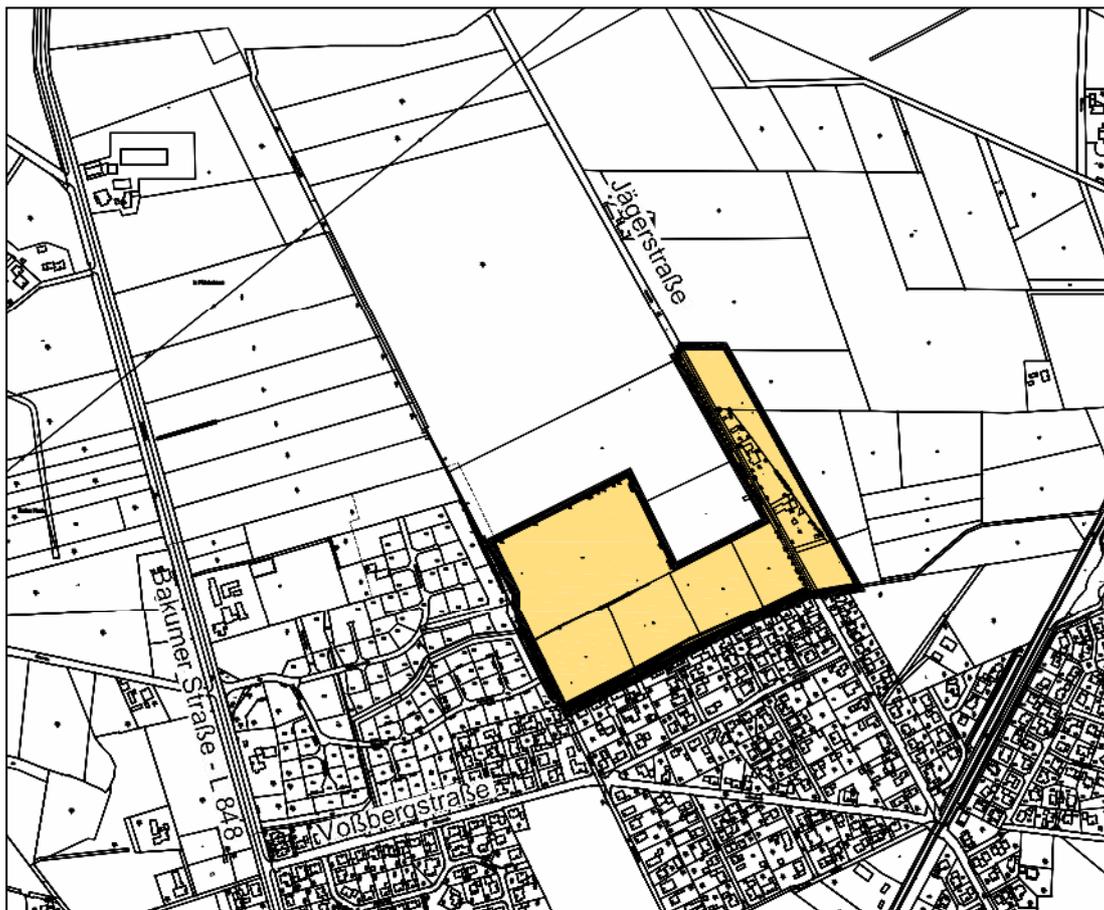




**Bebauungsplan Nr. 146B**  
für den Bereich  
Westlich der Jägerstraße

**Begründung**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
und  
**Umweltbericht**



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2016, Maßstab 1:10.000

Stand: 12.12.2018



Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht.....	42
Verwendete Gutachten und Fachstellungen.....	42

## 1. ALLGEMEINES

Es sollen neue Wohngebiete im Norden von Lohne entwickelt werden, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen zu befriedigen. Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen, beschloss daher die Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 146B für den Bereich „Westlich der Jägerstraße“ aufzustellen.

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

Der Plan wurde auf einer vom Vermessungsbüro ÖBVI Dipl.-Ing. F. Markus, Lohne, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lohne nördlich des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers zwischen der Jägerstraße im Osten und dem an der West- und Südgrenze verlaufenden Wasserzug „Schellohne“. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Bebauungspläne Nr. 3 und 3 A, die die Wohngebiete nördlich der Straße „Am Fuchsbau“ abdecken. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 146A (rechtsverbindlich seit dem 06.10.2015) an, dessen Erschließung und Bebauung demnächst abgeschlossen sein wird. Im Osten ist ein Streifen von ca. 45 m Tiefe östlich der Jägerstraße ebenfalls Teil des Planungsgebiets. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1 : 10.000) zu entnehmen, seine genaue Begrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Feld- und Hofgehölzstrukturen sind im Geltungsbereich kleinflächig vorhanden. Die vorhandene Bebauung beschränkt sich auf einzelne Grundstücke unmittelbar östlich der Jägerstraße (Wohngebäude und Nebengelasse mit großen Hausgärten). Entlang der West- und Südgrenze des Geltungsbereiches verläuft der Wasserzug „Schellohne“, begleitet von ausgewachsenen Baumreihen. Der Wasserzug einschließlich der Gehölze ist dabei im Westen bereits größtenteils durch den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 146A erfasst, während die entsprechenden Strukturen im Süden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 146B sind. Die Jägerstraße ist zum Teil von straßenbegleitenden Bäumen gesäumt. Teile der Gehölzreihen entlang der Parzellenränder stellen Reste historischer Wallhecken dar.

## 3. PLANERISCHE VORGABEN

### 3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGS-ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Stadt Lohne hat im Jahre 2001 in einem umfangreichen Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept die an die bestehenden Siedlungsflächen angrenzenden Bereiche des Kommunalgebietes untersucht und ihre Eignung als Siedlungsentwicklungsflächen bewertet. Parallel dazu wurde ein Gutachten erstellt, dass u.a. die Be-

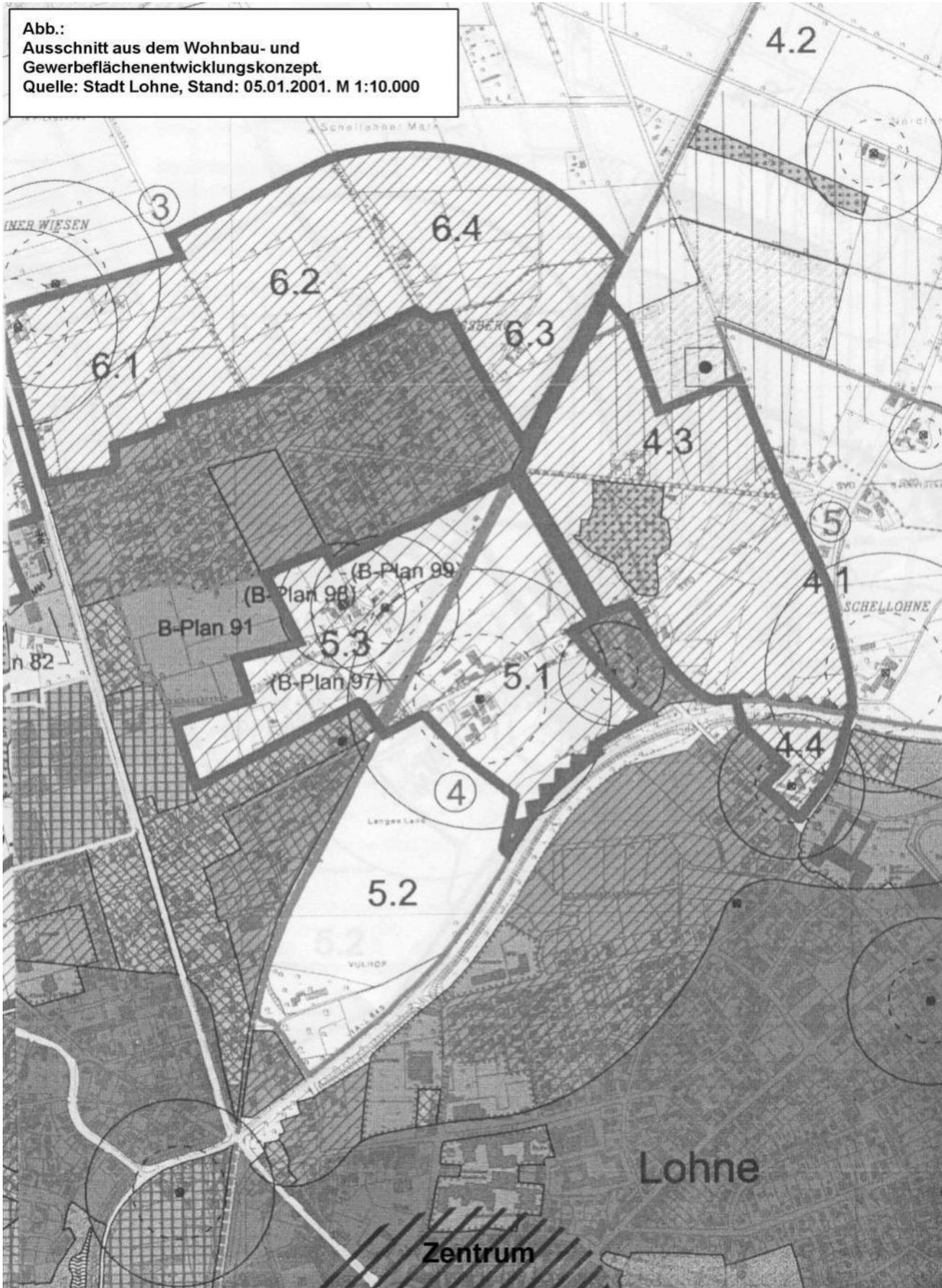
völkerungsentwicklung von 1968 bis 1999 darlegt und Prognosen für den Zeitraum 2000 bis 2020 aufstellt (Stand: April 2001).

Zunächst ist festzustellen, dass die Stadt Lohne seit über 30 Jahren einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufweisen kann, d.h. die Geburten überwiegen gegenüber den Sterbefällen deutlich. Hinzu kommen schwankende Wanderungsgewinne, die besonders in den Jahren nach der Wiedervereinigung sehr stark ausfielen. Insgesamt stieg die Bevölkerung von 1968 bis 1999 im Mittel um 287 Einwohner pro Jahr an. Das Bevölkerungsgutachten entwirft für die nächsten 20 Jahre zwei Szenarien, die je nach kommunalpolitischen Handlungsmaximen, als Passiv-Szenario bzw. Aktiv-Szenario bezeichnet werden. Demnach hat sich die Stadt Lohne bei steuerndem Einsatz der Politik für die Entwicklung von neuen und attraktiven Wohn- und Gewerbequartieren sowie Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schul- und Sportstätten im Falle des Aktivszenarios auf einen Anstieg von 24.600 Einwohner im Jahre 2000 auf 29.600 im Jahre 2020 einzustellen; das entspricht im Mittel einem Zuwachs von 250 Einwohnern pro Jahr. Es wird erwartet, dass dieses Bevölkerungswachstum nicht kontinuierlich erfolgt, sondern in den ersten Jahren stärker ansteigt, um gegen Ende des Prognosezeitraumes abzuflachen.

Daraus ergibt sich ein dringender Bedarf an Bauf Flächen im Stadtgebiet. Im o.g. Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde der dringende Bedarf an Wohnbauland dargelegt, der sich für die nächsten 15 Jahre in einer Größenordnung von ca. 60 bis 75 ha bewegt. Die tatsächliche Nachfrage nach Bauplätzen entspricht dem prognostizierten Bedarf.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 146B werden ca. 5,5 ha Nettowohnbauland in allgemeinen Wohngebieten (WA) angeboten. Die Flächen des Geltungsbereiches bilden gemäß der Plandarstellung des o.g. Entwicklungskonzeptes (s. Folgeseite, Abb. 1) einen Teil des Bereiches 6.2. Die Flächen sind demnach für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet. Im Vergleich zu anderen Flächen liegt das Plangebiet noch in vergleichsweise günstiger Entfernung zum Ortszentrum (1,8 km Luftlinie) und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule 1,5 km, Kindergarten 1,3 km). Außerdem wird im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 146A (rechtsverbindlich seit dem 06.10.2015) derzeit eine Kinderbetreuungseinrichtung errichtet. Eine Erschließung erfolgt über die Jägerstraße, von der Sammelstraßen nach Westen geführt werden, wobei im Süden ein Anschluss an die Baugebiete im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 146A hergestellt wird. Schutzobjekte oder schutzwürdige Bereiche sind – bis auf einzelne Reste historischer Wallhecken - nicht vorhanden, so dass an dieser Stelle kaum Nutzungskonflikte in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege bestehen bzw. diese im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen sind. Der Entwicklungsbereich 6.2 hat außerdem den Vorteil, dass er außerhalb planungsrelevanter Immissionswirkzonen von landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen liegt.

Abb. 1: Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept, 05.01.2001



### **3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2012, zuletzt geändert und ergänzt durch die LROP-VO 2017, 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 für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Für den Landkreis Vechta bestand ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) auf Grundlage des Landes-Raumordnungsprogrammes von 1982. Das RROP war wirksam seit dem 25.10.1997. Eine Neuaufstellung des RROP wurde zwischenzeitlich eingeleitet; in diesem Zusammenhang wurden im Juli 2004 die allgemeinen Planungsabsichten bekannt gemacht. Das RROP ist seit Juli 2014 durch Fristablauf unwirksam geworden.

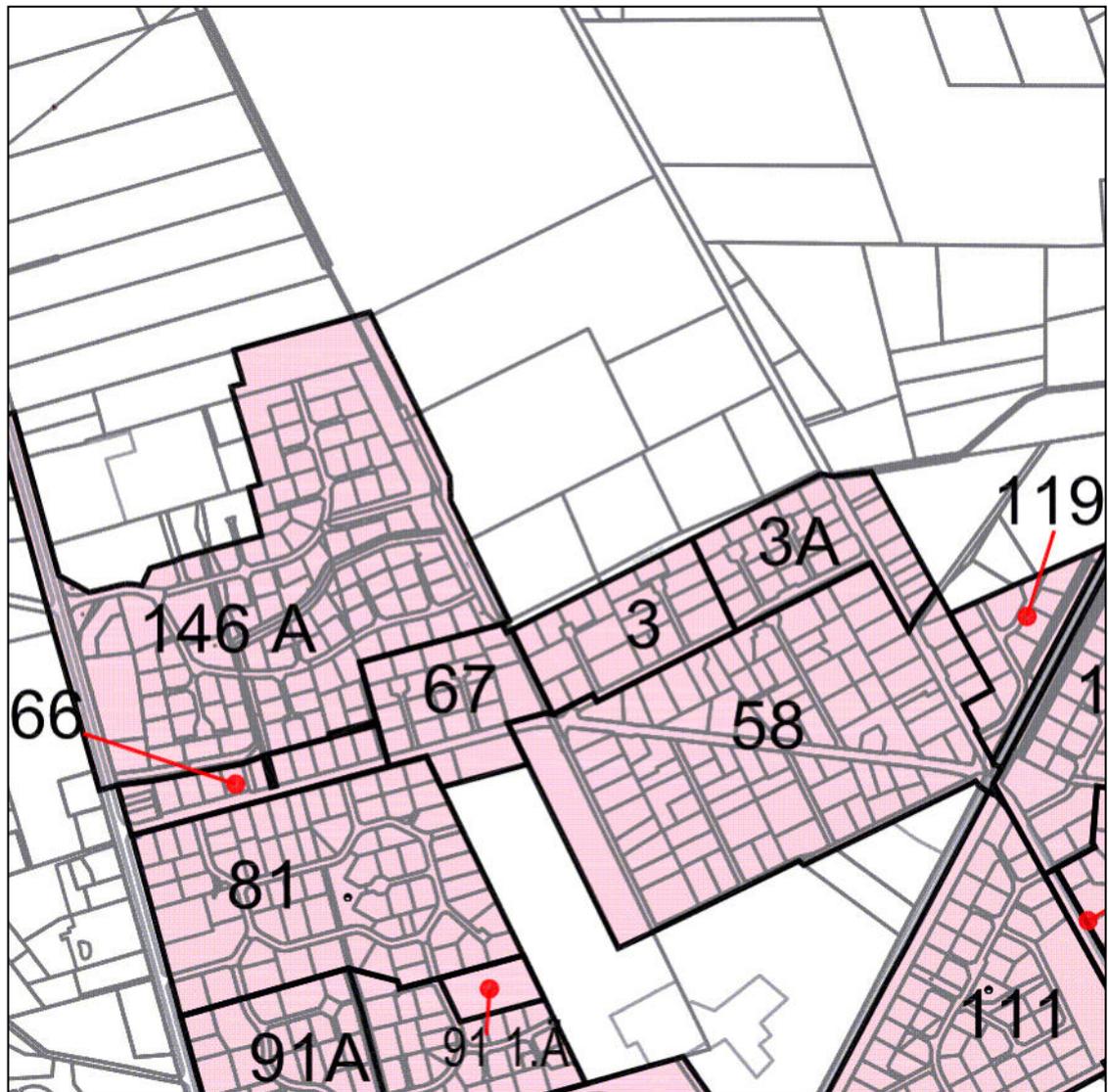
Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Siedlungsentwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

### **3.3 BAULEITPLANUNG**

In den benachbarten Gebieten im Norden von Lohne hat die Stadt in den zurückliegenden Jahren verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, deren Verfahren abgeschlossen sind (vgl. nachfolgende Abb. 2).

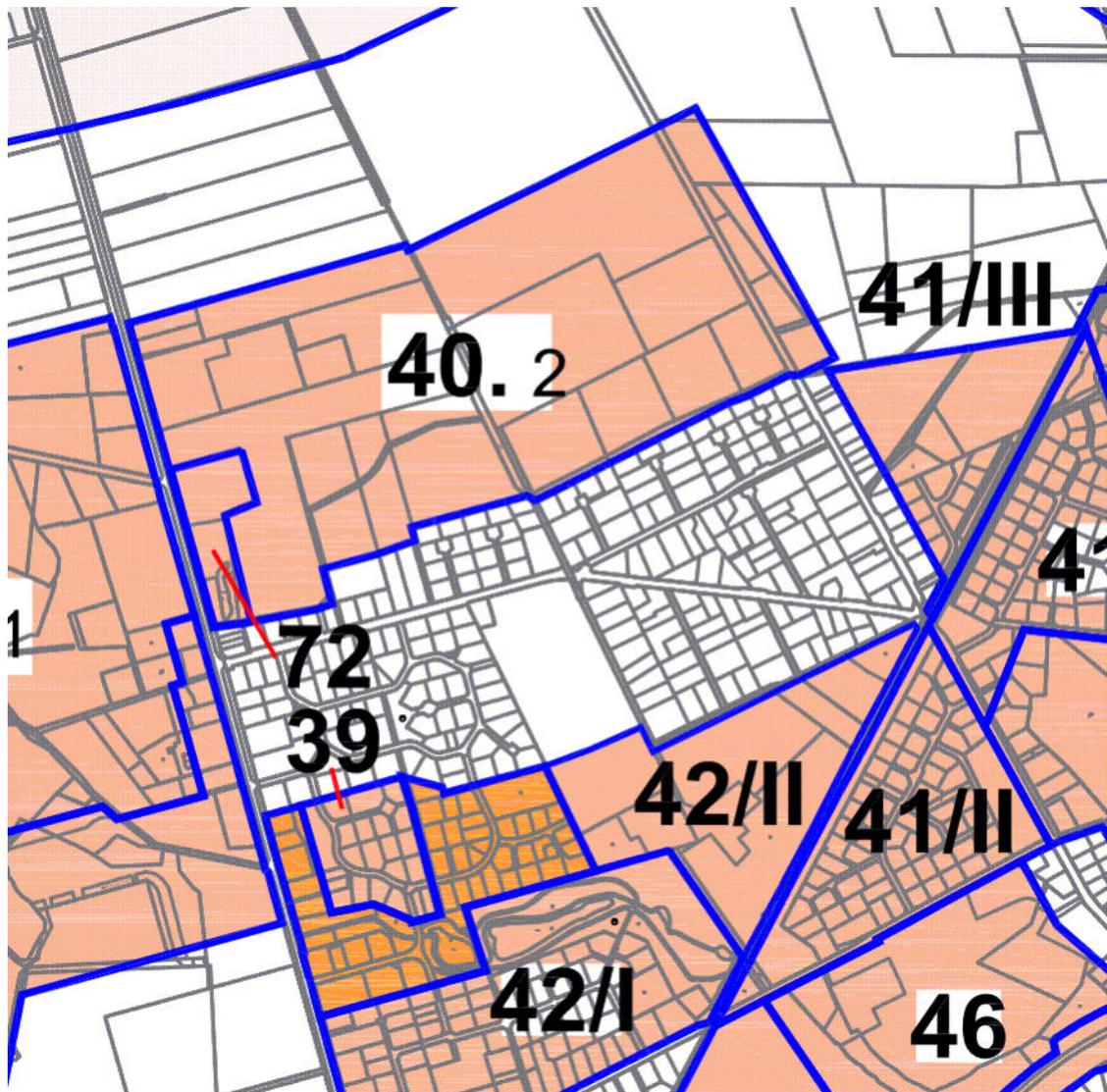
Die vorliegende Planung ist ein Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, mit dem die Stadt die erwähnten Baugebiete langfristig miteinander verbinden und damit die Siedlungsentwicklung im Norden von Lohne arrondieren will (s.o. Kap. 3.1).

Abb. 2: Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Norden der Stadt Lohne. Quelle: Stadt Lohne, Stand: 01.12.2017, Ohne Maßstab.



Die Flächen des Geltungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Dies erfolgte durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 40.2, rechtswirksam seit dem 15.12. 2007 (s.a. unten stehende Abb. 3). Der Bebauungsplan Nr. 146B, der allgemeine Wohngebiete (WA), verschiedene Grünflächen und Maßnahmenflächen festsetzt, steht somit im Einklang mit der Siedlungsentwicklungsplanung der Stadt Lohne und ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Abb.3: Rechtswirksame Flächennutzungsplan-Änderungen im Norden der Stadt Lohne.  
Quelle: Stadt Lohne, Stand: 01.02.2017.



## 4. FACHLICHE VORGABEN

### 4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im Wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002. Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotope und deren Bewertung) ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit vorherrschender Ackernutzung und einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um einen Landschaftsraum mit dominierender Ackernutzung bei weiträumigem Landschaftscharakter mit großflächigen Schlägen und wenigen gliedernden Landschaftselementen. Damit sind nur eingeschränkte Voraussetzungen für ein Landschaftserleben vorhanden (geringe Wertigkeit). Nach Karte 3 ist der vorherrschende Bodentyp ein Gley-Podsol. Die Bodenart ist Sand aus fluviatilen und glazifluvialen Ablagerungen. Gemäß Karte 3a wird dem Boden – auf Grund seiner intensiven Nutzung und auch der Lage am Rand des Siedlungsbereichs - eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit und geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Funktionen beigemessen. Nach Karte 4.1 soll eine mittlere Grundwasserneubildungsrate zwischen 100 mm und 200 mm pro Jahr vorliegen. Es besteht eine geringe Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten auf Grund ihrer geringen Mächtigkeit (<5 m) und überwiegend sandigen Beschaffenheit. Karte 4.2 stellt im Gebiet selbst keine bedeutsamen Oberflächengewässer dar. Nach Karte 5 liegt das Gebiet in einem windoffenen Ackerklimatop (Kaltluftentstehungsgebiet, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle). Das Plangebiet liegt gemäß Karte 6 in der Vechtaer Mark (naturräumliche Einheit 585.14), die eine Untereinheit am Ostrand des Quakenbrücker Beckens (585.1) innerhalb des Bersenbrücker Landes (585) bildet. Besondere Zielvorgaben werden für das Plangebiet entsprechend der Karten 6 und 7 (Zielkonzept und dessen Umsetzung) nicht gemacht. Als gehölzarme Kulturlandschaft am Siedlungsrand gehören die überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen zum Zieltyp „Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). In Karte 3 des LP werden für das Gebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt; auch schutzwürdige Bereiche werden nicht hervorgehoben. Das Plangebiet bildet auch keinen besonders wertvollen Bereich für das Landschaftsbild. In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird für den hier liegenden Entwicklungsbereich A 7 (Ackergebiet zwischen Vossberg und Schellohne) als Ziel der Landschaftsplanung u.a. die Entwicklung von Graben- und Saumstrukturen sowie von Gehölzstrukturen genannt.

Die Stadt Lohne räumt an dieser Stelle der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen den Vorrang vor der Erhaltung der freien Landschaft ein. Jedoch werden mit der Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzstrukturen, von Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft (insbesondere für die Gewässerrenaturierung und naturnahe Regenrückhaltung) und mit der Festsetzung von Grünverbindungen Ziele einer naturnahen Grünordnung in dem neuen Siedlungsgebiet verfolgt.

## 4.2 DENKMALSCHUTZ

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan 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

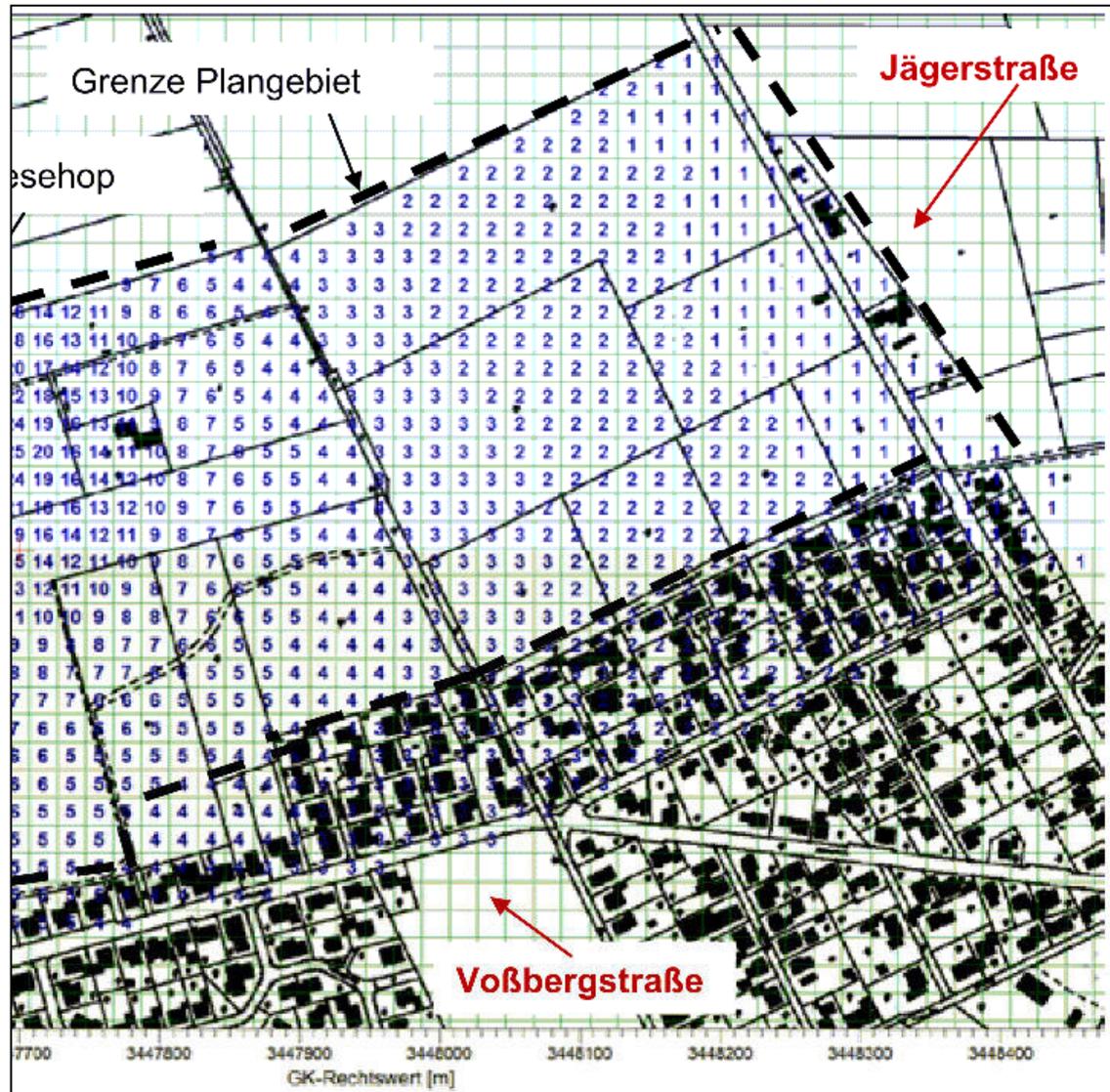
### 4.3.1 GERÜCHE

Westlich des Geltungsbereiches liegt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Die mögliche Immissionsbelastung für das geplante Wohngebiet wurde durch den TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, unter Berücksichtigung der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) berechnet und in einem Geruchsgutachten zur Bauleitplanung dokumentiert (Stand: 04.06.2012).

Der Ausbreitungsrechnung (s. nachfolgende Abb. 4) ist zu entnehmen, dass die relative Geruchshäufigkeiten im Planungsgebiet Werte zwischen 4 % an der Nordwestgrenze und 1 % an der Ostgrenze erreichen. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete beträgt im Regelfall 10 % (IW = 0,10) (vgl. GIRL, Abschnitt 3.1 sowie die Begründung und Auslegungshinweise hierzu), dieser Wert wird überall deutlich unterschritten.

Die Ausweisung von Wohngebieten an dieser Stelle von Lohne führt daher absehbar zu keinen Immissionskonflikten mit Tierhaltungsbetrieben.

Abb. 4: Landwirtschaftliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 146B, belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung durch fünf landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden. Ausbreitungsrechnung des TÜV-Nord, Stand: 04.06.2012. Rasterweite 20 m x 20 m. Ohne Maßstab.



## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es sollen Wohnbauflächen im Norden von Lohne entwickelt werden, um der Knappheit an Wohnbauland in Lohne entgegenzuwirken. Ziel ist es, attraktive Wohnquartiere am Rand der Stadt aber noch in vertretbarer Entfernung zum Ortszentrum zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 146B soll ein Wohnquartier in der Größenordnung von ungefähr 63 neuen Wohnbaugrundstücken für etwa 189 Einwohner vorbereitet werden, wobei je nach Grunderwerb bzw. Grundstücksteilung und realisierter Bebauung später Abweichungen nach oben wie auch unten eintreten können.

Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in vertretbarer Entfernung vorhanden. Außerdem wird im westlich angrenzenden Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 146A derzeit eine neue Kinderbetreuungseinrichtung errichtet. Im Bereich der westlich verlaufenden Schellohne bzw. daran angrenzender Flächen sollen Flächen für eine Regenrückhaltung bzw. ausreichende Retentionsräume für das Niederschlagswasser geschaffen werden. Insbesondere im Süden sollen auch Flächen für eine künftige Renaturierung der Schellohne vorgehalten werden. Damit greift die Stadt entsprechende Planungskonzepte aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 146A auf und entwickelt diese in diesem Bebauungsplan Nr. 146B weiter.

## 6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften sind dem Bebauungsplan Nr. 146 B zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht (NBauO) handelt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird eine höchstens zweigeschossige (II), Bauweise festgesetzt, wobei künftig in abweichender Bauweise (a) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit sollen z.B. längere Hausgruppen auf großen Grundstücken errichtet werden können. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) in den WA-Gebieten auf höchstens 9,00 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Dachneigung über 10 Grad) begrenzt; für Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad) wird abweichend eine niedrigere OK von 6,5 m (WA) festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe (TH) wird in den WA-Gebieten einheitlich auf 6,5 m begrenzt. Damit werden die Rahmenmaße für die künftigen Gebäude ausreichend bestimmt.

In den Baugebieten wird in den Wohngebäuden eine Beschränkung auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgegeben. Dies ermöglicht die angestrebte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung im Gebiet bei einer angemessenen Verdichtung. Gleichzeitig lehnt sich dies noch an die Baustruktur an, die in den Baugebieten im Norden von Lohne vorherrscht.

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

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die im Interesse einer angemessenen Verdichtung durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und sonstige Nebenanlagen) um 50 % überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den WA-Gebieten mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

Die Festsetzung einer allgemeinen Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> soll ebenfalls einer zu hohen Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil vorbeugen; daher wird auch die zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt. Allerdings sollen für Doppelhaushälften und Teileinheiten von Hausgruppen kleinere Grundstücke bis 300 m<sup>2</sup> im einer Ausnahmeregelung im Einzelfall zulässig sein, um so eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen. Um gleichzeitig das in Lohne nur begrenzt verfügbare Wohnbauland im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch der erwünschten Bebauung zuzuführen, wird zusätzlich eine Höchstgrundstücksgröße festgesetzt, um zu hohen Flächenverbrauch durch zu große Grundstücke zu vermeiden. Die gewählte Höchstgröße von 1.400 m<sup>2</sup> ermöglicht dabei im Einzelfall immer noch angemessen große und komfortable Grundstücke.

In den Wohngebieten ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Abstand ist gewählt worden, um im Plangebiet städtebaulich sinnvolle Grundstückstiefen zu erreichen. Berücksichtigt man, dass der künftige Ausbau und die Ausschilderung der Straßen innerhalb der Wohngebiete als Tempo 30 – Zone erfolgen werden, so ist dieser Abstand ausreichend.

Es werden ein Spielplatz sowie weitere das Gebiet durchziehende öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zur Sicherung des Ortsbildes, das hier durch Dächer mit nicht glänzenden Dachziegeln bzw. Dachsteinen geprägt wird, werden entsprechende Vorschriften zur Dachendeckung getroffen, wobei die Farbvorgaben sich auf stärker geneigte Dächer beziehen, da erst ab einer gewissen Dachneigung eine Sichtwirkung / Blendwirkung für die Umgebung einsetzt. Zur Sicherung des Ortsbildes - insbesondere einer umgebungsverträglichen Dachlandschaft - werden außerdem Regelungen zur Begrenzung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten getroffen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zur Schaffung ökologischer Qualitäten in diesem neuen Baugebiet begrünt werden; sie sind dafür durch ihre geringe Neigung geeignet.

Die Verkehrserschließung der Wohngebiete soll von der Jägerstraße aus zunächst mit einer breiteren Wohnsammelstraße erfolgen, von der weitere Straßen und schließlich schmalere Stichstraßen in die Tiefe der Baufelder führen. Das innere Erschließungssystem erhält im Südwesten Anschluss an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 146A aus dem Jahre 2015, wie seinerzeit bereits im Plankonzept vorgesehen. Die Grundstücke auf der Ostseite der Jägerstraße werden auch künftig direkt über diese Straße erschlossen.

Zur geregelten Oberflächenentwässerung ist innerhalb der verschiedenen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft künftig sowohl die Führung des Oberflächenwassers als auch eine Regenrückhaltung bzw. eine Renaturierung der Schellohne zulässig. Durch die festgesetzten Flächen für die künftige Renaturie-

zung der Schellohne und die vorgelagerten Retentionsflächen halten die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zum Gewässer ein.

**Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:**

zu 1. und 2.: In den Baugebieten wird in den Wohngebäuden eine Beschränkung auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgegeben. Dies soll eine moderate Verdichtung ermöglichen, in dem auch Mehrfamilienhäuser mit Miet- oder Eigentumswohnungen möglich werden, da hierfür in Lohne eine spürbare aber bislang nur unzureichend bediente Nachfrage besteht. Um jedoch den angestrebten Ein- und Mehrfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb der Baugebiete zu vermeiden sowie um die soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Aus den gleichen Gründen sollen die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> haben. Um gleichzeitig das in Lohne nur begrenzt verfügbare Wohnbauland im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch der erwünschten Bebauung zuzuführen, wird in den allgemeinen Wohngebieten zusätzlich eine Höchstgrundstücksgröße von 1400 m<sup>2</sup> festgesetzt, um zu hohen Flächenverbrauch durch zu große Grundstücke zu vermeiden. Die Höchstgröße von 1.400 m<sup>2</sup> ermöglicht dabei im Einzelfall immer noch angemessen große und komfortable Grundstücke.

zu 3.: In der abweichenden Bauweise (a) sind künftig Gebäudelängen über 50 m zulässig, im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, d.h. Gebäude können als Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Damit sollen z.B. längere Hausgruppen auf großen Grundstücken errichtet werden können.

zu 4.: Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 5.: Die Festsetzung von Höchstgrenzen für Traufhöhen und Gebäudeoberkanten (im Plan als TH und OK aus der Nutzungsschablone der jeweiligen Baugebiete zu entnehmen) dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein unübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die Bezugspunkte für diese Höhenwerte klar.

zu 6. und 8: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden. Die Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Kompensation für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten und am Siedlungsrand wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für z.B. Kleinlebewesen und Vögel (Gehölzbrüter) geschaffen.

zu 7.: Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt vorhandener Einzelbäume; aus dem gleichen Grund wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

zu 9.: Um die Gehölze nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung und Bodenarbeiten zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, werden solche Beeinträchtigungen in den genannten Randzonen nicht zugelassen. Die Festsetzung dient insgesamt dem langfristigen Erhalt der vorhandenen flächigen Laubgehölzbestände und der Einzelbäume sowie der neuen flächigen Anpflanzungen.

zu 10a und 10b.: Durch diese Festsetzungen sollen die notwendigen Anlagen zur Führung des Oberflächenwassers und insbesondere eine Regenrückhaltung (Nr. 10a) sowie eine Gewässerrenaturierung (Nr. 10b) der Schellohne ermöglicht werden. Gleichzeitig dienen diese Flächen der teilweisen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet; die Flächen sind deshalb wie beschrieben herzurichten. Schmale Wege mit wassergebundener Decke sind zugelassen, um das Gebiet zugänglich zu machen und die möglichen Beeinträchtigungen durch Wegebau gering zu halten. Die Festsetzung stellt auch klar, dass die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt werden soll. Für Bepflanzungen soll die gegebene standortgerechte Auswahl an Gehölzen verwendet werden, weil diese 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 11.: Diese Festsetzung regelt die Durchwegung der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ (GV) und im Übrigen ihre Entwicklung als dauerhaft begrünzte Fläche, die so auch zur Vernetzung von Lebensräumen z.B. für Kleintiere und Insekten beitragen kann und somit auch einen Beitrag zur teilweisen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet liefern kann.

### **Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

zu 1.: Diese Vorschrift soll ökologische Qualitäten in diesem neuen Baugebiet schaffen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bieten sich für eine Begrünung an.

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dacheindeckung für stärker geneigte und damit ortsbildwirksame Dächer haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Norden von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

zu 3.: Die Festsetzung wird getroffen, um die Größe von Dacheinschnitten (z.B. Gauen) zu begrenzen. Um eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Norden von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern, ist es notwendig, das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnlich große Einschnitte zu bewahren. Insbesondere Dacheinschnitte im oberen, weit sichtbaren Teil von Gebäuden führen zu einer unruhigen und ortsbilduntypischen Dachlandschaft, weshalb sie oberhalb des zweiten Obergeschosses gänzlich ausgeschlossen werden.

zu 4.: Diese Vorschrift stellt klar, dass bestimmte Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile von den vor genannten gestalterischen Vorschriften ausgenommen sind. Bezogen auf diese baulichen Anlagen und Bauteile wäre eine zu restriktive Regelung nicht angemessen.

## 7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über neu anzulegende Planstraßen, deren künftiger Ausbau und die Ausschilderung als Tempo 30 – Zone erfolgen werden. Haupterschließungsachsen bildet zunächst die Sammelstraße A, die von der Jägerstraße im Osten nach Westen in den Geltungsbereich hineingeführt wird. Hinzu kommen die Planstraßen B und C, die von der Planstraße A nach Norden in die Fläche führen und am Ende mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen ausgestattet werden. Die Planstraße A wird von Osten nach Westen durch den südlichen Geltungsbereich geführt und erhält so Anschluss an die Pariser Straße im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 146A; die Pariser Straße führt schließlich weiter Richtung Westen zur Bakumer Straße (L 848). Dazu kommen untergeordnete Straßenverbindungen und Stichstraßen. Geh- bzw. auch Radwegverbindungen - in den Grünflächen (Grünverbindungen) - sollen das Baugebiet künftig für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig machen und die Wohnquartiersqualität steigern.

Für die Grundstücke östlich der Jägerstraße ist auch künftig eine direkte Erschließung von der genannten Straße aus vorgesehen.

Zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

Das Plangebiet ist über das geplante Verkehrsnetz mit Anschluss an die Pariser Straße im Bebauungsplan Nr. 146A sowie die Jägerstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

### 8.1 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 Baugebiet Nr. 146B obliegt dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Baugrundstücken ist über Freigefällesammelleitungen in den Straßenarealen vorgesehen, die zu einem zentral gelegenen Schachtpumpwerk im Plangebiet entwässern. Anschließend wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung zur bestehenden Kläranlage gepumpt. Die Kläranlage hat genügend Freikapazitäten.

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 Löschwasserentnah-

mestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta. An Abfuhrtagen sind von den Anliegern der Stichstraßen ohne Wendepunkte die Müllbehälter im Bereich der jeweiligen Straßeneinmündung aufzustellen. Dies wird von der Stadt als zumutbar erachtet, da diese Stichstraßen unter 50 m lang sind. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um im Ausbauzustand ein sinnvolles Abstellen der Müllbehälter zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Schellohne (Gewässer II. Ordnung Nr. 19.7 der Hase-Wasseracht), die im Westen und Süden abschnittsweise im Geltungsbereich verläuft.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu, weshalb flächendeckend eine ausreichend dimensionierte Regenwasserkanalisation zu den geplanten Retentionseinrichtungen vorzusehen ist. Aus diesen Retentionseinrichtungen erfolgt der Abfluss gedrosselt in das angrenzend verlaufende Gewässer II. Ordnung Nr. 19.7 "Schellohne".

Am Westrand wird zur Regenrückhaltung und Schaffung ausreichender Retentionsräume parallel zum Verlauf der Schellohne eine 20 m breiter Zone entsprechend ausgestaltet werden. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechend der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wie u.a. der Aufweitung und Renaturierung der Schellohne entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen (s. Nr. 10a und Nr. 10b), so dass der Flächen- und Umgestaltungsbedarf des Geländes für die Oberflächenentwässerung ersichtlich wird. Die Retentionsräume und Renaturierungsmaßnahmen an der Schellohne werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Hase Wasseracht geplant. Dabei werden Abstandsvorgaben zum Gewässer soweit erforderlich berücksichtigt werden. Die Einzelheiten des Entwässerungskonzepts werden rechtzeitig mit dem OOWV, der Hase-Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse werden rechtzeitig eingeholt.

## **8.2 SPIELPLATZ**

Im Bebauungsplan Nr. 146B wird ein Spielplatz zur Größe von ca. 1.430 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Spielplatz liegt für die zu versorgenden Gebiete überall in einer fußläufigen Entfernung von höchstens ca. 400 m.

## 9. EINGRIFFSREGELUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (Stand: 2016).

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Schützgüter wird zunächst auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) sowie auf den Umweltbericht (s. Kap. 11), der separater Teil dieser Begründung wird, verwiesen.

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte eine Ortsbesichtigung im Sommer 2016 sowie ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild. Die Ergebnisse sind in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ (s. nachfolgende Karte) dargestellt. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist durch Vermessung auf der Planunterlage dokumentiert. Die Abgrenzung der Wallhecken basiert auf der öffentlichen Bekanntmachung der Eintragung von Wallhecken in das Verzeichnis gemäß § 14 Abs. 9 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104) durch den Landkreis Vechta vom 23.02.2013.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Bewertung nach dem Osnabrücker Modell zu entnehmen. Demnach gelten die überwiegenden Flächen des Plangebietes (Ackerflächen, Einsaatgrünland und Hausgärten) als „weniger empfindliche Bereiche“. Aufgrund ihres Alters, ihrer naturnäheren Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind nur wenige Biotope im Plangebiet mit mehr als 1,5 WE zu bewerten und als „empfindliche bis sehr empfindliche Bereiche“ einzustufen.

Tab.: Bewertung der Biotoptypen (Kürzel nach Drachenfels 2016) im Plangebiet nach dem Osnabrücker Modell (2016)

Kürzel	Nr.	Biotyp	Wertfaktor
HWM	2.9.2	Strauch-Baum-Wallhecke, am Südufer der Schellohne	2,8
HWB	2.9.3	Baumwallhecke, an Jägerstraße z.T. erodiert	2,8
HW1	2.9.5	Wallhecken in Feldflur, überwiegend erodiert / degradiert	2,3
HB	2.13	Einzelbäume, in Reihen an Straßen	2,3
FMS	4.5.4	mäßig ausgebauter Bach (Schellohne)	2,0
GA	9.7	Einsaatgrünland (Grasacker)	1,0
A	11.1	Acker (2016 überwiegend Mais)	1,0
PH	12.6	Hausgartenareale (östl. Jägerstraße)	1,0
PZA	12.12.2	Straßenrandgrün (ohne Altbäume) an Jägerstraße	1,0
OVS	13.1.1	Straßenfläche, versiegelt (Jägerstraße)	0
OD	13.8	vorhandene Bebauung usw.	0

Karte: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und angrenzend (zu Abkürzungen und Erläuterungen vgl. Ausführungen in Text und Tabelle). Maßstab 1 : 3.000.



Für Arten und Lebensgemeinschaften bedeutsame Strukturen sind im Planungsgebiet v.a. Einzelbäume (HB), die entlang der bisherigen Parzellen- und Nutzungsgrenzen sowie entlang der Jägerstraße. Im zentralen Teil des Geltungsbereichs, entlang des südwestlichen Randes der Jägerstraße und entlang des vorhandenen Wasserzuges Schellohne im Süden verlaufen auch einzelne Reste regionstypischer Wallhecken (HW, diverse Ausprägungen), die als bedeutsamere Strukturen zu nennen sind. Wallhecken sind Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG. Die Wallhecken, die allerdings in diesem Falle oft bereits stark erodiert sind, werden zum Satzungsbeschluss nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde, nachrichtlich als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG in der Beschlussfassung des Bebauungsplans dargestellt. Dies ist möglich, da die vorhandenen Wallheckenabschnitte in der gewählten Planfassung innerhalb öffentlicher Grünflächen (Grünverbindung) und öffentlicher Maßnahmenflächen liegen. Die Wallhecken sind grundsätzlich 3 m breit, einschließlich Wallfuß. Dort, wo die Außengrenzen des Plangebiets mittig durch die Wälle verlaufen, erfolgt eine Darstellung innerhalb der festgesetzten Grünverbindungen mit einer Breite von 1,5 m. Der Ausgleich für die funktionale Wertminderung der Wallhecken ist in der Bilanzierung bereits berücksichtigt worden (s.u. Eingriffs- und Kompensationsbilanz) und erfolgt im Kompensationspool Gut Lage. Die Stadt Lohne bleibt somit Eigentümerin der Wallhecken im Plangebiet und wird deren Erhalt gewährleisten. Eine Neuanlage von Wallhecken ist insofern nicht mehr erforderlich.

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

- Zerstörung und Beeinträchtigung von Lebensraum für Tiere der offenen Ackerareale und (allerdings relativ kleinflächig) des Biotopkomplexes Acker - Feldgehölz.
- Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Bodenversiegelung.
- Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
- Bebauung bisher offener, noch ländlich geprägter Landschaftsbereiche.

Der Eingriff ist an dieser Stelle nicht vermeidbar, da die Flächen für die Entwicklung von Wohngebietsflächen benötigt werden. Andere, geeignetere Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Der Eingriff ist zu vertreten, da überwiegend nur „weniger empfindliche“ Biotoptypen direkt betroffen sind und der Eingriff im Übrigen weitestgehend reduziert wird. Dazu trägt auch das Durchgrünungskonzept des Bebauungsplans bei, das die Festsetzung von Grünzügen in Kombination mit Wasserzügen und naturnahen Regenrückhalteanlagen vorsieht, womit Teile der Bestandsstrukturen aufgegriffen werden.

Markante Einzelbäume werden, sofern sie nicht für den Erhalt sinnvoller Grundstückszuschnitte und die Erschließung absehbar entfallen müssen, mit einem Erhaltungsgebot belegt und/oder - soweit möglich - in die ausgewiesenen Grün- und Maßnahmenflächen integriert; letzteres gilt insbesondere für die vorhandenen Wallhecken. Die übrigen Gehölzstrukturen können, wie Erfahrungen der zurückliegenden Jahre gezeigt haben, innerhalb des künftigen Siedlungsbereiches nicht sinnvoll zur Erhaltung festgesetzt werden. Für die hier entfallenden Wertigkeiten soll vielmehr externer Ersatz geleistet werden. Die höchstmögliche Versiegelung ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) auf max. 60 % (GRZ 0,4 plus 50% Überschreitung) begrenzt. Für die herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen kann von einer Versiegelung von höchstens 90% der Grundfläche ausgegangen werden. Dies ist ein Erfahrungs-

wert, der sich aus der Umsetzung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet ableitet. Eine weitere Verringerung des Eingriffes ist nicht möglich, da eine höhere Verdichtung der Bauweise und damit weniger Verbrauch von Natur und Landschaft je Einwohner wegen der vor Ort vornehmlich nachgefragten offenen Baustruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht realistisch ist.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und durch örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung gemildert. Die Festsetzung von Bepflanzungen auf den Grundstücken trägt ebenfalls zur Verringerung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild bei und leistet einen Beitrag zur planinternen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Maßnahmenflächen A und B im Westen und im Süden des Plangebiets sind auf öffentlichen Flächen weitestgehend naturnah anzulegen. Hier sollen insbesondere eine naturnahe Regenrückhaltung und Retentionsräume, die auch kleinere ganzjährig wasserführende Flachwasserzonen aufweisen sollen, sowie eine Gewässerrenaturierung der Schellohne ermöglicht werden. Diese Flächen dienen gleichzeitig der teilweisen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet. Durch textliche Festsetzung wird hier weiterhin u.a. die Neupflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen geregelt. Weitere Einzelheiten sind im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens zu regeln. Da diese Flächen zusammenhängend festgesetzt werden und so vernetzt künftig vielfältige ökologische Funktionen erfüllen werden, wird ihnen - differenziert nach Lage und Breite – eine Zielwertstufe von 2,5 bzw. 3,5 Werteinheiten zugemessen.

Da die Maßnahmenflächen A (Regenrückhaltung und Retention, bis zu 20 m breit) am Westrand der Baugebiete und angrenzend zur bereits renaturierten bzw. noch zu renaturierenden Schellohne verlaufen, werden sie mit einer Zielwertstufe von 3,5 Werteinheiten in die Kompensationsbilanz eingestellt.

Die Maßnahmenflächen B (Renaturierung der Schellohne am Gebietsrand) sowie die unmittelbar daran angrenzenden Flächenanteile der Maßnahmenflächen A (Retentionsräume) werden mit einer Zielwertstufe von 3,5 Werteinheiten in die Kompensationsbilanz eingestellt aus nachfolgend ausgeführten Gründen.

Gewässerentwicklungsmaßnahmen als lineare Kompensationsmaßnahmen führen sowohl im Bereich der Maßnahme aber auch in ihrer Strahlwirkung im Gewässer zu einer überproportionalen ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft. Im Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (2016) wird dieser Aufwertung Rechnung getragen. Die Wirkung von Maßnahmen in und an Fließgewässer finden sowohl nach unter- und oberhalb als auch beidseitig in die unmittelbar angrenzenden Flächen ihren Niederschlag. Durch Anwendung der nachstehenden Bonifaktoren können die allgemeinen Aufwertungsgrenzen (2,5) des Osnabrücker Kompensationsmodells für externe Maßnahmen modifiziert und begründet erhöht werden.

- Effizienzfaktor (0,2): positive Effekte durch die Vernetzung des Fließgewässers in Natur und Landschaft und Förderung des freien Wasserkörpers.
- Dynamikfaktor (0,6): positive Auswirkung der Kontaktzone zwischen Gewässer und terrestrischer Bereich auf den Lebensraum für Flora und Fauna und beispielsweise Vorteile für die Retention von Hochwässern/Regenrückhaltung.
- Pufferfaktor (0,2): positive Auswirkung durch die Rückhaltung von Sediment- und Schadstoffeinträgen insbesondere in landwirtschaftlichen genutzten Bereichen

durch beispielsweise Anlage von strukturierenden Landschaftselementen (Hecken) mit puffernder Wirkung im Maßnahmenbereich.

Die Anwendung der beschriebenen Bonifaktoren auf Basis des Osnabrücker Kompensationsmodells führt in der Summe zu einer Erhöhung des Zielwerts von 2,5 um 1,0 auf 3,5 Werteinheiten und stellt die notwendige Balance zwischen Ökologie und Ökonomie her. Diese höhere Bewertung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 146A von der Hase-Wasseracht vorgeschlagen und mit der UNB des Landkreises Vechta abgestimmt.

Es werden Grünzüge im Plangebiet als öffentliche Grünanlagen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt. Die für diese Grünflächen festgelegte Wertstufe von 1,2 im Planungsfall entspricht einer moderaten Höherbewertung gegenüber der von Ackerflächen oder Hausgärten (Wertstufe 1,0) und ist nach Ansicht der Stadt Lohne auch mindestens angemessen. Auch wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die extensive Bewirtschaftung dieser öffentlichen Grünfläche regelt. Dies trägt zu einer teilweisen Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bei.

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. Tabelle auf der Vorseite) zu entnehmen ist, entsteht trotz planinterner Kompensationsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von **13.249 Werteinheiten**.

Zur **externen Kompensation** der durch den Bebauungsplan Nr. 146B zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der verloren gehenden Biotopwertigkeiten wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan mit Bilanzierung incl. der Karte 1 (Biotoptypenkarte) und Karte 2 (Maßnahmenkarte) dieser Begründung an (Planungsbüro Rötker, Badbergen, Stand: 30.05.2017).

Die Stadt Lohne hat Zugriff auf Teilflächen der Maßnahmengruppe 3 im Gebiet der Untergruppe 3.3 (Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland), wo auf einer Gesamtfläche von 214.350 m<sup>2</sup> eine Aufwertung von insgesamt 364.395,50 WE erzielt wird; dies entspricht einer durchschnittliche Aufwertung von 1,7 WE/m<sup>2</sup> nach dem Osnabrücker Modell von 2016 (s. Maßnahmenplan und Bilanzierung, Kap. 6, S. 25 und Kap. 9.1, S. 37, jeweils Maßnahmengruppe 3, Nr. 3.3).

Die umzuwandelnde Ackerfläche liegt im Südwesten des Ersatzflächenpools (Flur 51, Flurstück 52/16) und wird mit einer Teilfläche von 0,7794 ha (13.249 WE : 1,7 (Aufwertungsfaktor) = 7.794 m<sup>2</sup>) für die externe Kompensation des B-Plans Nr. 146B verbucht. Die Ackerfläche wird bis November 2018 in extensives Grünland umgewandelt. Die Stadt nutzt diesen Flächenpool im Sinne eines Ökokontos.

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG****Bebauungsplan Nr. 146B, Stadt Lohne**

TOPOS

27.11.2018

D:\Bauleitplanung\Lohne\B146B\_WA\B146Bkom.xls\B146Bkom4

**Bestand**

(Bewertung gem. Osnabrücker Modell 2016)

Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Wert WE
A	Ackerland	1,0	65.442	65.442
GA	Einsaatgrünland (Grasacker)	1,0	3.378	3.378
OD	vorh. ländliche Bebauung u.ä. Nutzungen	0	787	0
PH	Hausgartenareale u.ä. Nutzungen	1,0	5.233	5.233
FMS	mäßig ausgebauter Tieflandbach (Schellohne)	2,0	2.239	4.478
OVS	befestigte Straßenfläche (Jägerstraße)	0	1.072	0
PZA	Straßenrandgrün (ohne Altbäume)	1,0	1.487	1.487
HB	Einzelbäume, in grünen Straßenseitenstreifen	2,3	749	1.723
HWB	Baum-Wallhecken (an Jägerstraße)	2,8	285	798
HWM	Strauch-Baum-Wallhecken (an Schellohne)	2,8	1.053	2.948
HW1	Wallhecken, in Feldflur erodiert / degradiert	2,3	1.432	3.294
Summe			83.157	88.781

Der Wert im Bestand beträgt:

**88.781** Werteinheiten (WE)**Planung**

Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Wert WE
Hausgärten etc. im WA (40%)	1,0	22.001	22.001
versiegelte Flächen im WA (60%)	0	33.002	0
Spielplatz	1,0	1.430	1.430
öffentl. Grünanlagen, Grünverbindungen	1,2	2.389	2.867
Anpflanzflächen für Gehölze (Gebietsrand)	1,5	1.957	2.936
Maßn.flächen A Regenrückhaltung / Retention	3,5	3.682	12.887
Maßn.flächen B Schellohne / Renaturierung	3,5	9.277	32.470
geplante bzw. zu gestaltende Verkehrsflächen	0,1	9.419	942
Summe			75.532

Der Wert im Planungsfall beträgt:

**75.532** Werteinheiten (WE)

Außerhalb des Gebietes sind

daher noch zu kompensieren:

**13.249** Werteinheiten (WE)

## **Tierwelt und artenschutzrechtliche Aspekte**

Seit 01.03.2010 ist das novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Damit wurden auch gemeinschaftliche Regelungen des speziellen Artenschutzes in nationales Recht überführt. Neben den europäischen Vogelarten kommt insbesondere den Fledermaus-Arten in der Bauleitplanung eine große Bedeutung zu, da sie von den artenschutzrechtlichen Regelungen als schutzbedürftig und planungsrelevant eingestuft werden. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen finden sich u.a. in § 44 BNatSchG.

Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Fittje & Plaisier, Oldenburg, Stand: 05.12.2014). Im Rahmen dieses Fachbeitrages wird die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse, Lurche und Brutvögel auf Basis einer standardisierten Bestandsaufnahme dargestellt und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse die Erheblichkeit des Eingriffs für diese Tiergruppen hinsichtlich der vorgesehenen Überplanung prognostiziert. Das Untersuchungsgebiet umfasst die insgesamt ca. 30 ha großen, an der nördlichen Stadtgrenze gelegenen, als neue Siedlungsgebiete zu entwickelnden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 146 A (rechtsverbindlich seit dem 06.10.2015) und Nr. 146 B (nunmehr in Aufstellung). Der für die Bearbeitung der Fauna zugrunde gelegte, hier als Untersuchungsraum deklarierte Untersuchungskorridor umfasst die Geltungsbereiche dieser beiden Bebauungspläne, die einen zusammenhängenden Flächenblock der dortigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden und 2013/14 daher für die Fauna synchron bearbeitet wurden. In Bezug auf die konkrete Kompensationsplanung beziehen sich die nachfolgend getroffenen Aussagen nunmehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 146B.

Im Folgenden erfolgt lediglich eine kurze Zusammenfassung der Bewertungen und der Betroffenheiten aus dem Faunistischen Fachbeitrag. Weitere Einzelheiten sind dem Faunistischen Fachbeitrag in der Anlage zu entnehmen.

Im Rahmen der in dem ca. 30 ha großen Untersuchungsraum nördlich der Voßbergstraße (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) für die Fauna durchgeführten Bestandsaufnahme wurden drei Fledermaus-, eine Lurch- sowie 35 Brutvogelarten nachgewiesen. Auf der Grundlage der lokalen Gegebenheiten ergab die Feinanalyse der Verbreitungsmuster der Fledermäuse und Brutvögel eine Konzentration in den Feldhecken des Plangebietes sowie in den Gehölzen der Siedlungsbereiche. Dagegen sind die einförmig strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen des Untersuchungsraumes von einer nur sehr geringen Zahl an ungefährdeten Bodenbrütern besiedelt, für die drei Fledermausarten sind diese nicht von Bedeutung. Das Vorkommen von Lurchen beschränkt sich auf einen kleinen Bestand des Teichfrosches in einem Grabenabschnitt im Westen des Plangebietes.

Alle drei Fledermausarten gelten nach der landesweiten Roten Liste als im Bestand bedroht. Wie alle Fledermausarten unterliegen die für den Untersuchungsraum deklarierten Arten aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der FFH-RL dem strengen Artenschutz. Der ungefährdete Teichfrosch zählt zu den besonders geschützten Tierarten. Von den 35 im Untersuchungsraum nachgewiesenen Brutvogelarten gelten zwei in Niedersachsen und Bremen als im Bestand bedroht. Unter diesen befindet sich mit der Rauchschnalbe ein charakteristischer Gebäudebrüter, der Gartenrotschwanz zählt zu den auf Baumhöhlen angewiesenen Brutvögeln. Drei der 35 Brutvogelarten werden derzeit auf der landesweiten Vorwarnliste geführt. Mit Feldsperling, Haussperling und Star handelt es sich um weit verbreitete Spezies, die regelmäßig auch in Siedlungsbiotopen nisten. Sämtliche im Gebiet vorgefundenen Vogelarten

sind besonders geschützte Tierarten, streng geschützte Spezies befinden sich nicht unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes.

Mit der Realisierung des Planungsvorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermaus- und Brutvogelfauna durch den Verlust von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten verbunden, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Für Lurche sind durch das Planungsvorhaben hervorgerufene Beeinträchtigungen nicht realistisch, da der als Laichgewässer fungierende Graben erhalten bleibt und zusätzlich durch die Entwicklung von Saumstrukturen aufgewertet werden soll. Weiterhin werden mit der geplanten Renaturierung eines weiteren Abschnittes der Schellohne und die Anlage von Retentionsflächen aquatische Lebensräume u. a. für Amphibien geschaffen, die eine positive Entwicklung der Lurchfauna erwarten lassen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen beinhalten innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Grünflächen, Neuanpflanzungen standortheimischer Gehölze, die Renaturierung der Schellohne und die Entwicklung von Retentionsflächen. Weiterhin sind Ersatzmaßnahmen mit einem funktionalen Ausgleich für die Schutzgüter Fledermäuse und Brutvögel auf zusammenhängenden externen Flächen vorgesehen. Eine für die Fauna darüber hinaus gehende Kompensation wird für nicht erforderlich erachtet.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde, bleibt festzuhalten, dass es sich bei der Brutvogel- und Fledermausfauna im vorliegenden Plangebiet lediglich um Allerweltsarten handelt. Die Stadt Lohne geht daher davon aus, dass der funktionale Ausgleich der betroffenen Tiergruppen auch auf dem externen Kompensationsflächenpool in Gut Lage (im naturräumlichen Zusammenhang und nur ca. 12 km Luftlinie entfernt) erfolgen kann. Die Standortgemeinde und der Landkreis Osnabrück werden diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbleiben. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der hier bearbeiteten Faunengruppen und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.

In Bezug auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die Tierwelt sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar;
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in dieser Jahreszeit vorzunehmen;
- auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

Auf dem Bebauungsplan wird hierzu folgender Hinweis angebracht:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu be-

achten. Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Fledermäusen und europäischer Vogelarten zu rechnen. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse - vorzugsweise im September/Oktober – durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten geprüft werden. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

## 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.

### Bebauungsplan Nr. 146B der Stadt Lohne

#### Bestand:

(gem. Flächennutzungsplanung, hier 40. Änderung FNP, Teilbereich 40.2)

Wohnbauflächen (incl. Jägerstraße)	83.157 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>83.157 m<sup>2</sup></b>

#### Planung:

allgemeine Wohngebiete (WA)	55.003 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	9.419 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünfläche: Spielplatz	1.430 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünfläche: Grünverbindung	2.389 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze	1.957 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen A (Regenrückhaltung / Retentionsräume)	3.682 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen B (Wasserzug / Renaturierung Schellohne)	9.277 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>83.157 m<sup>2</sup></b>

## **11. UMWELTBERICHT**

### **11.1. EINLEITUNG**

#### **11.1.1. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG**

Es sollen Wohnbauflächen im Norden von Lohne entwickelt werden, um der Knappheit an Wohnbauland in Lohne entgegenzuwirken. Ziel ist es, attraktive Wohnquartiere am Rand der Stadt aber noch in vertretbarer Entfernung zum Ortszentrum zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 146B soll ein Wohnquartier in der Größenordnung von ungefähr 63 neuen Wohnbaugrundstücken für etwa 189 Einwohner vorbereitet werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird eine höchstens zweigeschossige (II), Bauweise festgesetzt, wobei künftig in abweichender Bauweise (a) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit sollen z.B. längere Hausgruppen auf großen Grundstücken errichtet werden können. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) in den WA-Gebieten auf höchstens 9,00 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Dachneigung über 10 Grad) begrenzt; für Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad) wird abweichend eine niedrigere OK von 6,5 m (WA) festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe (TH) wird in den WA-Gebieten einheitlich auf 6,5 m begrenzt.

In den Baugebieten wird in den Wohngebäuden eine Beschränkung auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgegeben. Dies ermöglicht die angestrebte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung im Gebiet bei einer angemessenen Verdichtung. Gleichzeitig lehnt sich dies noch an die Baustruktur an, die in den Baugebieten im Norden von Lohne vorherrscht.

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

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die im Interesse einer angemessenen Verdichtung durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und sonstige Nebenanlagen) um 50 % überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den WA-Gebieten mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

Die Festsetzung einer allgemeinen Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> soll ebenfalls einer zu hohen Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil vorbeugen; daher wird auch die zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt. Allerdings sollen für Doppelhaushälften und Teileinheiten von Hausgruppen kleinere Grundstücke bis 300 m<sup>2</sup> im einer Ausnahmeregelung im Einzelfall zulässig sein, um so eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen. Um gleichzeitig das in Lohne nur begrenzt verfügbare Wohnbauland im Sinne eines sparsamen Umgangs

mit Grund und Boden auch der erwünschten Bebauung zuzuführen, wird zusätzlich eine Höchstgrundstücksgröße festgesetzt, um zu hohen Flächenverbrauch durch zu große Grundstücke zu vermeiden. Die gewählte Höchstgröße von 1.400 m<sup>2</sup> ermöglicht dabei im Einzelfall immer noch angemessen große und komfortable Grundstücke.

In den Wohngebieten ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Abstand ist gewählt worden, um im Plangebiet städtebaulich sinnvolle Grundstückstiefen zu erreichen. Berücksichtigt man, dass der künftige Ausbau und die Ausschilderung der Straßen innerhalb der Wohngebiete als Tempo 30 – Zone erfolgen werden, so ist dieser Abstand ausreichend.

Es werden ein Spielplatz sowie weitere das Gebiet durchziehende öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan werden unter baugestalterischen und ökologischen Aspekten örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen in Form von Hecken erlassen.

Die Verkehrserschließung der Wohngebiete soll von der Jägerstraße aus zunächst mit einer breiteren Wohnsammelstraße erfolgen, von der weitere Straßen und schließlich schmalere Stichstraßen in die Tiefe der Baufelder führen. Das innere Erschließungssystem erhält im Südwesten Anschluss an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 146A aus dem Jahre 2015, wie seinerzeit bereits im Plankonzept vorgesehen. Die Grundstücke auf der Ostseite der Jägerstraße werden auch künftig direkt über diese Straße erschlossen. Geh- bzw. auch Radwegverbindungen - in den öffentlichen Grünflächen (Grünverbindungen) - sollen das Baugebiet künftig für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig machen.

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung. Zur geregelten Oberflächenentwässerung ist innerhalb der verschiedenen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft künftig sowohl die Führung des Oberflächenwassers als auch eine Regenrückhaltung bzw. eine Renaturierung der Schellohne zulässig. Durch die festgesetzten Flächen für die künftige Renaturierung der Schellohne und die vorgelagerten Retentionsflächen halten die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zum Gewässer ein.

Der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Entwicklung weiterer Baugebiete am Ortsrand wird sowohl durch Maßnahmen innerhalb als auch durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Weitere Ziele und Inhalte dieser Planung sowie Aspekte der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 5, 6, 7 und 8).

#### **11.1.2. UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN SOWIE IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG**

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) und der Immissionsschutz (s.a. Kap. 4.3) zu beachten.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2012, zuletzt geändert und ergänzt durch die LROP-VO 2017, 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 für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Für den Landkreis Vechta bestand ein Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) auf Grundlage des Landes-Raumordnungsprogrammes von 1982. Das RRÖP war wirksam seit dem 25.10.1997. Eine Neuaufstellung des RRÖP wurde zwischenzeitlich eingeleitet; in diesem Zusammenhang wurden im Juli 2004 die allgemeinen Planungsabsichten bekannt gemacht. Das RRÖP ist seit Juli 2014 durch Fristablauf unwirksam geworden.

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

Sonstige planerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Bauleitplanung sowie fachliche Vorgaben z.B. der Landschaftsplanung und des Denkmalschutzes sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 3 und 4).

## **11.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **11.2.1. BESTAND UND BEWERTUNG**

#### **11.2.1.1. SCHUTZGUT MENSCH**

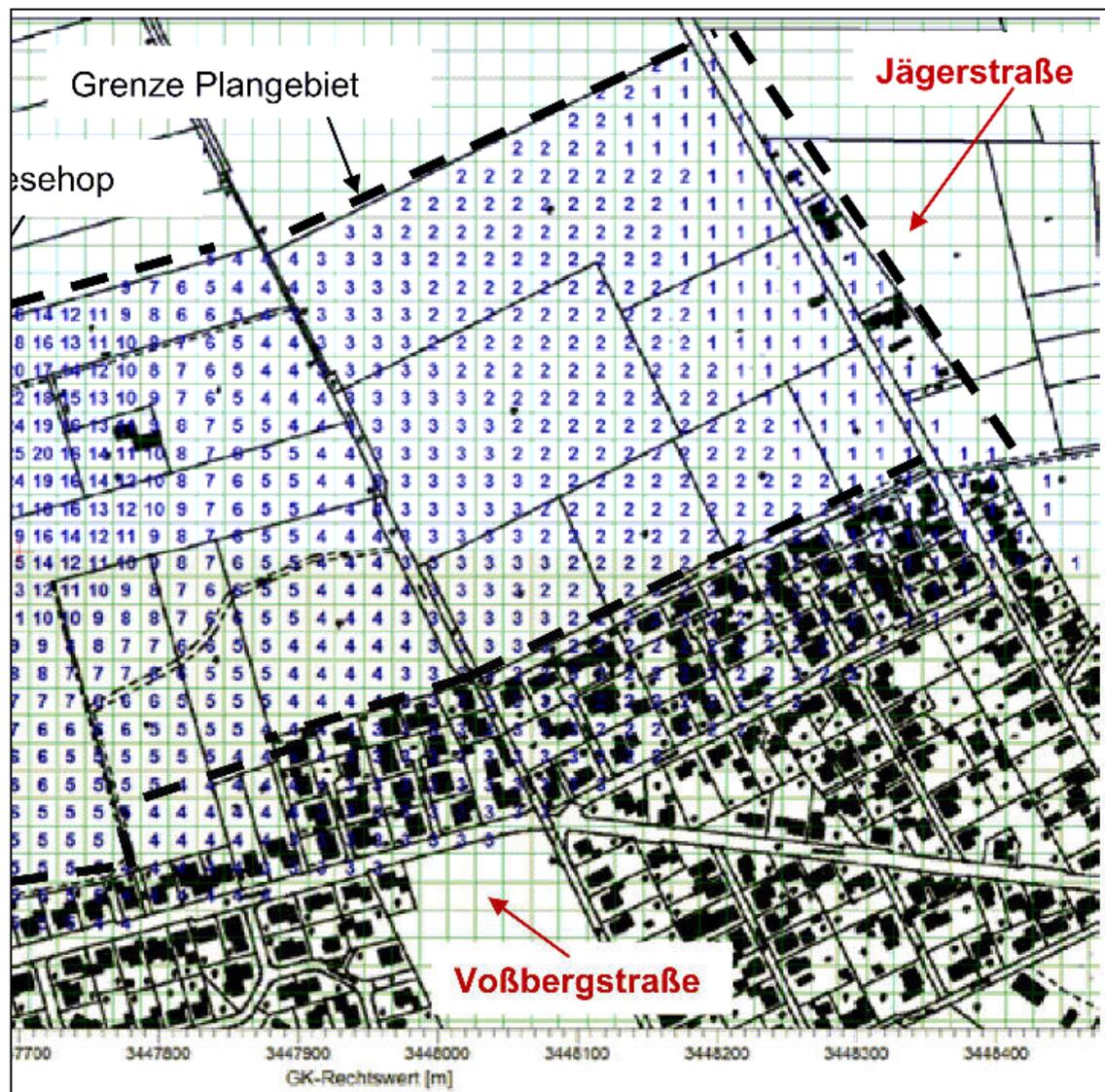
##### **11.2.1.1.1 GERÜCHE**

Westlich des Geltungsbereiches liegt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Die mögliche Immissionsbelastung für das geplante Wohngebiet wurde durch den TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, unter Berücksichtigung der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) berechnet und in einem Geruchsgutachten zur Bauleitplanung dokumentiert (Stand: 04.06.2012).

Der Ausbreitungsrechnung (s. nachfolgende Abb. 4) ist zu entnehmen, dass die relative Geruchshäufigkeiten im Planungsgebiet Werte zwischen 4 % an der Nordwestgrenze und 1 % an der Ostgrenze erreichen. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete beträgt im Regelfall 10 % (IW = 0,10) (vgl. GIRL, Abschnitt 3.1 sowie die Begründung und Auslegungshinweise hierzu), dieser Wert wird überall deutlich unterschritten.

Die Ausweisung von Wohngebieten an dieser Stelle von Lohne führt daher absehbar zu keinen Immissionskonflikten mit Tierhaltungsbetrieben.

Abb. 4: Landwirtschaftliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 146B, belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung durch fünf landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden. Ausbreitungsrechnung des TÜV-Nord, Stand: 04.06.2012. Rasterweite 20 m x 20 m. Ohne Maßstab.



### 11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (Stand: 2016).

#### Naturräumliche Ausstattung / Biotoptypen / Pflanzenwelt

Das Plangebiet liegt in der Vechtaer Mark (naturräumliche Einheit 585.14), die eine Untereinheit am Ostrand des Quakenbrücker Beckens (585.1) innerhalb des Bersenbrücker Landes (585) bildet. Es handelt sich um eine von einzelnen Niederungen und einstmals auch von kleinen Mooren und Tümpeln durchsetzte grundwassernahe Talsandplatte im Südwesten von Vechta. Die einstmals lange Zeit verheideten und teilweise vermoorten Flächen dieser grundwassernahen Niederungslandschaft werden heutzutage überwiegend als Acker und nur noch zum Teil als Grünland genutzt. Nach Angaben der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (NIBIS-Kartenserver) ist der vorherrschende Bodentyp ein Gley-Podsol. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind überwiegend Sande aus fluviatilen und glazifluvialen Ablagerungen. Die potentielle natürliche Vegetation auf diesen Standorten wären nach gegenwärtiger Auffassung Drahtschmielen-Buchenwälder, bei aktueller Ackernutzung auch Flattergras- oder Waldmeister-Buchenwälder.

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung wird zunächst auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) sowie auf die Ausführungen zur Eingriffsregelung (s. Kap. 9) verwiesen.

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte eine Ortsbesichtigung im Sommer 2016 sowie ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild. Die Ergebnisse sind in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ (s. nachfolgende Karte weiter unten) dargestellt. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist durch Vermessung auf der Planunterlage dokumentiert. Die Abgrenzung der Wallhecken basiert auf der öffentlichen Bekanntmachung der Eintragung von Wallhecken in das Verzeichnis gemäß § 14 Abs. 9 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104) durch den Landkreis Vechta vom 23.02.2013.

Das Planungsgebiet wird zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Auf der Ostseite der Jägerstraße befinden sich einzelne bebaute Grundstücke mit ihren Hausgärten (OD / PH). Ein einzelnes landwirtschaftliches Gebäude steht auch westlich der Jägerstraße, das jedoch keine Stallanlage darstellt. Am Rande der Parzellen und des Wasserzuges sowie insbesondere auch der Jägerstraße (gegliedert in OVS, befestigte Straßenfläche und PZA, Straßenrandgrün) stehen auf Abschnitten immer wieder einzelne Bäume (HB, überwiegend Eichen, Birken und Rosskastanien) aber auch einzelne Wallhecken(-Reste) (HW, unterschiedliche Ausprägungen). Am äußersten Ostrand des Geltungsbereichs wurde in 2016 eine schmale Fläche wie die östlich und außerhalb angrenzenden Flächen als Grünlandeinsaat (GA, „Grasacker“) genutzt.

Die Schellohne (FMS), soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs (hier am Südrand) verläuft, ist mit technischem Profil ausgebaut; kleinere Abschnitte im Südwesten und Südosten sind zum Zwecke der Überwegung verrohrt. Die Schellohne führte im Sommer 2016 zwar Wasser, jedoch war eine typische Gewässervegetation nicht oder nur fragmentarisch ausgebildet. An den relativ steilen Ufern kommt am Gewässerrand kein gewässertypischer Pflanzenwuchs vor. Es dominieren hier vor allem Nitrophyten halbruderaler Gras- und Staudenfluren.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Bewertung nach dem Osnabrücker Modell zu entnehmen. Demnach gelten die überwiegenden Flächen des Plangebietes (Ackerflächen, Einsaatgrünland und Hausgärten) als „weniger empfindliche Bereiche“. Aufgrund ihres Alters, ihrer naturnäheren Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind nur wenige Biotope im Plangebiet mit mehr als 1,5 WE zu bewerten und als „empfindliche bis sehr empfindliche Bereiche“ einzustufen.

Tab.: Bewertung der Biotoptypen (Kürzel nach Drachenfels 2016) im Plangebiet nach dem Osnabrücker Modell (2016)

Kürzel	Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor
HWM	2.9.2	Strauch-Baum-Wallhecke, am Südufer der Schellohne	2,8
HWB	2.9.3	Baumwallhecke, an Jägerstraße z.T. erodiert	2,8
HW1	2.9.5	Wallhecken in Feldflur, überwiegend erodiert / degradiert	2,3
HB	2.13	Einzelbäume, in Reihen an Straßen	2,3
FMS	4.5.4	mäßig ausgebauter Bach (Schellohne)	2,0
GA	9.7	Einsaatgrünland (Grasacker)	1,0
A	11.1	Acker (2016 überwiegend Mais)	1,0
PH	12.6	Hausgartenareale (östl. Jägerstraße)	1,0
PZA	12.12.2	Straßenrandgrün (ohne Altbäume) an Jägerstraße	1,0
OVS	13.1.1	Straßenfläche, versiegelt (Jägerstraße)	0
OD	13.8	vorhandene Bebauung usw.	0

Nach Lage und Nutzung ist dem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine geringe Bedeutung für den Pflanzenarten- und Biotopschutz beizumessen. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensraumtypen im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind auch kaum zu erwarten.

Für Arten und Lebensgemeinschaften bedeutsame Strukturen sind im Planungsgebiet v.a. Einzelbäume (HB), die entlang der bisherigen Parzellen- und Nutzungsgrenzen sowie entlang der Jägerstraße. Im zentralen Teil des Geltungsbereichs, entlang des südwestlichen Randes der Jägerstraße und entlang des vorhandenen Wasserzuges Schellohne im Süden verlaufen auch einzelne Reste regionstypischer Wallhecken (HW, diverse Ausprägungen), die als bedeutsamere Strukturen zu nennen sind. Wallhecken sind Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG. Die Wallhecken, die allerdings in diesem Falle oft bereits stark erodiert sind, werden zum Satzungsbeschluss nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde, nachrichtlich als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG in der Beschlussfassung des Bebauungsplans dargestellt. Dies ist möglich, da die vorhandenen Wallheckenabschnitte in der gewählten Planfassung innerhalb öffentlicher Grünflächen (Grünverbindung) und öffentlicher Maßnahmenflächen liegen. Die Wallhecken sind grundsätzlich 3 m breit, einschließlich Wallfuß. Dort, wo die Außengrenzen des Plangebiets mittig durch die Wälle verlaufen, erfolgt eine Darstellung innerhalb der festgesetzten Grünverbindungen mit einer Breite von 1,5 m. Der Ausgleich für die funktionale Wertminderung der Wallhecken ist in der Bilanzierung bereits berücksichtigt worden (s. Kap.9, Eingriffs- und Kompensationsbilanz) und erfolgt im Kompensationspool Gut Lage. Die Stadt Lohne bleibt somit Eigentümerin der Wallhecken im Plangebiet und wird deren Erhalt gewährleisten. Eine Neuanlage von Wallhecken ist insofern nicht mehr erforderlich.

Karte: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und angrenzend (zu Abkürzungen und Erläuterungen vgl. Ausführungen in Text und Tabelle). Maßstab 1 : 3.000.



Der im Planungsgebiet vorherrschende, eingangs beschriebene Bodentyp (Gley-Podsol) ist im Bereich der Ackerflächen in seiner ursprünglichen Horizontabfolge vermutlich nicht mehr erhalten. Das im Bereich der Schellohne-Niederung ursprünglich vorhandene Niedermoor (NIBIS-Kartenserver) ist offensichtlich weitgehend vererdet bzw. verschwunden. Aufgrund der intensiven Ackernutzung muss von einer Veränderung der natürlichen Bodeneigenschaften ausgegangen werden. Gleichwohl besitzt der Boden im Planungsgebiet aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Schellohne (FMS), soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs (hier am Südrand) verläuft, ist mit technischem Profil ausgebaut; kleinere Abschnitte im Südwesten und Südosten sind zum Zwecke der Überwegung verrohrt.

Nach Angaben der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 liegen die mittleren Grundwasserstände zwischen 0,7 und 1,6 m unter Flur. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird auf Grund ihrer geringen Mächtigkeit (<5 m) und überwiegend sandigen Beschaffenheit als niedrig angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird jedoch als stark variabel angegeben; dementsprechend ist die Grundwasserneubildung auf der Fläche lokal sehr unterschiedlich und wird mit Werten zwischen 45 mm bis 210 mm/Jahr angegeben (NIBIS-Kartenserver). Die Gefährdung des Grundwassers wird hier als mittel angegeben. Die tiefer gelegenen Bereiche werden als potenziell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 2) angegeben (NIBIS-Kartenserver).

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Ackerflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet zeigt noch einzelne naturraumtypische Merkmale (Baumreihen und Hecken). Das Landschaftsbild wird aber bereits stark überprägt durch Merkmale moderner landwirtschaftlicher Nutzung (großflächige Felder mit intensiver Ackernutzung) sowie durch die angrenzenden Siedlungsbereiche (neuere durch angrenzende Bebauungspläne begründete Wohngebiete im Westen und Süden sowie der Siedlungsansatz im bisherigen Außenbereich im Osten).

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

- Zerstörung und Beeinträchtigung von Lebensraum für Tiere der offenen Ackerareale und (allerdings relativ kleinflächig) des Biotopkomplexes Acker - Feldgehölz.
- Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Bodenversiegelung.
- Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
- Bebauung bisher offener, noch ländlich geprägter Landschaftsbereiche.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung wird im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9 der Begründung) sowohl teilweise innerhalb als auch überwiegend außerhalb des Plangebietes Kompensation geleistet.

## **Tierwelt und artenschutzrechtliche Aspekte**

Seit 01.03.2010 ist das novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Damit wurden auch gemeinschaftliche Regelungen des speziellen Artenschutzes in nationales Recht überführt. Neben den europäischen Vogelarten kommt insbesondere den Fledermaus-Arten in der Bauleitplanung eine große Bedeutung zu, da sie von den artenschutzrechtlichen Regelungen als schutzbedürftig und planungsrelevant eingestuft werden. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen finden sich u.a. in § 44 BNatSchG.

Es wurde daher ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Fittje & Plaisier, Oldenburg, Stand: 05.12.2014). Im Rahmen dieses Fachbeitrages wird die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse, Lurche und Brutvögel auf Basis einer standardisierten Bestandsaufnahme dargestellt und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse die Erheblichkeit des Eingriffs für diese Tiergruppen hinsichtlich der vorgesehenen Überplanung prognostiziert. Das Untersuchungsgebiet umfasst die insgesamt ca. 30 ha großen, an der nördlichen Stadtgrenze gelegenen, als neue Siedlungsgebiete zu entwickelnden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 146 A (rechtsverbindlich seit dem 06.10.2015) und Nr. 146 B (nunmehr in Aufstellung). Der für die Bearbeitung der Fauna zugrunde gelegte, hier als Untersuchungsraum deklarierte Untersuchungskorridor umfasst die Geltungsbereiche dieser beiden Bebauungspläne, die einen zusammenhängenden Flächenblock der dortigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden und 2013/14 daher für die Fauna synchron bearbeitet wurden. In Bezug auf die konkrete Kompensationsplanung beziehen sich die nachfolgend getroffenen Aussagen nunmehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 146B.

Im Folgenden erfolgt lediglich eine kurze Zusammenfassung der Bewertungen und der Betroffenheiten aus dem Faunistischen Fachbeitrag. Weitere Einzelheiten sind dem Faunistischen Fachbeitrag in der Anlage zu entnehmen.

Im Rahmen der in dem ca. 30 ha großen Untersuchungsraum nördlich der Voßbergstraße (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) für die Fauna durchgeführten Bestandsaufnahme wurden drei Fledermaus-, eine Lurch- sowie 35 Brutvogelarten nachgewiesen. Auf der Grundlage der lokalen Gegebenheiten ergab die Feinanalyse der Verbreitungsmuster der Fledermäuse und Brutvögel eine Konzentration in den Feldhecken des Plangebietes sowie in den Gehölzen der Siedlungsbereiche. Dagegen sind die einförmig strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen des Untersuchungsraumes von einer nur sehr geringen Zahl an ungefährdeten Bodenbrütern besiedelt, für die drei Fledermausarten sind diese nicht von Bedeutung. Das Vorkommen von Lurchen beschränkt sich auf einen kleinen Bestand des Teichfrosches in einem Grabenabschnitt im Westen des Plangebietes.

Alle drei Fledermausarten gelten nach der landesweiten Roten Liste als im Bestand bedroht. Wie alle Fledermausarten unterliegen die für den Untersuchungsraum deklarierten Arten aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der FFH-RL dem strengen Artenschutz. Der ungefährdete Teichfrosch zählt zu den besonders geschützten Tierarten. Von den 35 im Untersuchungsraum nachgewiesenen Brutvogelarten gelten zwei in Niedersachsen und Bremen als im Bestand bedroht. Unter diesen befindet sich mit der Rauchschnalbe ein charakteristischer Gebäudebrüter, der Gartenrotschwanz zählt zu den auf Baumhöhlen angewiesenen Brutvögeln. Drei der 35 Brutvogelarten werden derzeit auf der landesweiten Vorwarnliste geführt. Mit Feldsperling, Haussperling und Star handelt es sich um weit verbreitete Spezies, die regelmäßig auch in Siedlungsbiotopen nisten. Sämtliche im Gebiet vorgefundenen Vogelarten

sind besonders geschützte Tierarten, streng geschützte Spezies befinden sich nicht unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes.

Mit der Realisierung des Planungsvorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermaus- und Brutvogelfauna durch den Verlust von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten verbunden, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Für Lurche sind durch das Planungsvorhaben hervorgerufene Beeinträchtigungen nicht realistisch, da der als Laichgewässer fungierende Graben erhalten bleibt und zusätzlich durch die Entwicklung von Saumstrukturen aufgewertet werden soll. Weiterhin werden mit der geplanten Renaturierung eines weiteren Abschnittes der Schellohne und die Anlage von Retentionsflächen aquatische Lebensräume u. a. für Amphibien geschaffen, die eine positive Entwicklung der Lurchfauna erwarten lassen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen beinhalten innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Grünflächen, Neuanpflanzungen standortheimischer Gehölze, die Renaturierung der Schellohne und die Entwicklung von Retentionsflächen. Weiterhin sind Ersatzmaßnahmen mit einem funktionalen Ausgleich für die Schutzgüter Fledermäuse und Brutvögel auf zusammenhängenden externen Flächen. Eine für die Fauna darüber hinaus gehende Kompensation wird für nicht erforderlich erachtet.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde, bleibt festzuhalten, dass es sich bei der Brutvogel- und Fledermausfauna im vorliegenden Plangebiet lediglich um Allerweltsarten handelt. Die Stadt Lohne geht daher davon aus, dass der funktionale Ausgleich der betroffenen Tiergruppen auch auf dem externen Kompensationsflächenpool in Gut Lage (im naturräumlichen Zusammenhang und nur ca. 12 km Luftlinie entfernt) erfolgen kann. Die Standortgemeinde und der Landkreis Osnabrück werden diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbleiben. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der hier bearbeiteten Faunengruppen und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.

In Bezug auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die Tierwelt sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar;
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in dieser Jahreszeit vorzunehmen;
- auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

Auf dem Bebauungsplan wird hierzu folgender Hinweis angebracht:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu be-

achten. Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Fledermäusen und europäischer Vogelarten zu rechnen. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse - vorzugsweise im September/Oktober – durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Fledermausquartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten geprüft werden. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

### **11.2.1.3. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Durch die Planung gehen am Siedlungsrand gelegene Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Siedlungserweiterung erfolgt jedoch maßvoll, ohne dass andere landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten würden.

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

Es wird auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen (s. Kap. 4.2).

### **11.2.1.4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN**

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorgesehenen Baugebietsentwicklung ist trotz der zunehmenden Versiegelung von Grundflächen eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **11.2.2. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES**

### **11.2.2.1. ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG**

Durch die Realisierung der Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt zu allgemeinen Wohngebieten (WA), wobei die Flächen den Vorteil haben, dass sie an eine vorhandene Siedlungslage anschließen und kurzfristig verfügbar sind. Die regional und besonders in Lohne bestehende dringende Nachfrage

nach Wohnbauplätzen kann hier bedient werden. Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung verschlechtern.

Wegen des geplanten Eingriffes und der aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebten effektiven Ausnutzung der Grundflächen werden neben gebietsinternen vor allem auch so genannte externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, die die Verschlechterung des Zustandes von Natur, Landschaft und Umwelt außerhalb kompensieren. Dadurch wird der Verschlechterung im Geltungsbereich durch eine Verbesserung auf externen Flächen ein entsprechendes Gegengewicht gegenübergestellt.

#### **11.2.2.2. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe es zunächst bei einer landwirtschaftlichen Nutzung der Grundflächen im Geltungsbereich. Die regional und besonders in Lohne bestehende dringende Nachfrage nach Wohnbauplätzen könnte hier nicht bedient werden. In der Folgezeit wären Abwanderungstendenzen aus Lohne in andere Orte zu befürchten, wobei insbesondere durch den Wegzug jüngerer Bevölkerungsgruppen mit hohem Potenzial zur Familiengründung die Sicherung der sozialen Infrastruktur (insbesondere Schul- und Sportstätten) gefährdet würde. Langfristig wären auch Nachteile für die örtliche Wirtschaft wie z.B. durch den Verlust von Kaufkraft zu befürchten. Selbst wenn an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen für den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohn- und Mischgebietsflächen in Lohne in Anspruch genommen werden könnten, würde sich damit lediglich der Ort des Eingriffes (insbesondere der Neuversiegelung) verlagern.

#### **11.2.3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

Eine grundsätzliche Vermeidung der Umwelteinwirkungen ist aufgrund des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfes vor Ort nicht möglich.

Die potenzielle Versiegelung wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) auf max. 60 % (GRZ 0,4 plus 50% Überschreitung) begrenzt. Für die herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen kann von einer Versiegelung von höchstens 90% der Grundfläche ausgegangen werden. Eine weitere Verringerung des Eingriffes ist nicht möglich, da eine höhere Verdichtung der Bauweise und damit weniger Verbrauch von Natur und Landschaft je Einwohner wegen der vor Ort vornehmlich nachgefragten offenen Baustruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht realistisch ist.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und durch örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung und Grundstückseinfriedungen gemildert. Die Festsetzung von Bepflanzungen auf den Grundstücken trägt ebenfalls zur Verringerung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

#### **11.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Planung ist standortabhängig; insofern gibt es zu der durch die Rahmenplanung und Flächennutzungsplanung der Stadt Lohne seit Jahren vorgezeichneten Fortführung der Siedlungsentwicklung in Form von Wohngebieten keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

Die vorgesehenen Flächen schließen an bestehende Wohngebiete an und sind auch durch die relative Nähe zu Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Ortszentrum von Lohne für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet. Schließlich sind die Flächen, im Gegensatz zu anderen, für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig verfügbar. Insbesondere liegt hier nur eine sehr geringe Einwirkung landwirtschaftlicher Emissionen vor.

#### **11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

##### **11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Die möglichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen (Gerüche) für die geplante Wohnnutzung wurden auf Basis eines Gutachtens zu Geruchsmissionen des TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 04.06.2012) untersucht und bewertet. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in dem o.g. Gutachten im Einzelnen dargelegt.

Die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an das „Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück“ (2016); dies wurde in einem integrierten Beitrag zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung zusammengestellt. Außerdem wurde zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Fittje & Plaisier, Oldenburg, Stand: 05.12.2014). Die in diesem Zusammenhang angewendete Untersuchungs- und Bewertungsmethodik ist dort dargelegt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich jeweils nicht ergeben.

##### **11.3.2. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)**

Die Stadt wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, dass die in diesem Umweltbericht getroffenen Bewertungen der Umweltauswirkungen von den tatsächlich eingetretenen Verhältnissen so sehr abweichen, dass unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen in Folge dieser Planung anzunehmen wären. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden noch keine Angaben zu möglichen Konsequenzen aus dem „Monitoring“ (Überwachung im Sinne von Beobachtung und Dokumentation) gemacht; dies bleibt vielmehr sachgerecht künftigen Überlegungen bei Vorlage der Ergebnisse des Monitorings überlassen, auch weil es Zeiträume nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens betrifft.

### 11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Es sollen Wohnbauflächen im Norden von Lohne entwickelt werden, um der Knappheit an Wohnbauland in Lohne entgegenzuwirken. Ziel ist es, attraktive Wohnquartiere am Rand der Stadt aber noch in vertretbarer Entfernung zum Ortszentrum zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 146B soll ein Wohnquartier in der Größenordnung von ungefähr 63 neuen Baugrundstücken für etwa 189 Einwohner vorbereitet werden. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in vertretbarer Entfernung vorhanden.

Es werden ein Spielplatz sowie weitere, das Gebiet durchziehende öffentliche Grünflächen festgesetzt. Teile des vorhandenen Baumbestandes werden zur Erhaltung festgesetzt. Geh- bzw. auch Radwegverbindungen - überwiegend in den Grünflächen (Grünverbindungen) - sollen das Baugebiet künftig für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig machen.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch den Anschluss des Erschließungssystems an das Straßensystem des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 146A (Pariser Straße), wie seinerzeit im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgesehen, womit auch eine Verbindung zur Bakumer Straße (L 848) entsteht, sowie an die Jägerstraße im Osten.

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung. Zur Regenrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers werden entsprechende Flächen und Maßnahmen am Westrand und im Süden des Gebietes festgesetzt. Im Bereich der randlich verlaufenden Schellohne werden außerdem Flächen für eine Gewässerrenaturierung vorgesehen.

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird sowohl durch Maßnahmen innerhalb als auch durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 12.12.2018

gez. Gerdesmeyer

.....  
Gerdesmeyer

L. S.

(Siegel)

### **ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

- Maßnahmenplan und Bilanzierung zum Ersatzflächenpool Gut Lage, Planungsbüro Rötger, Badbergen, Stand: 30.05.2017, 45 Seiten
- Karte 1 (Biotoptypenkarte) zur Ausarbeitung Maßnahmenplan und Bilanzierung, Planungsbüro Rötger, Badbergen, Stand: Mai 2017, 1 Blatt
- Karte 2 (Maßnahmenplan) zur Ausarbeitung Maßnahmenplan und Bilanzierung, Planungsbüro Rötger, Badbergen, Stand: Mai 2017, 1 Blatt

### **VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN**

- Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für ein Wohngebiet nördlich der Voßbergstraße, TÜV Nord, Hamburg, Stand:04.06.2012, 24 Seiten DIN A4 (ohne behördeninternen Anhang 2).
- Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 146 A „Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848)“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta). Diplom-Biologen Fittje & Plaisier, Oldenburg, Stand: 05.12.2014, 35 Seiten Textteil (DIN A4) mit 2 Kartenanlagen (jeweils DIN A3), Karte 1: Bestand Fledermäuse 2014 und Karte 2: Bestand Brutvögel 2014.)