelnen Vorkommen von weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsbereichs mit hoher Störungstoleranz und generell gutem Erhaltungszustand ihrer Populationen gerechnet werden.

Die Lage innerhalb des zusammenhängenden innerörtlichen Siedlungsbereiches bringt auch künftig erhebliche Störungspotenziale für die Tierwelt mit sich. Seltene, gefährdete oder störungsempfindliche Arten sind im Gebiet daher auch künftig nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen von Tierarten in der Stadt Lohne - insbesondere von Vogelarten und Fledermausarten - sind durch die Realisierung dieser Planung nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden. Hierzu erfolgt ein Hinweis für die spätere Ausführungsebene auf der Planzeichnung.

**10. FLÄCHENBILANZ**

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus dem Bauleitplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Ein örtlich korrigiertes Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

**Bestand:**

gem. bisherigem Bebauungsplan Nr. 90/I

eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)	9.182 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze (A)	81 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze (B)	1.204 m <sup>2</sup>
Flächen für die Erhaltung von Gehölzen	768 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>11.235 m<sup>2</sup></b>

**Planung:**

eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)	10.618 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze (A)	81 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze (B)	536 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>11.235 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE

Lohne, den 22.06.2016

gez. Kühling L.S.

Kühling (Siegel)

Allgemeiner Vertreter  
des Bürgermeisters

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90/I-1.Änderung für den Bereich der ehemaligen Kaserne, „An den Landwehren“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 20.06.2016

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober