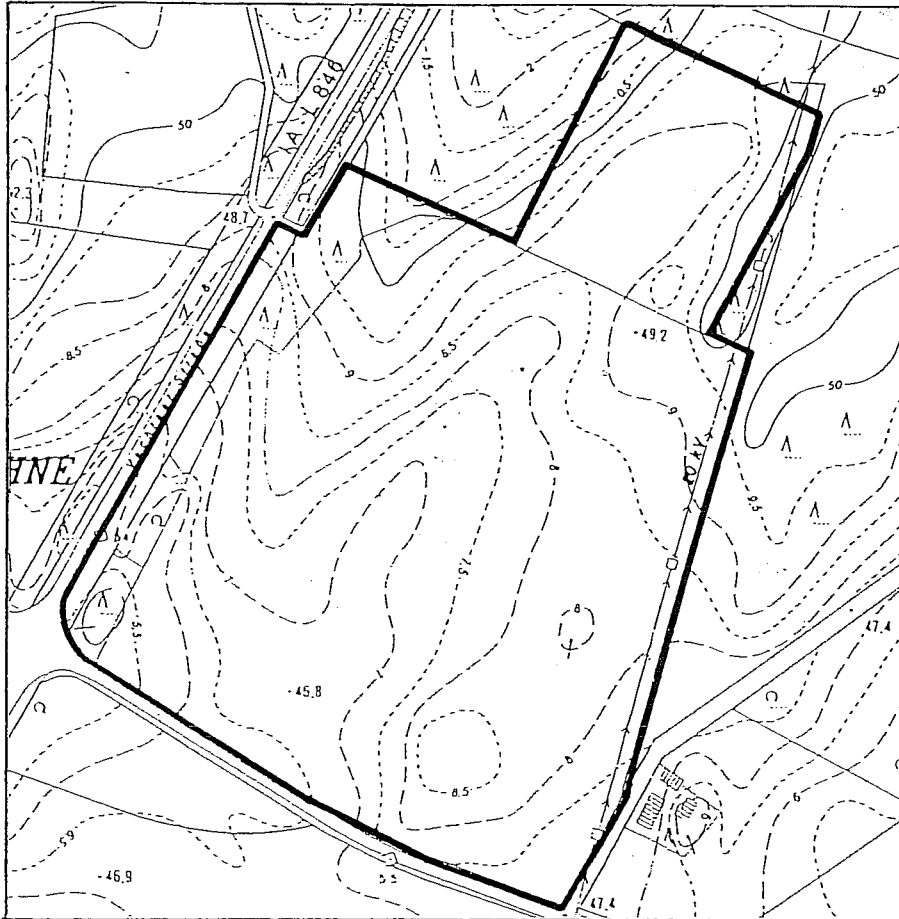


STADT LOHNE



26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES TEIL B/II

ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANDARSTELLUNG

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 20.3.2000

Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Pohlmann

1. ALLGEMEINES

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB, des § 2 Abs. 1 BauGB und des § 57 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne den Flächennutzungsplan zu ändern (26. Änderung des Flächennutzungsplanes).

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHS UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5000 gezeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich Nordlohne im Kreuzungsbereich der Landesstraße 846 (Vechtaer Straße) und der Kreisstraße 264 (Brägeler Straße).

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (s. folgende Abb.) ersichtlich. Die Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 1994 stehen die bauleitplanerischen Festlegungen 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. Im LROP wird - soweit der Kartenmaßstab die Abgrenzung präzise wiedergibt - das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Da südlich der Kreisstraße 264 bereits ein Gewerbegebiet besteht, wird nunmehr der gewerblichen Entwicklung nördlich der Kreisstraße ein höheres Gewicht beigemessen als der dort evtl. möglichen Rohstoffgewinnung (Sand).

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta weist dem Plangebiet folgende Bedeutungen zu:

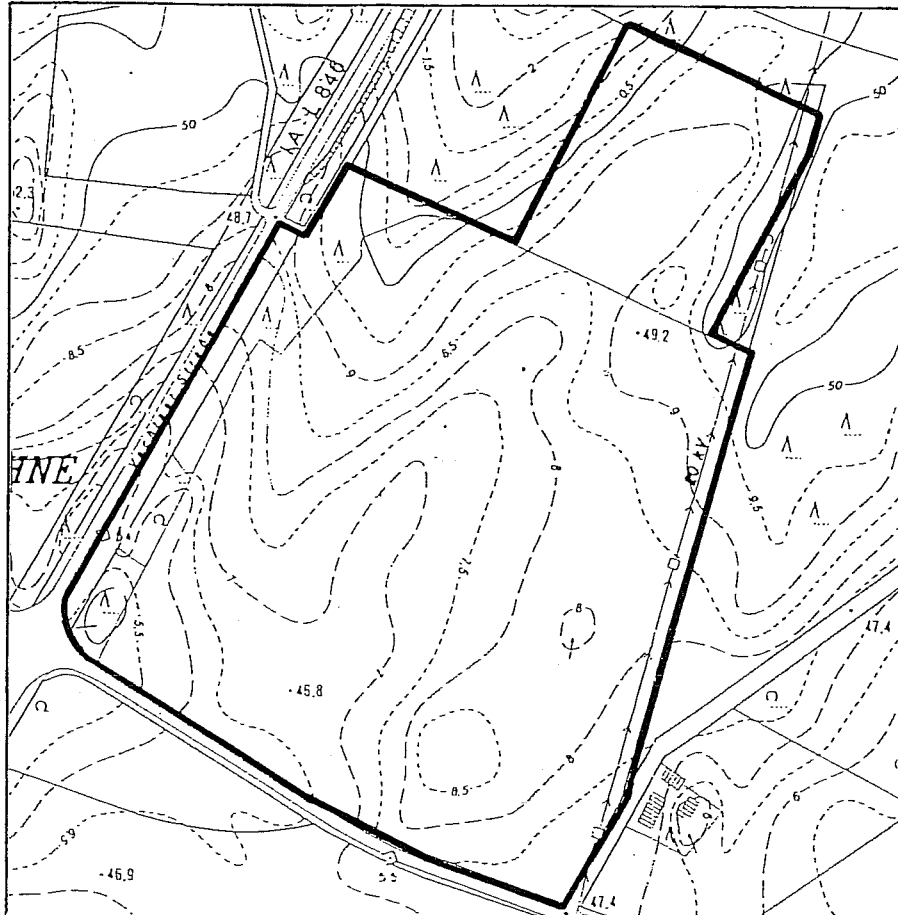
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft und Fläche zur Vergrößerung des Waldanteils.

Daneben sind die im Gebiet verlaufenden Fernleitungen für Gas und Wasser sowie eine Richtfunktrasse über dem Gebiet dargestellt.

In der Erörterung mit dem Landkreis zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist Übereinstimmung darüber erzielt worden, dass südlich der neuen Grenze des Landschaftsschutzgebietes eine gewerbliche Entwicklung im Grundsatz möglich ist und insofern die Bedeutungszuweisungen des RROP in der Abwägung zurückstehen können. Diese Gewichtung erfolgt deshalb, weil der Stadt Lohne bei der absehbaren gewerblichen Entwicklung unzureichend Flächenentwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, so dass auf die Flächen nördlich der Kreisstraße zurückgegriffen werden muss, zumal die Flächen südlich bereits gewerblich genutzt werden.

Die im RROP dargestellten Leitungen sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und mit ihren Schutzstreifen als nicht überbaubare Leitungsrechte festzusetzen.

Abb. Übersichtsplan 1 : 5.000



4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Planung werden folgende Ziele verbunden:

- Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen, die südlich des Geltungsbereiches bereits vorhanden sind.
- Gliederung im Bebauungsplan in einer Weise, dass der Schutzanspruch der Wohnnutzung in der östlichen Nachbarschaft im Außenbereich (analog Mischgebiet) gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden sollen. Im Bebauungsplan ist das Gebiet entsprechend zu gliedern.
- Gliederung im Bebauungsplan in einer Weise, dass die Möglichkeit der Entwicklung des östlich benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass innerhalb einer entsprechenden Abstandszone zu diesem Betrieb empfindliche Nutzungen auszuschließen sind. Im Bebauungsplan ist das Gebiet entsprechend zu gliedern.
- Eingrünung des Gebietes durch Pufferflächen von 10 m Breite für die natürliche Sukzession oder zum Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölzen.

Der Standort der neuen Gewerbeflächen wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- a) Der Stadt Lohne stehen bis auf Restflächen keine Industrie- und Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Gleichzeitig liegen der Stadt Lohne Anträge örtlicher Betriebe auf Erweiterung oder Neuansiedlung sowie Umsiedlung vor, die nicht befriedigt werden können. Es besteht die konkrete Gefahr von Abwanderungen, wobei bereits bekannt ist, dass ein alteingesessener Betrieb aufgrund der Tatsache, dass ihm in Lohne keine entsprechenden Flächen angeboten werden konnten, mit Nachbarkommunen über die Verlegung des Betriebes verhandelt.
- b) Die von der Stadt Lohne geplante Realisierung neuer Industrie- und Gewerbeflächen scheitert an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer.

Um die Flächenengpässe zu beheben, hat die Stadt daher Planungen eingeleitet, um voneinander unabhängige Gewerbeflächen zu entwickeln (siehe Abb.), und zwar

- A. in Brockdorf.
- B. in Brägel/Nordlohne
- C. in Bokern

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind derzeit nicht zu erkennen.

Bei einer Betrachtung des Stadtgebietes im Hinblick auf die Möglichkeit zur Entwicklung größerer Gewerbeflächen zeigt sich, dass in den östlichen Stadtbereichen die Möglichkeit zur Entwicklung größerer Gewerbeflächen durch die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten bzw. das Landschaftsbild deutlich eingeschränkt bzw. ausgeschlossen ist. Insbesondere für die Fläche südlich des Bebauungsplanbereiches 88 ergeben sich Restriktionen für eine gewerbliche Entwicklung aus der Wohnbebauung am Siedlerweg und der Wohnbebauung westlich des Bergweges (L

846), da die erforderlichen Abstände zwischen Industrie- und Wohngebieten nicht eingehalten werden können.

Im südlichen und südöstlichen Stadtbereich befindet sich das Naherholungsgebiet der Stadt, so dass auch hier eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist.

Im nordwestlichen Bereich scheidet aufgrund der umfangreichen Wohnnutzungen eine gewerbliche Entwicklung aus.

Eine direkte großflächige Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich Rießel nach Süden ist aufgrund der landwirtschaftlichen Belange nicht realisierbar. Eine Entwicklung der Gebiete nördlich der Dinklager Straße im direkten Bereich des Giefeldes ist aufgrund der vorhandenen naturräumlichen Qualitäten nur in eingeschränktem Umfang möglich. Die Bereiche westlich des Fladderweges und in seiner nördlichen Verlängerung, eingeschlossen die östlichen Saumbereiche der genannten Grenzlinie, sollen aufgrund des noch intakten Landschaftsraumes, in dem noch zusammenhängende Wallhecken zu finden sind, nicht gewerblich entwickelt werden. Abgesehen davon ist erkennbar, dass die Flächenansprüche der Betriebe in diesem Areal nicht erfüllt werden können.

Somit beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten für neue Gewerbeflächen auf den Bereich entlang der Hauptverkehrsachsen L 845 Dinklager Straße (A), L 846 Vechtaer Straße (B) und L 848 Bakumer Straße (C) (siehe folg. Abb.)

Von den diskutierten Flächen ist derzeit nur die Fläche in Brägel/Nordlohne (B) als realisierbar anzusehen, da die Fläche von der Stadt nunmehr erworben wurde. Im Bereich Brockdorf-Nord (A) konnte lediglich eine Teilfläche erworben werden. Die übrigen Grundstückseigentümer zeigen keine Verkaufsbereitschaft. Der Standort Bokern (C) ist aufgrund seiner isolierten Lage als städtebaulich weniger geeignet anzusehen als die beiden anderen.

Z.Z. liegen der Stadt Lohne konkrete Anträge örtlicher Betriebe in einer Größenordnung von ca. 40 ha vor.

Die Größe der angefragten Flächen sowie die dahinter stehende Nutzung machen es erforderlich, angesichts des auf der Grundlage der vergangenen 10 Jahre ermittelten Jahresbedarfs von 4 - 6 ha Gewerbe- und Industrieflächen jährlich an allen vorgesehenen Flächen festzuhalten und eine Realisierung in Teilflächen, je nach Verfügbarkeit der Flächen anzustreben, um möglichst Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

Die Stadt Lohne muss sich aufgrund der für die gewerbliche Wirtschaft weiterhin positiven Altersstruktur und dem sich abzeichnenden weiteren Expansionsbedürfnis vieler in Lohne ansässiger Betriebe auch in Zukunft mit einer steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen auseinandersetzen und kurzfristig Lösungen zur Deckung dieses Bedarfes aufzeigen. Dies zeichnet sich für den Bereich Lohne-Nord in Brägel/Nordlohne bereits ab.

Darüber hinaus obliegt es der Stadt Lohne in ihrer Funktion als Mittelzentrum, zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beizutragen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die gestiegene Arbeitslosenquote von 9,8 %. 1993 hat die Quote noch 7,5 % betragen. Die Steigerung von 2,3 % innerhalb von 4 Jahren machen daher verstärkte

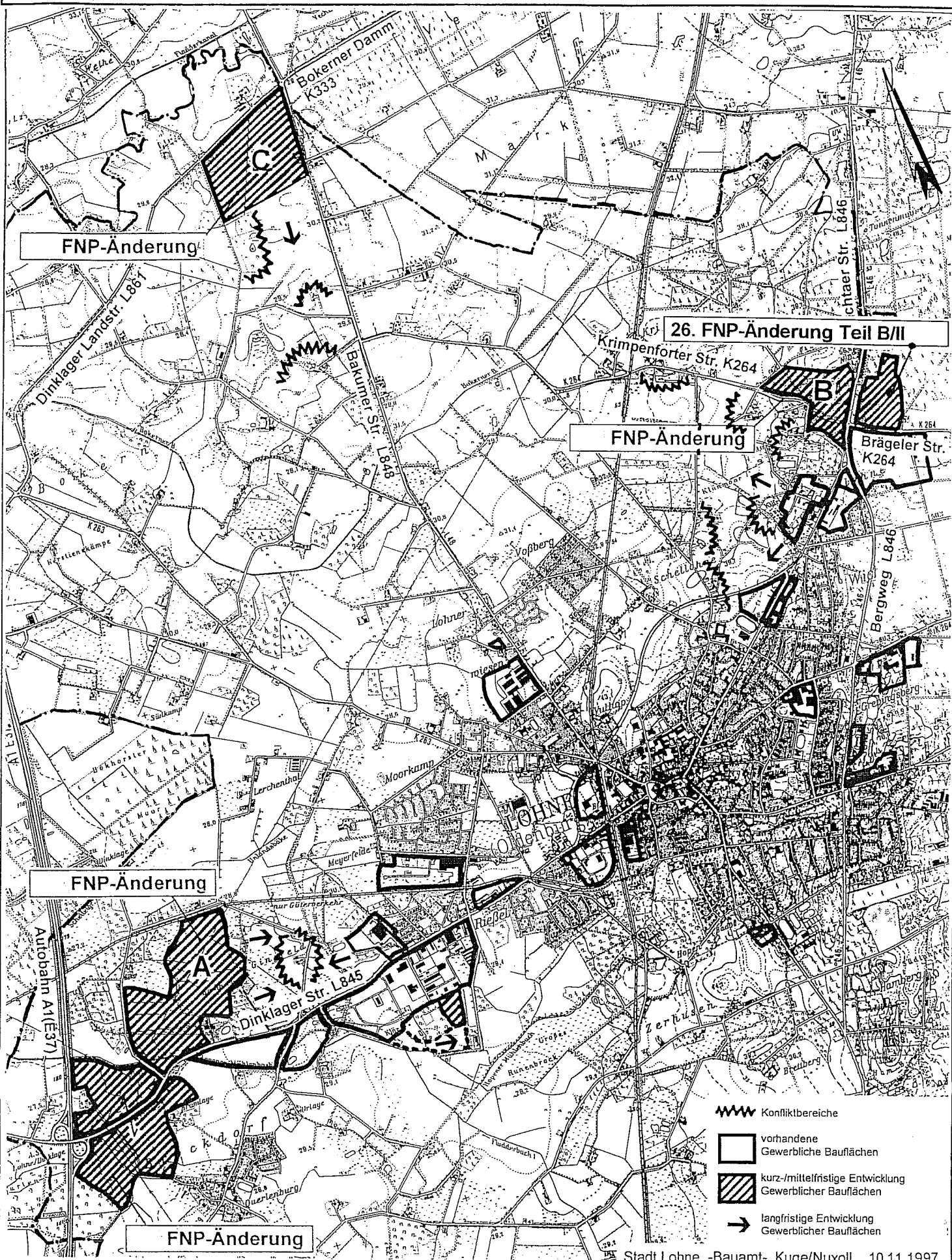
Anstrengungen der Stadt erforderlich, um zusätzliche Arbeitsplätze in Lohne zu schaffen.

Unabhängig davon liegt mittel- und langfristig gesehen das Hauptaugenmerk für eine zentrale gewerbliche Entwicklung der Stadt Lohne weiterhin im Westen der Stadt im Anschluss an die vorhandenen Gewerbegebiete Rießel und Brockdorf-Nord. Die nunmehr vorgesehene Flächenausweisung am zweiten Standort in Brägel/Nordlohne ist in dem zuvor erläuterten aktuellen Flächenbedarf und der Verfügbarkeit dieser Flächen begründet. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung des bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbeansatzes in Lohne-Nord mit Schwerpunkt-bildung um den Verkehrsknotenpunkt L 846/L 845/K 264.

Durch die Zurücknahme der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist der Schutzzweck „Erhalt des geschlossenen Landschaftszusammenhanges im geomorphologisch bedeutsamen Bereich des Geestrückens mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ nicht beeinträchtigt. Die zur Diskussion stehenden Flächen befinden sich im Saumbereich des Höhenzuges und nicht im eigentlichen Kernbereich. Darüber hinaus wird durch die Herausnahme der Fläche der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes kompakt gehalten. Die Ränder des Landschaftsschutzgebietes bleiben geschlossen. Eine Auffaserung mit Einbuchtungen in das Landschaftsschutzgebiet wird durch die neue Grenzziehung vermieden.

Durch die angestrebte Überplanung der Flächen im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes werden weder die Großflächigkeit dieses Gebietes gefährdet, noch greift sie Waldflächen an.

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT LOHNE - GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN - langfristige Entwicklung



5. BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Planungsbereich wird z.Z. größtenteils landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der Landesstraße erstreckt sich ein schmaler Streifen Wald. Das Plangebiet wird von mehreren Strom- und Gasleitungen durchkreuzt.

6. DARSTELLUNGEN IM EINZELNEN

Für den Änderungsbereich werden überwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gegenüber der freien Landschaft und der Landesstraße sowie gegenüber den dargestellten Waldflächen werden Grünstreifen dargestellt, die der Ortsrandbildung bzw. als Pufferflächen dienen. Die Lage der Leitungstrassen wird ebenfalls dargestellt.

7. VERKEHR

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen soll durch Gemeindestraßen ohne direkte Anbindung an die klassifizierten Straßen L 846 und K 264 erfolgen. Beim vorhandenen Gewerbegebiet ist evtl. die Verbreiterung der K 264 auf der Nordseite zur Anlage eines Radweges erforderlich. Die Aufnahmefähigkeit der K 264 ist ausreichend.

8. VER- UND ENTSORGUNG

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

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

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

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

Ruhrgas-Gasleitung Nr. 58 mit Begleitkabel, DN 1200	10 m
BEB-Leitung Nr. 53 Visbek-Lemförde	12 m
BEB-Leitung Nr. 07 Visbek-Hosten-Herford (Parallelleitungen)	8 m
BEB-Leitung Nr. 38 Welpen-Nordlohne	10 m
EWE-Erdgasleitung DN 100	8 m

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

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

Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen; die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Im Ausbaustadium werden zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung entsprechende Entnahmestellen in ausreichendem Maße angelegt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

(textgleich mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103)

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

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

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

9.1 Bestand und Bewertung

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

9.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

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

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

9.1.2 Boden

Nach Angaben der bodenkundlichen Standortkarte 1 : 200.000 (1975) kommen im Plangebiet trockene bis sehr trockene, nährstoffarme, steinige Sandböden vor, die aus Geschiebesand und glazifluviatilen Sanden entstanden sind. Vorherrschende Bodentypen sind Podsol-Braunerden und Podsole. Bei etwa 1/2 der Fläche handelt es sich um kulturhistorisch wertvolle Plaggeneschböden.

9.1.3 Wasser

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

9.1.4 Luft

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

9.1.5 Landschaftsbild

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

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

9.1.6 Gesamtbewertung

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

GEMEINDE LÖHNE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 103
BIOTOP-UND NUTZUNGS-
TYPEN**

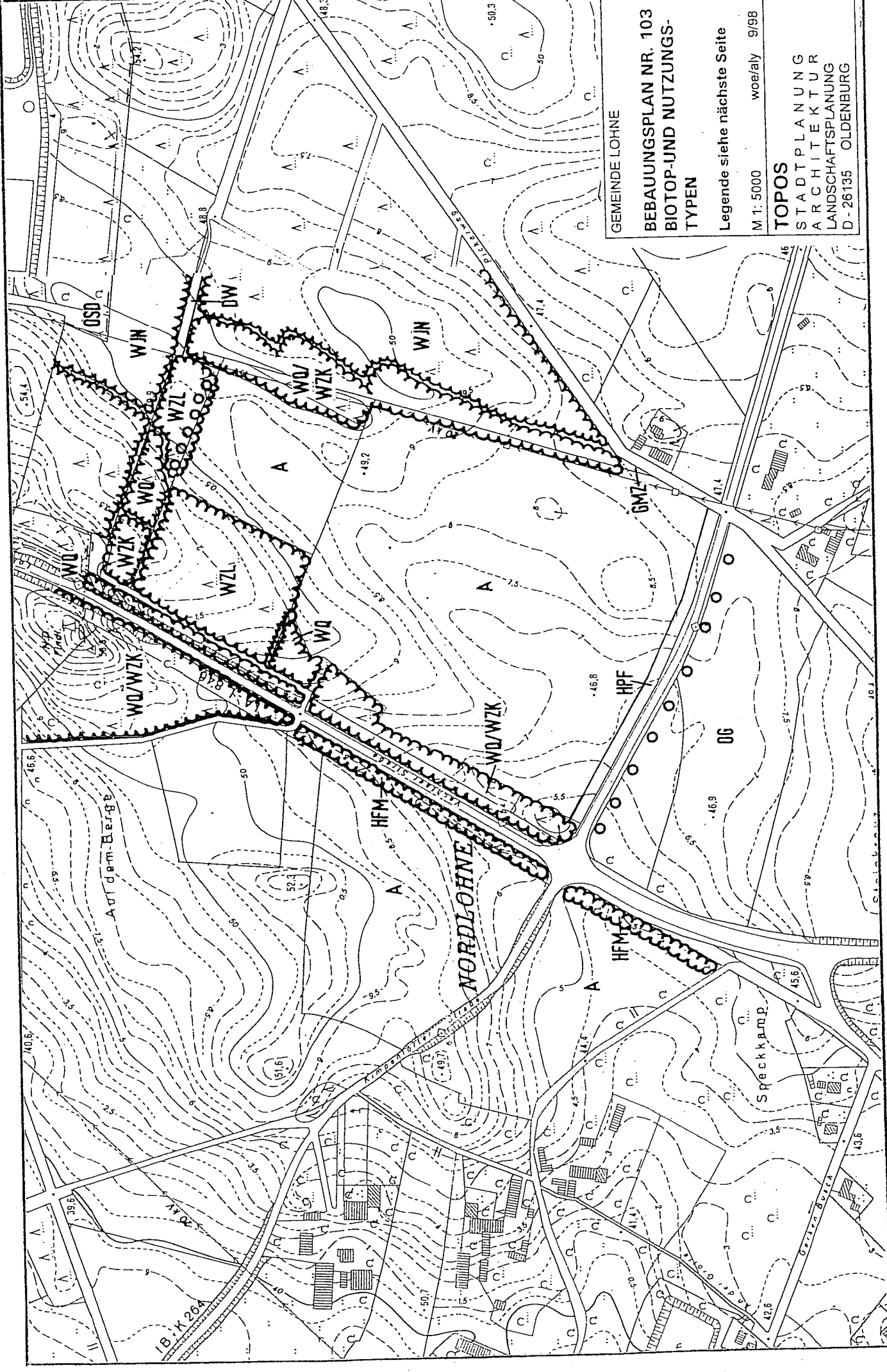
Legende siehe nächste Seite

M 1:5000

woe/aly 9/98

TOPOS

STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPLANUNG
D-26135 OLDENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 103

BIOTOP-UND NUTZUNGS-

TYPEN

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

SIEDLUNGSBIOTOPE:

OG	13.13	Gewerbeflächen
OSD	13.14.2	Mülldeponie

Maßstab: 1 : 5000 HS4/BioLo103 9/98

TOPOS

STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPANUNG
D - 26135 OLDENBURG

9.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

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

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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

- **Schutzgut Boden**

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

- **Schutzgut Wasser**

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

- **Schutzgut Klima, Luft**

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

- **Schutzgut Landschaftsbild**

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

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

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

Eine Minimierung des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt insofern, als das Plangebiet durch die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher einzugrünen ist. Zudem werden durch diese Planung Flächen in Anspruch genommen, die durch die angrenzenden baulichen Nutzungen bereits z.T. anthropogen überformt sind. Der Eingriff wird insofern minimiert, als dass durch die Nut-

zung dieses Bereichs eine Festsetzung von notwendigen Bauflächen für die bauliche Entwicklung in sensibleren Bereichen verhindert wird.

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

9.3 KOMPENSATIONSMASSENNAHMEN IM PLANGEBIET

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

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

Die Maßnahmenfläche A soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

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

Stieleiche (*Quercus robur*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Zitterpappel (*Populus tremula*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Salweide (*Salix caprea*)

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

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

TOPOS

b103komp1.xls/Lohne/HS6

Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lohne

04.08.99

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

Der Bestand beträgt:

141.936 Werteinheiten (WE)**Kompensation im Gebiet**

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

Die Kompensation im Gebiet beträgt:

114.786 Werteinheiten (WE)

Außerhalb des Gebietes sind daher noch
zu kompensieren:

27.149 Werteinheiten (WE)**Kompensation außerhalb des Gebietes erforderlich**

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

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

Damit ergibt sich als Ergebnis von
Kompensation minus Verlust:

10.215 Werteinheiten (WE)**Der Eingriff ist damit ausgeglichen.**

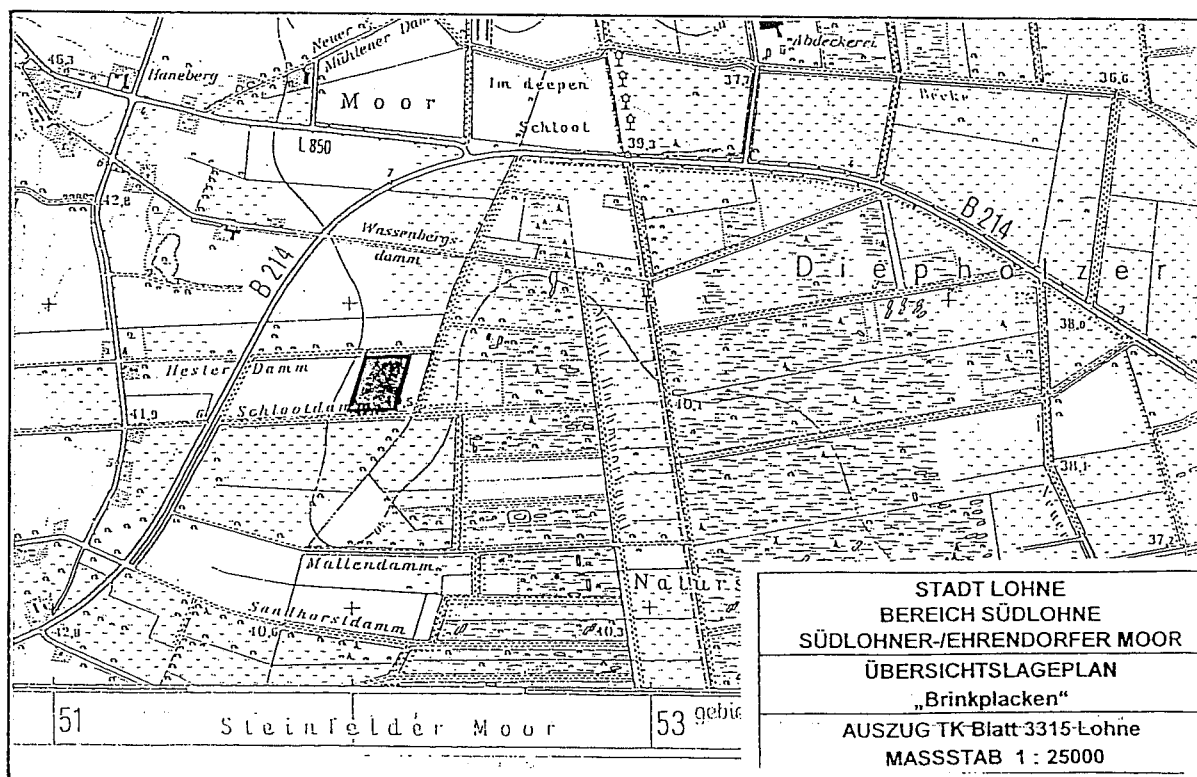
9.4 ERFORDERLICHE KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

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

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

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

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



10. UMWELT

10.1 LÄRM

Um negative Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung auszuschließen, wurde der von den geplanten Industrie- und Gewerbeflächen ausgehende Lärm ermittelt. Das Lärmschutzgutachten wurde vom Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs (Papenburg) erstellt (Schalltechnische Stellungnahme v. 26.01.1999).

Für die im Bebauungsplan Nr. 103 (Parallelverfahren) festzusetzenden Industriegebiete wird ein Schall-Leistungspegel von 68 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, für die festzusetzenden Gewerbegebiete wird ein Schall-Leistungspegel von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts angesetzt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden sowohl zu erwartende Lärmemmissionen aus dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 103 (Industrie- und Gewerbegebiet) als auch des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 88 (Industriegebiet) untersucht.

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

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

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

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

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

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

10.2 GERÜCHE

Im Planungsgebiet ist mit Beeinträchtigungen für Teilbereiche der geplanten Bebauung durch Geruchsimmissionen aus dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen.

Im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 103 ist dies bei der Gliederung der Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Empfindliche Nutzungen sind an entsprechender Stelle auszuschließen.

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

11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Bestand:

Fläche für die Landwirtschaft	14,5365 ha
Fläche für Wald	1,0125 ha
gesamt	15,5490 ha

Planung:

Gewerbliche Bauflächen	11,5395 ha
Maßnahmenflächen	2,7945 ha
Grünflächen	0,2025 ha
Fläche für Wald	1,0125 ha
gesamt	15,5490 ha

PLANDARSTELLUNG

Anlage

Beurteilung der externen Kompensationsfläche, 6 Seiten

STADT LOHNE
Bereich Südlohne
Südlohne- / Ehrendorfer Moor
ÜBERFÜHRUNG EINER
LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE
IN
EINE ERSATZFLÄCHE MIT AUFWERTUNGSMASSNAHMEN

FLURSTÜCK 372
FLUR 46 STADT LOHNE
Bereich „Schloot-“ / „Hesterdamm“

Juli 1999

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

Vorwort

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

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

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

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

Größe der Fläche / Lage / umgebende Nutzungen

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

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

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

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

Flächenzustand

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

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

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

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

Bewertung Bestand / Aufwertungsmaßnahmen

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

Vegetationsbestände sich nur außerhalb der Fläche befinden, die Vegetationszusammensetzung des erst kürzlich angelegten Grünlandes dem von Intensiv-Grünland entspricht, der gegenwärtige (extensive) Nutzungszustand nicht abgesichert ist und eine Umwandlung in Maisacker jederzeit möglich ist. Bis auf einen leichten Geländeversprung existiert keine räumliche Trennung zwischen der Fläche und dem angrenzenden Maisacker, so daß im westlichen Randbereich mit weiterhin hohen Einträgen an Nährstoffen und Pestiziden zu rechnen ist.

Die Wertung mit 1,0 WE gründet sich trotz der „Vorschädigungen“ auf der Bedeutung der Fläche (als potentieller Grünlandstandort) im gegenwärtigen Nutzungszustand als Abstandsfläche zwischen den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und den auf Störungen, Dünger- und Pestizideinträge empfindlich reagierenden, östlich anschließenden Moorkomplexen.

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

Aufwertungsmaßnahmen

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

Es ist beabsichtigt, eine Tümpelanlage mit Flachwasserbereichen und wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1 : 1,5 und 1 : 10/20 auszuheben und randlich, in Teilbereichen Weidengebüsch als Steckholzpflanzung anzulegen.

Der Aushub kann teilweise in den Seitenbereichen flach einplaniert werden - aufgrund der geringen Reliefenergie des Geländes sind höhere Bodenmodellierungen im Umfeld unangebracht. Überschüssiger Aushub ist von der Ersatzfläche abzufahren - der Verbringungs-/Kippport ist nachzuweisen.

Die Tümpelanlage soll durch einen Grabenstich mit dem öffentl. Wasserzug Nr. 87 verbunden werden, um so eine Besiedelung der neuen Feuchtzone mit in diesen Gewässern angestammt vorhandenen feuchtigkeitsliebenden Tierarten zu begünstigen.

Der Grabenaushub ist seitlich als Abtrennung zur Ackerfläche als Wallkörper für die dort anzulegende Wallhecke aufzusetzen. Die Wallkörperhöhe sollte ca. 1,20m betragen, die Wallkrone ca. 1,50m breit sein, mittig ausgemuldet - mit einem Böschungsverhältnis von mindestens 1 : 1,5 beträgt die Wallfußbreite ca. 5,10m.

Ggf. vorh. Binnenentwässerungssysteme (Drainagen) sind zu zerstören.

Die max. Tiefe der Blänken/Tümpel soll ca. 1,25m unter den Höhen des umgebenden Niveaus liegen, im Flachwasserbereich soll die Wassertiefe ca. 0,15-0,50m betragen, geeignet für Sumpfpflanzenvegetation.

Die Höhenlage des Grundwasseranschnittes ist vor Baubeginn zu prüfen und die Aushubtiefen darauf abzustellen.

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

Die Blänken/Tümpel werden nach deren Anlage als Sukzessionsfläche belassen und nicht eingesät. Lediglich die Flachwasserzonen sollen mit einer Initialpflanzung mit Sumpf und Schwimmblattstauden in kleinen Gruppen bestockt werden.

Entlang der Nordgrenze der Ersatzfläche soll ein 3-5 reihiger Gehölzstreifen als Feldhecke (u.a. zur Gewässerbeschattung Wzg. 87) angelegt werden.

Die verbleibende Wiesenfläche der Ersatzfläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist vorerst zur Aushagerung der Flächen aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen.

Mähgänge sind vor dem 15.07. eines Jahres nicht zulässig, um bodenbrütende Vögel, Säuger- und Kleinsäuger Jungtiere der Grünlandbereiche nicht zu gefährden.

Im Entwicklungsverlauf ist festzustellen, ob und in welcher Artenzusammensetzung sich eine Hochstaudenflur herausbildet, die nicht mehr den Charakter einer artenarmen, nitrophilen Zusammensetzung der Pflanzenwelt trägt.

Nach erkennbarer Aushagerung der Fläche kann auf die jährlichen Mähgänge verzichtet werden.

Die Tümpelflächen als Stillgewässer, mit Grabenverbindung als Wanderungslinie bietet wassergebundenen Lebewesen in unmittelbarer Nähe der voll besonnten und im Regelprofil ausgebauten Gräben / Fließgewässern neuen, vielgestaltigeren Lebensraum in relativ ungestörter Umgebung. Gerade die Anlage der westlich gelegenen Wallhecke führt zu einer wirksamen Abschirmung der Fläche gegenüber den für die Entwicklung des Bereichs schädlichen äußeren Einflüssen.

Hohe Bedeutung kommt auch der Absicherung der Extensivierung des Flurstücks Nr. 371 und weiterer potentieller Grünlandbereiche für landschaftspflegerische Zwecke zu, um den positiven Puffereffekt für den Moorbereich dauerhaft zu erhalten und die Entwicklung der Ersatzmaßnahme nicht durch intensivere landwirtschaftliche Nutzungen zu untergraben.

(z.B. durch Flächenpool)

Mit der Verwirklichung der Absicherung des Flächenzustandes als Dauergrünland mit maximal extensiver Nutzung (besser ohne Nutzung) wird ein wertvoller Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der Moorrandbereiche geleistet. Durch die ggf. mögliche Extensivierung weiterer Grünlandbereiche, bzw. die Umwandlung von Ackerstandorten in Grünland, sowie die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen auf diesen Flächen (Ersatzflächenpool) ist eine günstige Entwicklungsprognose zu stellen.

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

Bilanz

Bestandswert der Fläche: $31.137\text{qm} \times 1,0 = 31.137 \text{ WE}$

Flächenwert nach Absicherung Grünland und Durchführung der Maßnahmen nach 10 Jahren:

$31.137\text{qm} \times \text{Aufwertungsfaktor } 1,2 = 37.364,40\text{WE}$

Schlußwort:

Der Bilanzausgleich entsteht nur bei Verwirklichung aller Aufwertungsmaßnahmen und der Prognose entsprechendem Entwicklungsverlauf der Ersatzfläche.

Hohe Bedeutung kommt der weiterhin extensiven Nutzung der an das Flurstück 372 angrenzenden Flächen zu, um störende Immissionen von der Ersatzfläche und dem östlich angrenzenden Moorbereich fernzuhalten.

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

Aufgestellt:

Lohne, den 01.07.1999

NORDLOHNE & BECHTLY
Tiefbau- und Grünplanung-GmbH
49297 Lohne

Für die Stadt Lohne:

Lohne, den

Anhang:

Artenliste für Wallheckenpflanzung / Feldhecke

Stieleiche-*Quercus robur*

Eberesche-*Sorbus aucuparia*

Haselnuß-*Corylus avellana*

Faulbaum-*Rhamnus frangula*

Hundsrose-*Rosa canina*

Brombeere-*Rubus fruticosus*

Himbeere-*Rubus odoratus*

Schneeball-*Viburnum opulus*

Weide-*Salix caprea*

Weißdorn-*Crataegus monogyna*

Schw. Holunder - *Sambucus nigra*

alle 20m Wallheckenlänge ein *Ilex aquifolium* (entfällt bei Feldgehölz)

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

Artenliste für Weidengebüsch

Salix aurita

Salix aurita

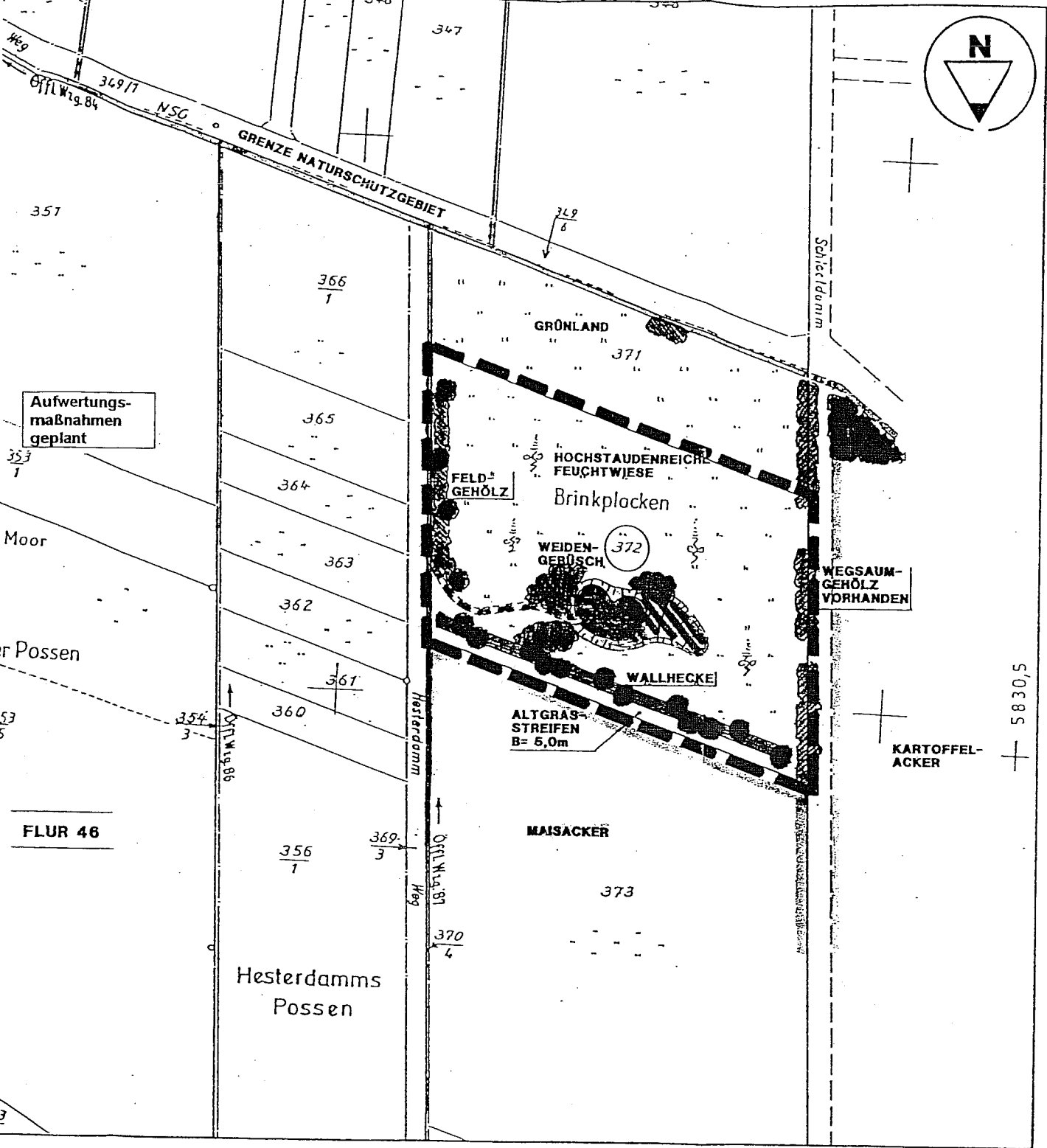
Salix caprea

Salix cinerea

Salix fragilis

Salix viminalis

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



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

LAGEPLAN ERSATZFLÄCHE FLST. 372

Bestand u. Maßnahmen

Maßstab 1 : 3000

Nordlohne & Bechly

Tiefbau- u. Grünplanungs GmbH

Neuer Markt 1 49393 Lohne

Tel.: 04442/9280-0 Fax: 04442/9280-1