

Stadt Lohne

Landkreis Vechta



72. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich
„Nördlich Voßbergstraße / östlich Bakumer Straße (L 848)“

Begründung und Umweltbericht



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2014

Stadt Lohne - Bauamt

INHALT

Kapitel	Seite
1. Allgemeines	3
2. Kartengrundlage; Lage des Änderungsbereiches; bisherige Nutzung.....	5
3. Planerische Vorgaben	5
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklungskonzept.....	5
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	8
3.3 Bauleitplanung.....	8
4. Fachliche Vorgaben.....	10
4.1 Landschaftsplanung.....	10
4.2 Denkmalschutz	11
4.3 Immissionsschutz	11
4.3.1 Gerüche.....	11
4.3.2 Verkehrslärm	14
5. Ziele und Zwecke der Planung	15
6. Die Änderungen der Plandarstellung im Einzelnen.....	15
7. Verkehrserschliessung	17
8. Ver- und Entsorgung / Spielplatz.....	17
8.1 Ver- und Entsorgung.....	17
9. Eingriffsregelung.....	19
10. Flächenbilanz.....	29
11. Umweltbericht	30
11.1. Einleitung	30
11.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung	30
11.1.2. Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für diese Planung	32
11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	33
11.2.1. Bestand und Bewertung	33
11.2.1.1. Schutzgut Mensch	33
11.2.1.1.1 Gerüche.....	33
11.2.1.1.2 Verkehrslärm	35
11.2.1.2. Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft	38
11.2.1.3. Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter	44
11.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
11.2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	44
11.2.2.1. Entwicklung bei Durchführung dieser Planung	44
11.2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“)	45
11.2.3. Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	45
11.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
11.3. Zusätzliche Angaben	46
11.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	46
11.3.2. Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“)	46
11.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	47
Anlagen.....	48

1. ALLGEMEINES

Es sollen im Norden von Lohne Baugrundstücke im Nutzungsrahmen eines Mischgebiets (MI) östlich der Bakumer Straße (L 848) angeboten werden. Derzeit wird dazu der Bebauungsplan Nr. 146A „Nördlich Voßbergstr. / Östlich Bakumer Str. (L 848)“ aufgestellt, der außerdem noch die rückwärtigen Wohnbauflächen (W) östlich bis zur Schellohne umfasst, die dort als allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt werden. Da im bislang wirksamen Flächennutzungsplan die Flächen an der Bakumer Straße noch als Wohnbauflächen (W) dargestellt sind, hat der Rat der Stadt Lohne beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (72. Änderung des Flächennutzungsplanes), mit dem Ziel im Änderungsbereich gemischte Bauflächen (M) darzustellen. Grundlage für den Beschluss bilden der § 1 Abs. 3, der § 2 und der § 5 BauGB sowie der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen. Die Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146A.

Hinweis: Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung wurden die nördlichen Teilflächen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Feststellungsbeschluss ausgenommen (s. nachfolgende Abb.). Damit entfallen die Flächen der noch in Betrieb befindlichen Hofstelle an der Bakumer Straße. Eine weitere planungsrechtliche Beordnung dieser Flächen wird erst mit der Aufgabe der Tierhaltung auf der vorhandenen Hofstelle erfolgen. Die verbleibenden gemischten Bauflächen sind damit alle weniger als 12 % der Jahresstunden mit Geruchsimmissionen belastet (vg. Kapitel 4.3.1). Im parallelen Bebauungsplan Nr. 146A, der ebenfalls zum Satzungsbeschluss um Teilflächen im Nordwesten reduziert wurde, werden die verbliebenen gemischten Bauflächen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes als Straßenland (incl. Verkehrsgrün) zur Anbindung der neuen Siedlungsflächen an die Bakumer Straße sowie als Mischgebiete (MI) entwickelt. Im Bereich der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete wird dann überall der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 10% eingehalten bzw. unterschritten.

Die Ausführungen der Begründung mit dem Umweltbericht beziehen sich auf die Abgrenzung des zum Feststellungsbeschluss reduzierten Planungsgebiets, wobei im Sinne der Absichtung verschiedentlich auf den Kenntnisstand aus dem parallelen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 146A Bezug genommen wird.

Abb.: Reduktion des Änderungsbereichs der 72. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne. Stand: Vorbereitung Feststellungsbeschluss, Mai 2015.
Die durchkreuzten Teilflächen wurden vom Feststellungsbeschluss ausgenommen.
Maßstab 1 : 5.000.



2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES; BISHERIGE NUTZUNG

Der Plan wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2014) im Maßstab 1 : 5.000 gezeichnet.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lohne unmittelbar östlich der Bakumer Straße nördlich der vorhandenen Bebauung im Bereich Voßbergstraße. Die Lage des Änderungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1 : 10.000) zu entnehmen, seine genaue Begrenzung ist aus der Plandarstellung ersichtlich.

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Feld- und Hofgehölzstrukturen sind im Änderungsbereich nur kleinflächig vorhanden. Die Bebauung im Plangebiet beschränkt sich auf ein mischgebietstypisches Grundstück mit einer ehemaligen Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an der Bakumer Straße im Süden des Änderungsbereichs. Nördlich des Plangebiets liegt an der Bakumer Straße eine Hostelle eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebs mit Tierhaltung. Nach Osten schließen sich weitere landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT

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, das u.a. die Bevölkerungsentwicklung von 1968 bis 1999 darlegt und Prognosen für den Zeitraum 2000 bis 2020 aufstellt (Stand: April 2001).

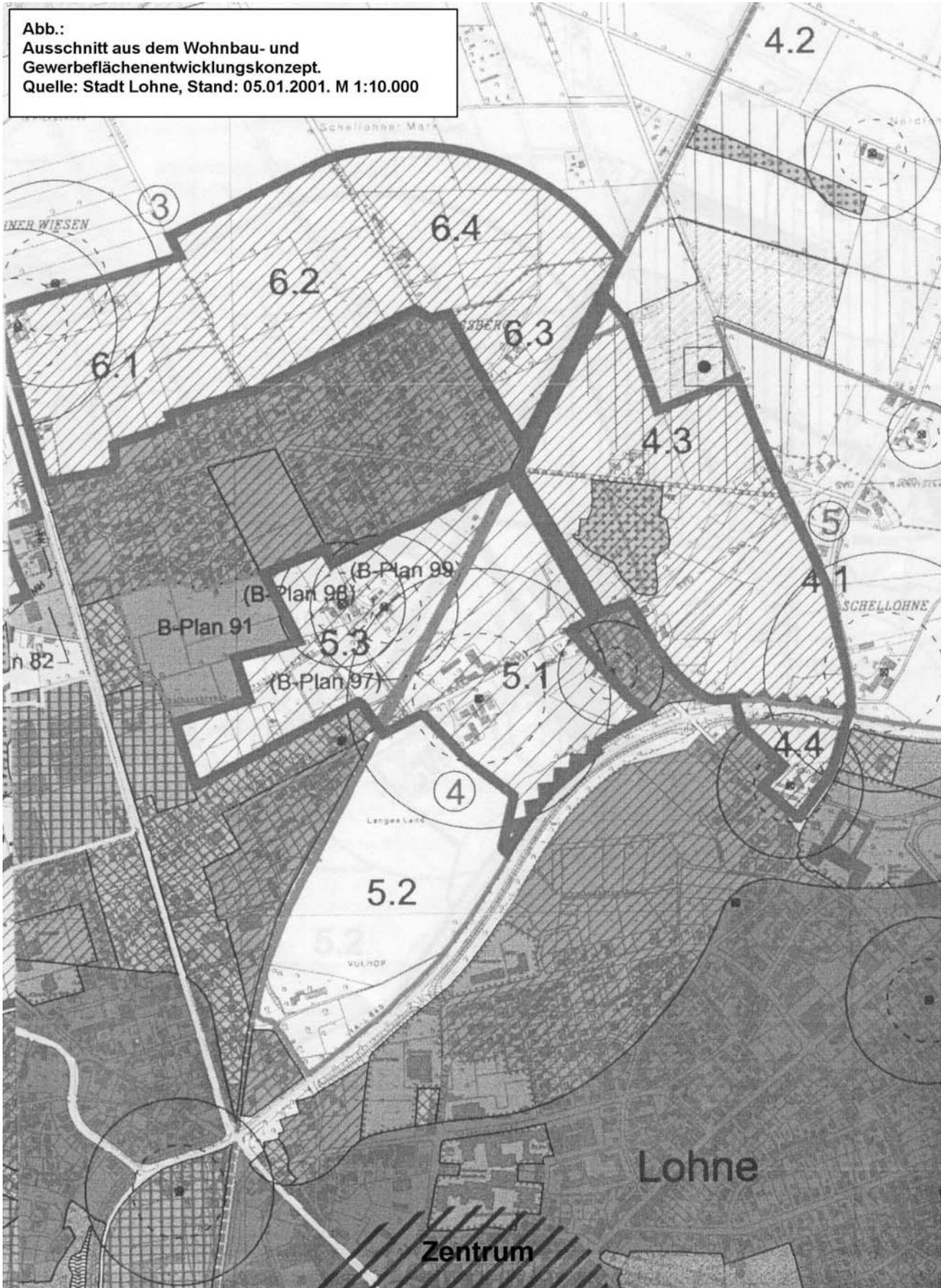
Zunächst ist festzustellen, dass die Stadt Lohne seit über 30 Jahren einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufweisen kann, d.h. die Geburten überwiegen gegenüber den Sterbefällen deutlich. Hinzu kommen schwankende Wanderungsgewinne, die besonders in den Jahren nach der Wiedervereinigung 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 Bauflächen 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 parallelen Bebauungsplan Nr. 146A werden ca. 6,5 ha Nettowohnbauland in allgemeinen Wohngebieten (WA) und dazu noch einmal ca. 1 ha Nettobauland in Mischgebieten (MI) angeboten (nur letztere liegen innerhalb des Änderungsbereichs der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Flächen des Plangebiets sind in der Plandarstellung des o.g. Entwicklungskonzeptes (s. Folgeseite, Abb. 1) als Bereich 6.1 dargestellt. Diese Flächen sind demnach grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet. Entlang der Bakumer Straße (L 848) soll auf Ebene der Bauleitplanung die Entwicklung von Mischgebieten erfolgen. Die Stadt Lohne hält dies aus städtebaulichen Gründen für zweckmäßig, da eine örtliche Nachfrage nach solchen Flächen in verkehrsgünstiger Lage besteht. 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). Eine Erschließung über einen Anschluss an die Bakumer Straße (L 848) ist möglich. Schutzobjekte oder schutzwürdige Bereiche sind – bis auf einzelne Reste historischer Wallhecken (nicht im Bereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans) - 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. Das Entwicklungskonzept nennt als einzige wesentliche Restriktion, dass Teile im Nordwesten des Entwicklungsbereichs 6.1 innerhalb der Immissionswirkzone vorhandener landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen liegt.

Abb. 1: Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept, 05.01.2001



3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta sind die Flächen des Plangebietes bereits Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

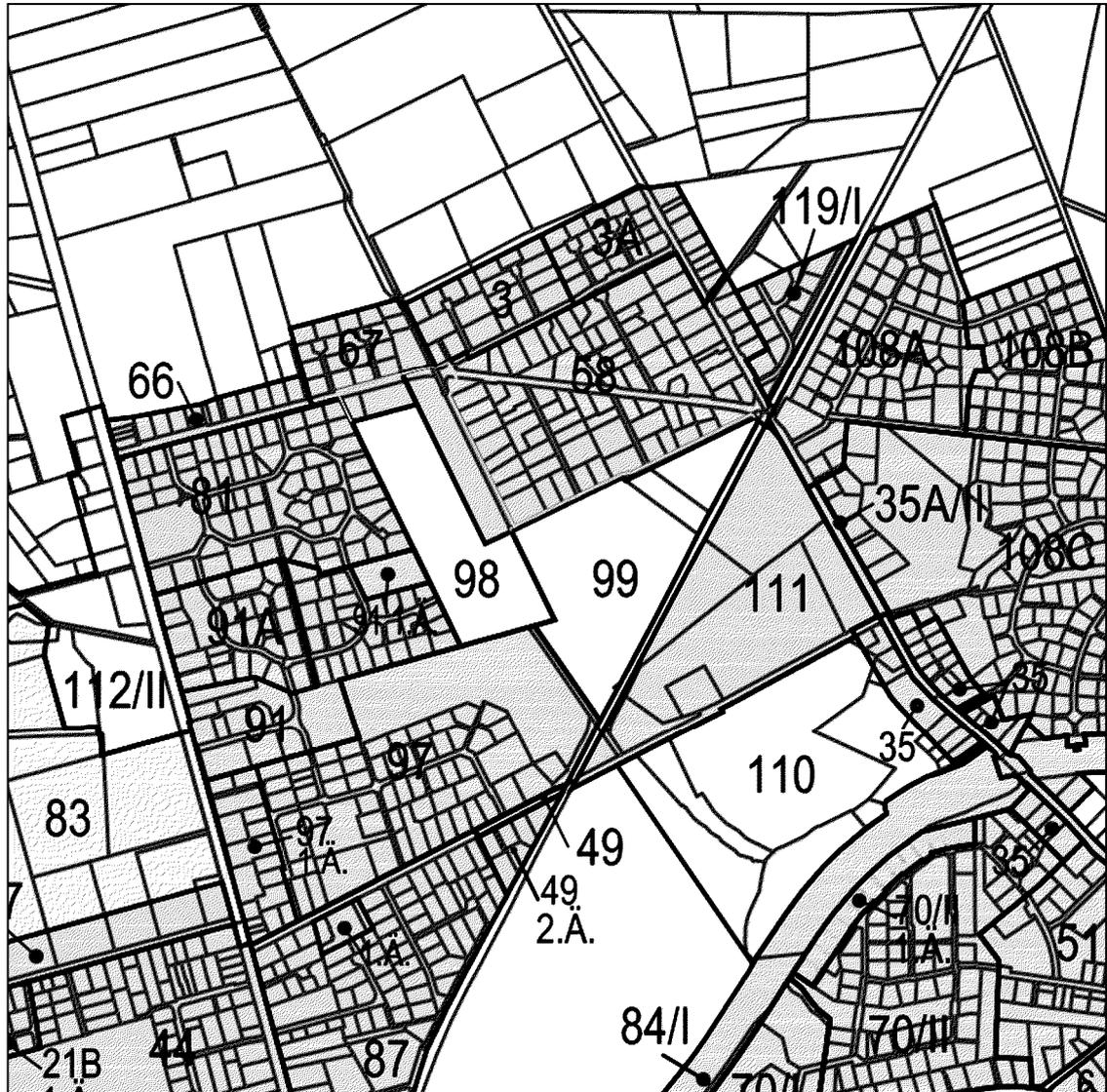
Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Siedlungsentwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

3.3 BAULEITPLANUNG

In den benachbarten Gebieten im Norden von Lohne hat die Stadt in den zurückliegenden Jahren verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, deren Verfahren größten Teils 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: Bebauungspläne im Norden der Stadt Lohne. Quelle: Stadt Lohne, Stand: 07.02.2103, Maßstab 1 : 10.000.



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 glazifluviatilen 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

Hinweis: Die Ausführungen sind inhaltsgleich mit den entsprechenden Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146A, der außerdem noch die Wohnbauflächen östlich bis zur Schellohne umfasst. Da hier ein Parallelverfahren vorliegt bedient sich die Stadt im Sinne der planerischen Abschichtung des Kenntnisstandes aus der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.1 GERÜCHE

Nordwestlich 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 Grafik) ist zu entnehmen, dass die relative Geruchshäufigkeiten in Hofnähe bis 24% der Jahresstunden erreichen. Im Abstand von ca. 100 m sinkt die Geruchshäufigkeit bereits auf 10 – 12 % ab. 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). Die empfohlenen Immissionswerte der GIRL werden somit nur in Hofnähe überschritten.

Im Bereich der gemischten Bauflächen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Bebauungsplan Nr. 146A als Straßenland (incl. Verkehrsgrün) zur Anbindung der neuen Siedlungsflächen an die Bakumer Straße sowie als Mischgebiete (MI) festgesetzt sind, wird im Mischgebiet überall der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 10% eingehalten bzw. unterschritten. Am der bestehenden Hofstelle zugewandten Rand der im Bebauungsplan Nr. 146A festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden auf einzelnen Baugrundstücken Geruchshäufigkeiten von über 10% bis zu ca. 12 % erreicht.

In der Abwägung ist eine Belastung bis 12% der Jahresstunden akzeptabel, wenn dadurch eine Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle vermieden werden kann. Das ist hier der Fall.

Die Stadt Lohne mit ihren Ortsteilen liegt innerhalb einer Schwerpunktregion der Intensivtierhaltung und ist selbst ein bedeutsamer Standort der Tierproduktion und der nachgeordneten Veredelungswirtschaft. Insofern ist sie einer stärkeren Grundbelastung durch Geruchsimmissionen ausgesetzt, die in einzelnen bestehenden Siedlungslagen zu einer Überschreitung der Immissionswerte der GIRL führt. Die Flächen sind besonders für eine Wohnbauentwicklung geeignet, da sie noch in vergleichsweise kurzer Entfernung zum Ortszentrum (1,8 km Luftlinie) und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule und Kindergarten 1,5 km) liegen. Die Stadt Lohne räumt daher der Möglichkeit, künftigen Bewohnern, die häufig selbst aus der Region stammen, einen Wohnbauplatz in Lohne anbieten zu können, den Vorrang vor der genauen Einhaltung der Immissionswerte der GIRL ein.

Die Stadt geht davon aus, dass die Tierhaltung bzw. ihre Immissionswirkzone hier nicht ausgeweitet werden kann, auch weil sich bereits betriebsfremde Wohnhäuser westlich der Bakumer Straße befinden. Der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Hofstelle bleibt jedoch unberührt.

Abb.: Landwirtschaftliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 146A, 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.



4.3.2 VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die viel befahrene „Bakumer Straße“ (L 848) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms. Die Grundstücke entlang der L 848 sind teilweise bereits bebaut.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf der „Bakumer Straße“ (L 848) sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 146A untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 10.06.2014, s. Anlage).

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass im westlichen Teilbereich des Plangebietes bezogen auf den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) z.T. deutlich und bis in eine Entfernung von ca. 75 m (1. OG, tags) von der Straßenachse der „Bakumer Straße“ überschritten werden. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (MI) bezogen auf Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden z.T. bis in eine Entfernung von ca. 35 m (1. OG, tags) von der Straßenachse der „Bakumer Straße“ überschritten. Der Lärm wirkt in den exponierten Obergeschosslagen weiter in den Geltungsbereich hinein als in den Erdgeschosslagen; dabei treten nachts deutlich niedrigere Werte auf als tagsüber.

Im Sinne eines „worst case - Szenarios“ wird in dieser Planung auf die Situation in den Obergeschosslagen am Tage abgestellt. Auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (vgl. paralleler Bebauungsplan Nr. 146A und die dortige textliche Festsetzung Nr. 13 und Umweltbericht, Kap. 11.2.1.1.2).

Da ein wirksamer aktiver Schallschutz entlang der „Bakumer Straße“ nicht sinnvoll herstellbar ist, wird passiver Schallschutz auf den Baugrundstücken und bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) festgesetzt. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Die Errichtung von Lärmschutzwällen oder –wänden (aktiver Schallschutz) ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Für die Entwicklung gemischter Nutzungen an der „Bakumer Straße“ ist vielmehr für die anzusiedelnden Betriebe eine Sichtbarkeit und z.T. auch eine Erschließung von dieser Straße aus vorzuhalten. Eine Lärmschutzanlage erscheint auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung an der „Bakumer Straße“ im Gebiet nicht ohne Konflikte realisierbar. Ein Lärmschutzwall, der auf Grund der Flächenverfügbarkeit lediglich auf Teilstrecken im Bereich zwischen und der vorhandenen Bebauung hergestellt werden könnte, würde so auch keine ausreichende Abschirmwirkung bezogen auf das gesamte Plangebiet entfalten können. Ein Lärmschutzwall wäre auch dann nur für die Erdgeschossebenen der dahinter liegenden Häuser wirksam. Im Bebauungsplan wird das Gebiet daher in verschiedene Lärmpegelbereiche (LPB) gegliedert, denen erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zugeordnet werden (s. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 146A und die dortige textliche Festsetzung Nr. 13).

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es sollen Baugrundstücke im Nutzungsrahmen eines Mischgebiets an der „Bakumer Straße“ angeboten werden, die z.T. bereits bebaut sind. Die Entwicklung eines Mischgebietes in diesem Bereich entlang der Bakumer Straße (L 848) ist zweckmäßig, da eine örtliche Nachfrage nach solchen Flächen in verkehrsgünstiger Lage besteht. Auch im Bebauungsplan Nr. 97, ca. 600 m südlich gelegen, wurde vergleichbar ein Mischgebiet festgesetzt, das sich inzwischen mit Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben gefüllt hat.

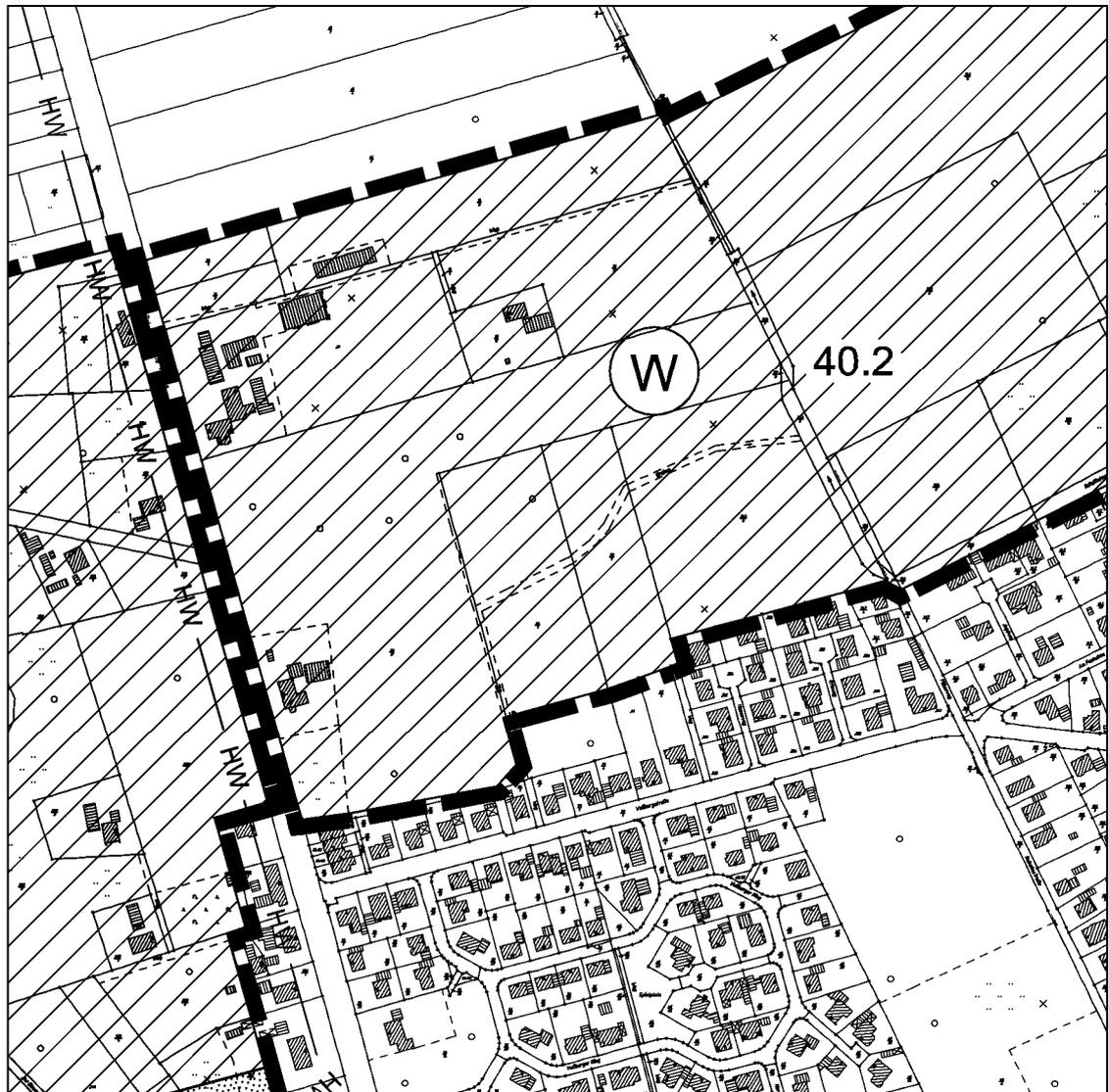
6. DIE ÄNDERUNGEN DER PLANDARSTELLUNG IM EINZELNEN

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne noch als Wohnbauflächen (W) dargestellt (s.a. 40. Änderung des Flächennutzungsplans, s. nachfolgende Abb.). Der parallele Bebauungsplan Nr. 146A, soweit er 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.

Entlang der Bakumer Straße ist nunmehr abweichend zur bisherigen Darstellung im FNP die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) im parallelen Bebauungsplan Nr. 146A vorgesehen. Die Stadt Lohne hält aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich entlang der Bakumer Straße (L 848) für zweckmäßig, da eine örtliche Nachfrage nach solchen Flächen in verkehrsgünstiger Lage besteht. Auch im Bebauungsplan Nr. 97, ca. 600 m südlich gelegen, wurde vergleichbar ein Mischgebiet festgesetzt, das sich inzwischen mit Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben gefüllt hat.

Im Zuge der vorliegenden parallelen 72. Änderung des Flächennutzungsplans werden daher für den Bereich entlang der Bakumer Straße statt Wohnbauflächen (W) nunmehr gemischte Bauflächen (M) dargestellt (s. Plandarstellung). Der Bebauungsplan Nr. 146A ist damit insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne. Maßstab 1 : 5.000.
40. Änderung des FNP aus dem Jahr 2006, Teilbereich 40.2.



7. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über neu anzulegende Planstraßen. Haupterschließung bildet die Sammelstraße mit Anschluss an die Bakumer Straße (L 848), die von Westen nach Osten durch den südlichen Änderungsbereich geführt wird und die zukünftig bis zur weiter östlich verlaufenden Jägerstraße fortgeführt wird.

Für Teile der im Süden des Änderungsbereich gelegenen Mischgebietsgrundstücke ist eine direkte Erschließung von der Bakumer Straße (L 848) aus vorgesehen. Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, ist bereits das Einvernehmen erzielt worden, die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) südlich der künftig von der L 848 abgehenden Erschließungsstraße festzusetzen. Die Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird von der Stadt Lohne beim Landkreis Vechta beantragt. Damit werden in diesem Abschnitt direkte Erschließungen zur Bakumer Straße hin möglich. Nähere Regelungen werden auf Ebene der verbindlichen Planungen getroffen werden.

Für den Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die L 848 werden ein entsprechender Anschlussentwurf erstellt und entsprechende Vereinbarungen / Verträge mit dem Land Niedersachsen abgeschlossen werden. Die weitere Straßenplanung wird in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde erfolgen.

Das Plangebiet ist über das geplante Verkehrsnetz bzw. die „Bakumer Straße“ (L 848) 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. 146A 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 Ausbaustand 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 weiter östlich den Geltungsbereich des parallelen Baugebieteplans Nr. 146A von Süd nach Nord quert. Außerdem verläuft im Südteil des Plangebiets ein weiterer Grabenzug (Verbandsgewässer III. Ordnung Nr. 19.7/1) von West nach Ost, der in die Schellohne einmündet.

Im Bereich der östlich verlaufenden Schellohne und daran angrenzender Gräben sollen Flächen für eine Regenrückhaltung bzw. ausreichende Retentionsräume für das Niederschlagswasser geschaffen werden. Außerdem sollen ausreichende Flächen für eine künftige Renaturierung der Schellohne vorgehalten werden.

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".

Im Bezug auf die Regelung des Oberflächenwasserabflusses hat ein Gespräch zwischen der Stadt Lohne, dem OOWV und der Hase-Wasseracht am 11.08.2014 stattgefunden. Ergebnis des Gespräches war, dass der Grabenzug Nr. 19.7/1 als Verbandsgewässer aufgehoben und stattdessen, die Regenrückhaltung im Verlauf dieses Grabens durch eine begrünte Mulde als 12 m breiter Regenrückhaltegraben gestaltet wird. Im parallelen Baugebieteplan Nr. 146A erfolgen entsprechend der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wie u.a. der Aufweitung und Renaturierung der Schellohne entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen. 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.

9. EINGRIFFSREGELUNG

Hinweis: Die Ausführungen sind inhaltsgleich mit den entsprechenden Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146A, der außerdem noch die Wohnbauflächen östlich bis zur Schellohne umfasst. Da hier ein Parallelverfahren vorliegt bedient sich die Stadt im Sinne der planerischen Abschichtung des Kenntnisstandes aus der verbindlichen Bauleitplanung.

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011) und das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (Stand: 2009).

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Schutzzüter 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 ist, verwiesen. Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte eine Ortsbesichtigung im Sommer 2013 sowie ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild. Die Ergebnisse sind in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ (s. Kap. 11.2.1.2 „Umweltbericht“) 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 Teile des Plangebietes, die Acker- und intensiv genutzten Grünlandflächen als „weniger empfindliche Bereiche“. Aufgrund ihres Alters, ihrer naturnäheren Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind nur wenige Biotope der näheren Umgebung mit mehr als 1,5 WE zu bewerten und als „empfindliche Bereiche“ einzustufen.

Tab.: Bewertung der Biotoptypen (Kürzel nach Drachenfels 2011) im Plangebiet nach dem Osnabrücker Modell (2009)

Kürzel	Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor
HWB	2.9.3	Baumwallhecken, z.T. erodiert	2,8
HFM	2.10.2	Strauch-Baum-Hecken	2,3
HFB	2.10.3	Baum-Hecken	2,3
HB	2.13	ältere Einzelbäume z.T. in Reihen	2,3
FMS	4.5.4	mäßig ausgebauter Bach (Schellohne)	2,0
FGR	4.13.3	nährstoffreicher Graben	1,3
GI	9.6	artenarmes Intensivgrünland	1,3
A	11.1	Acker	0,8
PH	12.6	Hausgartenareal	0,8
PZA	12.12.2	Straßenrandgrün (ohne Altbäume)	1,0
OVS	13.1.1	Straßenfläche (Bakumer Straße)	0
OVW	13.1.11	Befestigte Wege usw.	0
OF	13.2	befestigte Hofflächen usw.	0
OD	13.8	ländliche Bebauung usw.	0

Für Arten und Lebensgemeinschaften bedeutsame Strukturen sind im Planungsgebiet v.a. ältere Bäume (HB), die entlang der bisherigen Parzellen- und Nutzungsgrenzen sowie entlang der vorhandenen Grabenzüge stehen. Hier sind auch einzelne Reste regionstypischer Wallhecken (HWB) zu nennen, die noch am Ostrand im Bereich der Schellohne sowie im Südteil des Gebietes ungefähr in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Wallhecken sind Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG. Sie werden, soweit sie es sinnvoll möglich ist, im Bebauungsplan als Gehölzerhaltungsflächen festgesetzt. Wallhecken, die bereits stark erodiert sind, sowie solche, deren Erhalt bezogen auf Biotopstruktur und -wertigkeit innerhalb der Siedlungsgebiete nicht realistisch ist, werden nicht festgesetzt. Da die Wallhecken künftig in und am Rand des Siedlungsbereiches liegen werden, erfolgt eine Abwertung im Planungsfall. Außerdem wird einer Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises entsprechend die Wallheckenfunktion aufgehoben und an anderer Stelle ersetzt. Insgesamt sind so 349 laufende Meter Wallhecken auf externen Flächen neu anzulegen (s.u. Eingriffs- und Kompensationsbilanz).

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 Acker- und Grünlandareale und des Biotopkomplexes Acker - Grünland - 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 Wohn- und Mischgebietsflächen benötigt werden. Andere, geeignetere Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Der Eingriff ist zu vertreten, da überwiegend nur „weniger empfindliche“ Biototypen 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 Bestandsstrukturen aufgegriffen werden.

Die vorhandenen Wallhecken - ebenso wie einzelne markante Bäume - werden, sofern sie nicht für den Erhalt sinnvoller Grundstückszuschnitte und die Erschließung absehbar entfallen müssen, mit einem Erhaltungsgebot belegt und - soweit möglich - in die ausgewiesenen Grün- und Maßnahmenflächen integriert. Die übrigen Gehölzstrukturen können nicht sinnvoll zur Erhaltung festgesetzt werden. Für die hier entfallenden Wertigkeiten soll vielmehr externer Ersatz geleistet werden. Die höchstmögliche Versiegelung wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) auf max. 48 % (GRZ 0,4 plus 20% Überschreitung) sowie in den Mischgebieten (MI) auf 60% (GRZ 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit) begrenzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt die potenziell mögliche Versiegelung ebenfalls 60% (GRZ 0,4 plus 50% Überschreitung). Für die herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen kann von einer Versiegelung von höchstens 90% der Grundfläche ausgegangen werden. Dies ist ein Erfahrungswert, 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. Eine wesentlich geringere GRZ in den Mischgebiete-

ten festzusetzen, ist vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung gemischter Nutzungen, die auch gewerbliche Nutzungen einschließen, ebenfalls nicht realistisch.

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.

Die Maßnahmenflächen A und B im Süden und im Osten 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.

Soweit die Maßnahmenflächen A (Regenrückhaltung und Retention, bis zu 12 m breit) innerhalb der Baugebiete verlaufen, werden sie mit einer Zielwertstufe von 2,5 Werteinheiten in die Kompensationsbilanz eingestellt.

Die Maßnahmenflächen B (Renaturierung der Schellohne am Gebietsrand) sowie die unmittelbar westlich 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 (2009) wird dieser Aufwertung bereits im Grundsatz 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 Aufwertungsgrenzen (2,5) des Osnabrücker Kompensationsmodells für externe Maßnahmen modifiziert und begründet 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 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 1,0 im Planungsfall entspricht einer moderaten Aufwertung gegenüber Ackerflächen oder Hausgärten (Wertstufe 0,8) und ist nach Ansicht der Stadt Lohne auch 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.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG
Bebauungsplan Nr. 146A, Stadt Lohne

TOPOS

05.05.2015

E:\Bauleitplanung\Lohne\B146A_WA_MI\B146A_F72_Beschluss\B146Akom_20150505.xls\B146kom6

Bestand		(Bewertung gem. Osnabrücker Modell 2009)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
A	Ackerland	0,8	72.327	57.862
GI	artenarmes Intensivgrünland	1,3	27.506	35.758
OD	vorh. ländliche Bebauung u.ä. Nutzungen	0	908	0
OF	befestigte Hofflächen u.ä. Nutzungen	0	327	0
PH	Hausgartenareale u.ä. Nutzungen	0,8	7.449	5.959
FGR	nährstoffreicher Graben (incl. Böschungen)	1,3	2.920	3.796
FMS	mäßig ausgebauter Tieflandbach (Schellohne)	2	1.689	3.378
OVS	befestigte Straßenfläche (Bakumer Straße)	0	2.795	0
PZA	Straßenrandgrün (ohne Altbäume)	1	2.929	2.929
OVW	befestigte Wege	0	880	0
HWB	Baum-Wallhecken	2,8	984	2.755
HFM	Strauch-Baum-Feldhecken	2,3	274	630
HFB	Baum-Feldhecken	2,3	601	1.382
HB	67 Einzelbäume (v.a. Eiche u. Erle) im Gebiet á 40 WE			2.680
Summe			121.589	117.129

Der Wert im Bestand beträgt:

117.129 Werteinheiten (WE)**Planung**

Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
Hausgärten etc. im WA (52%)	0,8	34.262	27.409
versiegelte Flächen im WA (48%)	0	31.626	0
Hausgärten etc. im MI (40%)	0,8	4.240	3.392
versiegelte Flächen im MI (60%)	0	6.361	0
unversiegelte Freiflächen im Gemeinbedarf (40%)	0,8	949	759
versiegelte Flächen im Gemeinbedarf (60%)	0	1.423	0
Spielplatz	0,8	1.170	936
Verkehrsgrün (Einmündung in Bakumer Str.)	1	845	845
öffentl. Grünanlagen, Grünverbindungen	1	3.048	3.048
Erhaltung von Gehölzflächen	1,5	706	1.059
Maßn.flächen A Regenrückhaltung / Retention	2,5	5.856	14.640
Maßn.flächen A Retention an Schellohne	3,5	5.608	19.628
Maßn.flächen B Schellohne / Renaturierung	3,5	5.796	20.286
geplante bzw. zu gestaltende Verkehrsflächen	0,1	19.699	1.970
Summe		121.589	93.973

Der Wert im Planungsfall beträgt:

93.973 Werteinheiten (WE)

Außerhalb des Gebietes sind

daher noch zu kompensieren:

23.157 Werteinheiten (WE)Dabei sind Wallhecken mit einer Länge von insgesamt
extern neu anzulegen.**349 m**

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. Tabelle auf der Vorseite) zu entnehmen ist, entsteht trotz planinterner Kompensationsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von **23.157 Werteinheiten**. Außerdem sind **349 laufende Meter Wallhecken** auf externen Flächen neu anzulegen

Die Stadt Lohne wird diesen externen Kompensationsbedarf (Werteinheiten) über den Kompensationsflächepool des „Städtequartetts“ (Damme, Diepholz, Lohne, Vechta) im Bereich „Amerikawall“ im Rüschenborfer Moor in Damme abdecken. Hierzu ist bereits ein Pflege- und Entwicklungsplan im Auftrag der Flächenagentur GmbH, Vechta, aufgestellt worden. Er zielt darauf ab, über geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen die einzelnen Planungsflächen, bestehend aus den Flurstücken 10 und 11 der Flur 114, Gemarkung Damme zur Größe von 8,56 ha ökologisch aufzuwerten. Diese Maßnahmen werden im Wesentlichen durch die teilweise Zugehörigkeit zum Naturschutzgebiet „Westliche Dümmerniederung“, die räumliche Nähe zu weiteren Naturschutzgebieten sowie durch das für diesen Naturraum formulierte Leitbild und durch eine bereits bestehende Pflege- und Entwicklungsplanung auf einer westlich angrenzenden Fläche geprägt. Auf Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück wurden die Wertefaktoren des Ist-Zustandes der vorliegenden Biotope sowie der Zielbiotope ermittelt. Aus der Differenz der Wertefaktoren multipliziert mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich die Werteinheiten, die das Aufwertungspotential der Fläche darstellen. Die ermittelten Werteinheiten werden danach von der Flächenagentur GmbH veräußert und im Städtequartett zur Kompensation von Eingriffen in der Bauleitplanung bereitgestellt.

Für das Erreichen der Entwicklungsziele sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich, die im Folgenden aufgelistet sind (s.a. nachfolgender Lageplan 1).

Entwicklung eines Erlen- und Eschen-Sumpfwaldes

- Anlage einer Senke von ca. 1 ha Größe und einer Tiefe von 0,5 m
- Einbau des Aushubmaterials entlang des südlich verlaufenden Entwässerungsgrabens
- Vorbereitung des Bodens in der Senke
- Anpflanzung von Erlen und Eschen
- Freihaltung kleinerer Lichtungsbereiche

Entwicklung eines Eichen- und Birken-Bruchwaldes

- Bodenvorbereitung einer Fläche von ca. 4 ha Größe im zentralen Bereich der Planflächen
- Anpflanzung von Eichen und Birken
- Freihaltung kleinerer Lichtungsbereiche

Entwicklung von Waldrandbereichen

- Bodenvorbereitung eines 5 m breiten Streifens rings um den Eichen-Birkenbruchwald mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha
- Anpflanzung unterschiedlicher kleinwüchsiger Weidenarten sowie vereinzelter Birken
- Umzäunung der gesamten Waldbereiche zum Schutz vor Verbiss auf einer Länge von ca. 1.000 m

Anlage von Amphibiengewässern

- Anlage von 4 flachgründigen Stillgewässern mit einer jeweiligen Größe von 950 m²
- und einer maximalen Tiefe von 1 m am östlichen Rand der Planflächen
- Einbau des Aushubmaterials entlang des östlich verlaufenden Dümmer-Randkanals

- (maximale Einbauhöhe: 1 m)

Schaffung von Offenlandbereichen

- Bodenvorbereitung und Einsaat von geeigneten Süßgräsern auf den übrigen Bereichen der Planflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,4 ha
- Einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes über einen Zeitraum von 5 Jahren zur Reduzierung der Nährstoffe

Weitere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Vorgaben

- Vermeidung von Verbuschung der Offenlandbereiche
- Verhinderung von Beschattung der Amphibiengewässer
- Entfernung vorhandener Drainagen
- Keine Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

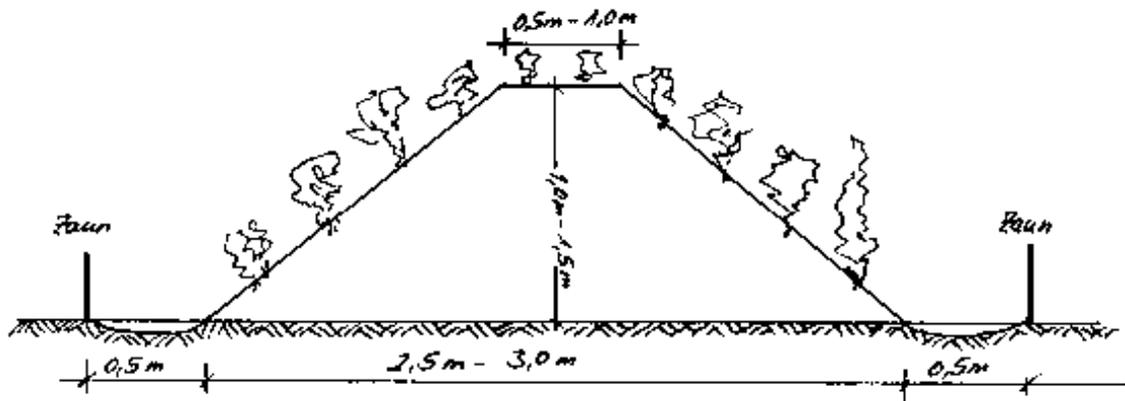
Eine entsprechende Reservierung der Stadt Lohne für die für den Bebauungsplan Nr. 146A benötigten Werteinheiten im Flächenpool „Amerikawall“ wurde bereits vorgenommen. Rechtzeitig zum Satzungsbeschluss erfolgt die verbindliche Festlegung der Kompensation über eine Vereinbarung mit der Flächenagentur.

Die Neuanlage von Wallhecken wird auf stadteigenen Flächen erfolgen. Hierfür stehen im Bereich „Marschwiese“ die stadteigenen Flurstücke 94/2 und 94/3, Flur 29, Gemarkung Lohne zur Verfügung (s. nachfolgender Lageplan 2). Entlang der Nordgrenze der genannten Flurstücke werden **insgesamt bis zu 370 m Wallhecken neu angelegt**. Damit kann der Wallheckenersatz für den Bebauungsplan Nr. 146A vollständig geleistet werden.

Neu anzulegende Wallhecken insbesondere an Parzellenrändern dienen einer das Landschaftsbild belebenden Kammerung ehemals einförmiger und großflächiger Schläge und sind auch als landschaftsgerechte Abgrenzung unterschiedlich zu nutzender Maßnahmenbereiche verwendbar. Die Wälle und Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Als Maßnahmenpaket bringen sie einen Teilausgleich für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und eine Verbesserung der Situation für die Pflanzen- und Tierwelt.

Die Dimensionen orientieren sich am historischen Wallheckentyp der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest (vgl. SCHUPP & DAHL 1992, Wallhecken in Niedersachsen, Abb. 13; s. nachfolgende Grafik).

Grafik: Querschnitt neu anzulegende Wallhecke



Die Wallhecken werden mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. Die Pflanzen sind gemäß Pflanzschema (s.u.) zu pflanzen (dreireihig auf Lücke, Reihen versetzt, Abstand untereinander 1 m, die mittlere Reihe mittig auf der Wallkrone, die äußeren entsprechend auf den Böschungsseiten).

Grafik: Mögliches Pflanzschema (für laufende 20 m, dann wiederholend)

Abschnitt 1

Ros	Cor	Euo	Eup	Pru	Pru	Pru	Sor	Cor	Sal
Ros	Ros	Vi op	Euo	Qu	Cra	Vi op	Vi op	Cor	Cab
Sal	Vi op	Vi op	Cor	Cra	Cra	Vi op	Sor	Sal	Cor

Anschluss Abschnitt 2

----- 10 m -----

Abschnitt 2

Euo	Euo	Cra	Cor	Vi op	Vi op	Cra	Euo	Euo	Sal
Ros	Ros	Cra	Cra	Fa	Vi op	Cra	Cra	Euo	Cab
Ros	Pru	Pru	Pru	Cor	Sal	Sal	Sor	Sor	Cor

Böschung
Wallkrone
Böschung

dann wieder mit Abschnitt 1 (s.o.) fortsetzen

----- 10 m -----

Pflanzliste

Qu	Eichen (Quercus robur/petraea)	Fa	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Cab	Hainbuche (Carpinus betulus)	Sor	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vi op	Gem. Schneeball (Viburnum opulus)	Sal	Salweide (Salix caprea)
Cor	Hasel (Corylus avellana)	Euo	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Ros	Hundsrose (Rosa canina)	Pru	Schlehe (Prunus spinosa)
Cra	Weißdorne (Crataegus laevigata/ C. monogyna)		

Lageplan 1: Entwicklungsziele im Flächenpool „Amerikawall“, Rüschedorfer Moor, Damme. Quelle: Pflege- und Entwicklungsplan „Amerikawall“, Flächenagentur GmbH, Vechta.



Lageplan 2: Neuanlage von Wallhecken im Bereich „Marschwiese“ nördlich Südring am Nordrand der Flurstücke 94/2 und 94/3, Flur 29, Gemarkung Lohne (Eigentum Stadt Lohne). Quelle: Bauamt Stadt Lohne, Stand: 15.01.2015. Maßstab: 1:2000.



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.

72. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestand:

(gem. Flächennutzungsplanung incl. 40. Änderung des Flächennutzungsplans)

Wohnbauflächen (W)	13.142 m ²
gesamt	13.142 m²

Planung:

gemischte Bauflächen (M)	13.142 m ²
gesamt	13.142 m²

11. UMWELTBERICHT

Hinweis: Die Ausführungen sind inhaltsgleich mit den entsprechenden Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146A, der außerdem noch die Wohnbauflächen östlich bis zur Schellohne umfasst. Da hier ein Parallelverfahren vorliegt bedient sich die Stadt im Sinne der planerischen Abschichtung des Kenntnisstandes aus der verbindlichen Bauleitplanung.

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. 146A soll ein Wohnquartier in der Größenordnung von ungefähr 94 neuen Wohnbaugrundstücken für etwa 282 Einwohner vorbereitet werden. Weiterhin sollen Baugrundstücke im Mischgebiet an der „Bakumer Straße“ angeboten und eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen im Gebiet vorgehalten werden, um im Falle einer entsprechenden Nachfrage einen Standort bereitstellen zu können.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) und entlang der Bakumer Straße Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird eine höchstens zweigeschossige (II), offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) in den WA-Gebieten auf höchstens 9,00 m (bei Gebäuden mit geneigten Dächern) und in den MI-Gebieten auf höchstens 10,0 m begrenzt; für Gebäude mit Flachdächern wird abweichend eine niedrigere OK von 6,5 m (WA) bzw. 7,0 (MI) festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe (TH) wird in den WA-Gebieten einheitlich auf 6,5 m und in den MI-Gebieten auf 7,0 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. Damit wird die aufgelockerte Bebauung aufgegriffen, die in den Baugebieten im Norden von Lohne vorherrscht.

Ein Standort für soziale Einrichtungen (Gemeinbedarfsfläche) ist ebenfalls im Planungsgebiet vorgesehen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gelten die gleichen städtebaulichen Rahmenmaße wie in den MI-Gebieten, bis auf die festgesetzte GRZ von 0,4, deren Überschreitungsmöglichkeit dabei nicht eingeschränkt wird.

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 für Garagen und Nebenanlagen um höchstens 20% überschritten werden darf. In den Mischgebieten gilt eine GRZ von 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den WA-Gebieten mit 0,6 und in den Mischgebieten mit 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² soll ebenfalls einer zu hohen Versiegelung sowie einer zu hohen Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil vorbeugen; daher wird auch die zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt. 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 m² 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 als Tempo 30 – Zone erfolgen werden, so ist dieser Abstand ausreichend. Im Bereich der Haupteinschließung in den Mischgebieten werden von den Baugrenzen 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Auch zum Fahrbahnrand der Landesstraße L 848 wird innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrtgrenze (d.h. südlich der Anbindung der erschließenden Planstraße A an die Bakumer Straße) 5 m Abstand eingehalten.

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 innere Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über neu anzulegende Planstraßen. Das Erschließungssystem soll in einem künftigen Bebauungsplan (Nr. 146B) bis zur weiter östlich verlaufenden Jägerstraße fortgeführt werden. Geh- bzw. auch Radwegverbindungen - überwiegend in den Grünflächen (Grünverbindungen) - sollen das Baugebiet künftig für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig machen. Eine direkte Erschließung der am Westrand südlich der Planstraße A gelegenen Mischgebietsgrundstücke ist von der Bakumer Straße (L 848) aus vorgesehen.

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 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.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta sind die Flächen des Plangebietes bereits Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

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

Nordwestlich 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 Grafik) ist zu entnehmen, dass die relative Geruchshäufigkeiten in Hofnähe bis 24% der Jahresstunden erreichen. Im Abstand von ca. 100 m sinkt die Geruchshäufigkeit bereits auf 10 – 12 % ab. 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). Die empfohlenen Immissionswerte der GIRL werden somit nur in Hofnähe überschritten.

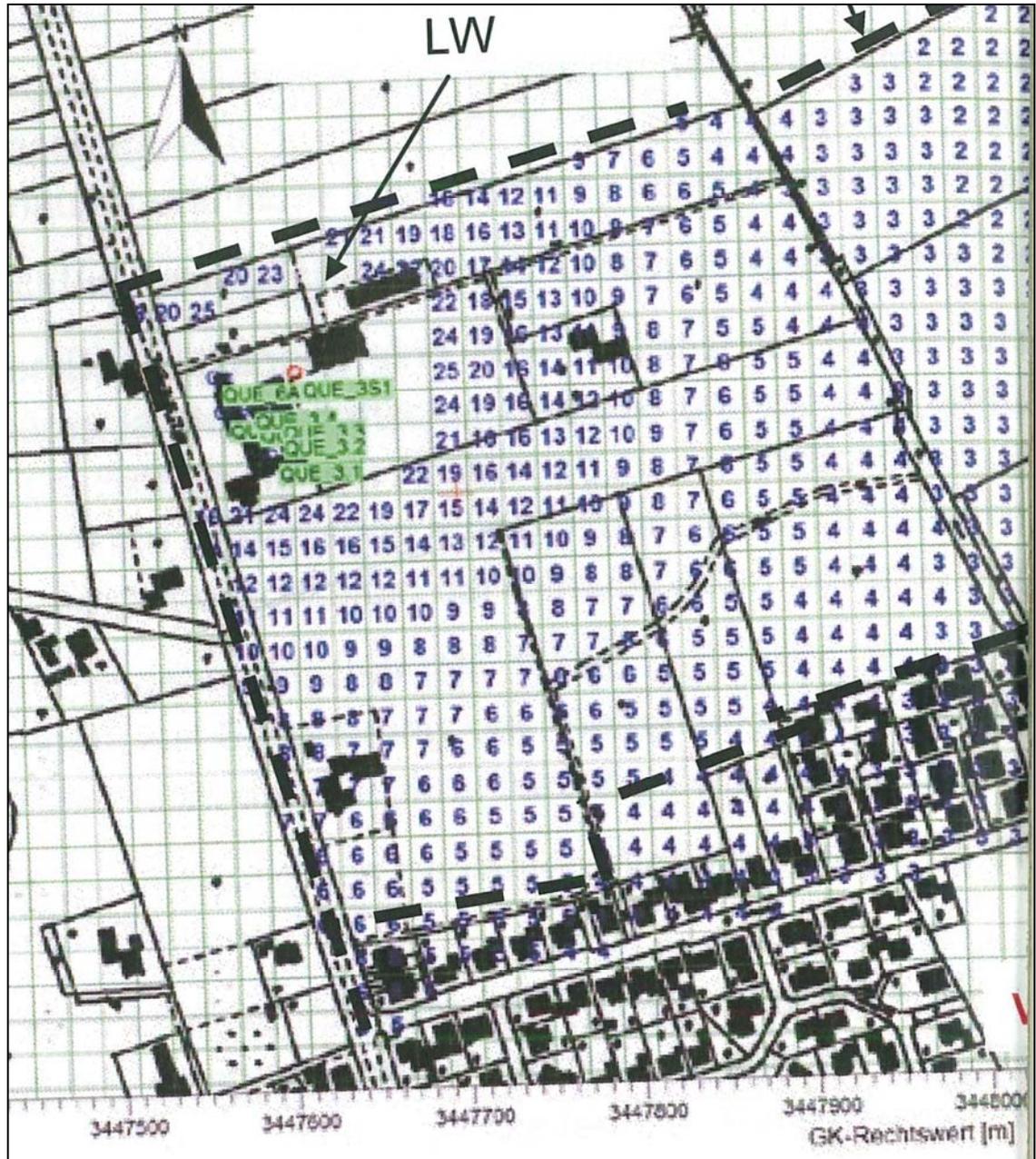
Im Bereich der gemischten Bauflächen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Bebauungsplan Nr. 146A als Straßenland (incl. Verkehrsgrün) zur Anbindung der neuen Siedlungsflächen an die Bakumer Straße sowie als Mischgebiete (MI) festgesetzt sind, wird im Mischgebiet überall der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 10% eingehalten bzw. unterschritten. Am der bestehenden Hofstelle zugewandten Rand der im Bebauungsplan Nr. 146A festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden auf einzelnen Baugrundstücken Geruchshäufigkeiten von über 10% bis zu ca. 12 % erreicht.

In der Abwägung ist eine Belastung bis 12% der Jahresstunden akzeptabel, wenn dadurch eine Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle vermieden werden kann. Das ist hier der Fall.

Die Stadt Lohne mit ihren Ortsteilen liegt innerhalb einer Schwerpunktregion der Intensivtierhaltung und ist selbst ein bedeutsamer Standort der Tierproduktion und der nachgeordneten Veredelungswirtschaft. Insofern ist sie einer stärkeren Grundbelastung durch Geruchsimmisionen ausgesetzt, die in einzelnen bestehenden Siedlungslagen zu einer Überschreitung der Immissionswerte der GIRL führt. Die Flächen sind besonders für eine Wohnbauentwicklung geeignet, da sie noch in vergleichsweise kurzer Entfernung zum Ortszentrum (1,8 km Luftlinie) und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule und Kindergarten 1,5 km) liegen. Die Stadt Lohne räumt daher der Möglichkeit, künftigen Bewohnern, die häufig selbst aus der Region stammen, einen Wohnbauplatz in Lohne anbieten zu können, den Vorrang vor der genauen Einhaltung der Immissionswerte der GIRL ein.

Die Stadt geht davon aus, dass die Tierhaltung bzw. ihre Immissionswirkzone hier nicht ausgeweitet werden kann, auch weil sich bereits betriebsfremde Wohnhäuser westlich der Bakumer Straße befinden. Der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Hofstelle bleibt jedoch unberührt.

Abb. 4: Landwirtschaftliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 146A, 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.



11.2.1.1.2 VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die viel befahrene „Bakumer Straße“ (L 848) und unterliegt von dort der Einwirkung des Straßenverkehrslärms. Die Grundstücke entlang der L 848 sind teilweise bereits bebaut.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf der „Bakumer Straße“ (L 848) sind erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 146A untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 10.06.2014, s. Anlage).

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass im westlichen Teilbereich des Plangebietes bezogen auf den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) z.T. deutlich und bis in eine Entfernung von ca. 75 m (1. OG, tags) von der Straßenachse der „Bakumer Straße“ überschritten werden (vgl. Rasterlärmkarten im Gutachten, Anlagen 7.1a bis 7.1d). Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (MI) bezogen auf Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden z.T. bis in eine Entfernung von ca. 35 m (1. OG, tags) von der Straßenachse der „Bakumer Straße“ überschritten. Der Lärm wirkt in den exponierten Obergeschosslagen (s. Anlagen 7.1c und 7.1d) weiter in den Geltungsbereich hinein als in den Erdgeschosslagen (s. Anlagen 7.1a und 7.1b); dabei treten nachts deutlich niedrigere Werte auf als tagsüber.

Die in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1c (= ungünstigster Fall tags im 1.OG) rot dargestellten Flächen weisen einen Bereich aus, in denen eine weitere Wohnbebauung (Neubau, wesentliche Änderung und Umbau) nur unter erhöhten Anforderungen an den Schallschutz (erforderliche Schalldämmwirkung von Außenbauteilen zum Schutz der Innenräume bzw. Anordnung von Außenwohnbereichen an lärmabgewandten Seiten oder deren Abschirmung durch geeignete Bauelemente) möglich ist.

In den gelb gekennzeichneten Teilflächen ist ebenfalls passiver Lärmschutz vorzusehen. Hier sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszuführen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird. Außenwohnbereiche sind auch hier auf der der L 848 abgewandten Seite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) zu schützen.

Die grünen Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine weitgehend uneingeschränkte WA-Nutzung möglich ist.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht sinnvoll umsetzbar ist (vgl. Kap. 4.3.2) wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind. Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt, denen dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Der konstante Zuschlag von +3 dB(A) dient dazu, dass beim berechneten Straßenverkehrslärm das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berechneten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

Im Sinne eines „worst case - Szenarios“ wird in dieser Planung auf die Situation in den Obergeschosslagen (OG) abgestellt. Die in der Rasterlärmkarte (s. Gutachten, Anlage 7.1c, OG tags) festgestellten Isolinien für die Beurteilungspegel führen unter Berücksichtigung eines Zuschlages von +3 dB(A) gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu den in der folgenden Tabelle aufgelisteten maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen (s. Gutachten, Anlage 7.2b).

Lärmpegel durch Straßenverkehrslärm

Isolinie mit Beurteilungspegel L_r in dB(A)	Außenlärmpegel L_r in dB(A)	Lärmpegelbereich
bis 52	bis 55	I
53 bis 57	56 bis 60	II
58 bis 62	61 bis 65	III
63 bis 67	66 bis 70	IV
68 bis 72	71 bis 75	V
73 bis 77	76 bis 80	VI
> 77	> 80	VII

siehe Rasterlärmkarten Anlage 7.2b (= ungünstigster Fall 1. OG tags)

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden für das Planverfahren in der Zusammenfassung des Gutachtens folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L_{MAP} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <small>erf. $D_{nT,w}$ in dB</small>	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Auf Basis dieser gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz an Gebäuden und auf den Baugrundstücken getroffen (vgl. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 146A und die dortige textliche Festsetzung Nr. 13).

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 2011) und das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (Stand: 2009). Den erfassten 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.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und an Baugebiete angrenzend können i.d.R. mit Wertfaktoren bis max. 1,5 berechnet werden, da die ökologische Wirkung in derartigen Räumen nur sehr beschränkt sein kann. Externe Kompensationsmaßnahmen können i.d.R. Wertfaktoren bis max. 2,5 erreichen. In Einzelfällen können aber auch höhere Aufwertungen erreicht werden.

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 glazifluviatilen 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) verwiesen. Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte außerdem eine Ortsbesichtigung im Sommer 2013 sowie ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild. Die Ergebnisse sind in der Karte nachfolgenden „Biotop- und Nutzungstypen“ 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. Im Süden und Nordosten liegen noch kleinere, nicht sehr artenreiche Grünlandflächen (GI). Am Rande der Parzellen und Wasserzüge wie auch der Bakumer Straße stehen auf Abschnitten immer wieder einzelne ältere Bäume, v.a. Stieleichen und Schwarzerlen (HB), aber auch einzelne Feldhecken (HFM) und Wallhecken(-Reste) (HWB).

Die am Westrand des Plangebietes verlaufende Bakumer Straße (OVS) ist überwiegend asphaltiert. Sie wird an der Ostseite von einem Grabenzug (FGR) mit technischem Profil und nur fragmentarischer Gewässervegetation begleitet. Am Straßenrand stehen auch einzelne Baumreihen (HFB). Die übrigen Teile des Straßenrandes werden von Straßenrandgrün ohne ältere Bäume (PZA) eingenommen.

An der Bakumer Straße und nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine ländlich geprägte Bebauung (OD), die im Nordwesten aus einer noch aktiven Hofstelle besteht, während die übrigen Siedlungsstellen im Geltungsbereich heute durch Wohnnutzung geprägt sind. Die Gebäude (OD) sind von befestigten Flächen (OF) sowie von neuzeitlichen Ziergartenflächen (PH) umgeben. Zur Bebauung im Norden führt ein befestigter Weg (OVW) in das Plangebiet hinein.

Die Schellohne (FMS) sowie der Grabenzug (FGR) sind mit technischem Profil ausgebaut; kleinere Abschnitte sind verrohrt. Sie führten im Sommer 2013 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 Teile des Plangebietes, die Acker- und intensiv genutzten Grünlandflächen als „weniger empfindliche Bereiche“. Aufgrund ihres Alters, ihrer naturnäheren Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind nur wenige Biotope der näheren Umgebung mit mehr als 1,5 WE zu bewerten und als „empfindliche Bereiche“ einzustufen.

Tab.: Bewertung der Biotoptypen (Kürzel nach Drachenfels 2011) im Plangebiet nach dem Osnabrücker Modell (2009)

Kürzel	Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor
HWB	2.9.3	Baumwallhecken, z.T. erodiert	2,8
HFM	2.10.2	Strauch-Baum-Hecken	2,3
HFB	2.10.3	Baum-Hecken	2,3
HB	2.13	ältere Einzelbäume z.T. in Reihen	2,3
FMS	4.5.4	mäßig ausgebauter Bach (Schellohne)	2,0
FGR	4.13.3	nährstoffreicher Graben	1,3
GI	9.6	artenarmes Intensivgrünland	1,3
A	11.1	Acker	0,8
PH	12.6	Hausgartenareal	0,8
PZA	12.12.2	Straßenrandgrün (ohne Altbäume)	1,0
OVS	13.1.1	Straßenfläche (Bakumer Straße)	0
OVW	13.1.11	Befestigte Wege usw.	0
OF	13.2	befestigte Hofflächen usw.	0
OD	13.8	ländliche 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.

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. ältere Bäume (HB) und Feldhecken (HFM), die entlang der bisherigen Parzellen- und Nutzungsgrenzen sowie entlang der vorhandenen Grabenzüge stehen. Hier sind auch einzelne Reste regionstypischer Wallhecken (HWB) zu nennen, die noch am Ostrand im Bereich der Schellohne sowie im Südteil des Gebietes ungefähr in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Wallhecken sind Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG.

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 das Gebiet querenden Wasserzüge ursprünglich vorhandene Niedermoor (NIBIS-Kartenserver) ist 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 stellt ein im Regelprofil ausgebautes Fließgewässer (mäßig ausgebauter Bach, FMS) dar, das in der Vergangenheit in Abschnitten verrohrt wurde. Der ihr von Westen zugehende Graben (FGR), weist ebenfalls steile Ufer auf.

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. Acker- und Grünlandflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet zeigt noch einzelne naturraumtypische Merkmale (alte Bäume, Hecken, Grünland). Die genannten Elemente werden aber bereits stark überprägt durch Merkmale moderner landwirtschaftlicher Nutzung (im Nordwesten größere Stallbauten, großflächige intensive Ackernutzung) sowie durch die angrenzenden Siedlungen.

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 Acker- und Grünlandareale und des Biotopkomplexes Acker - Grünland - 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, s. Anlage zu dieser Begründung). 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, in den nächsten Jahren zu allgemeinen Wohn- und Mischgebieten zu entwickelnden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 146 A und Nr. 146 B. 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 größtenteils auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 146 A.

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 Gartenrotschnalbe 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 des nördlichen 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 über die Flächenagentur des Städtequartetts sowie die Neuanlage von Wallhecken auf Flächen der Stadt Lohne vorgesehen. Eine für die Fauna darüber hinaus gehende Kompensation wird für nicht erforderlich erachtet.

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 beachten. 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 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 verinselt gelegene landwirtschaftliche Restflächen am Siedlungsrand 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) und Mischgebieten (MI), 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. 48 % (GRZ 0,4 plus 20% Überschreitung) sowie in den Mischgebieten (MI) auf 60% (GRZ 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit) begrenzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt die potenziell mögliche Versiegelung ebenfalls 60% (GRZ 0,4 plus 50% Überschreitung). 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. Eine wesentlich geringere GRZ in den Mischgebieten festzusetzen, ist vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung gemischter Nutzungen, die auch gewerbliche Nutzungen einschließen, ebenfalls nicht realistisch.

Um die anzusiedelnde Wohnbevölkerung nicht zu hohen Geruchsmissionen auszusetzen und um erhebliche Konflikte mit der Tierhaltung im Umfeld zu vermeiden, werden nur solche Flächen als Wohn- und Mischgebiete festgesetzt, auf denen Geruchshäufigkeiten von weniger als 13% der Jahresstunden erreicht werden (s.a. Kap. 11.2.1.1.1).

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 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.

Die Entwicklung eines Mischgebietes in diesem Bereich entlang einer Hauptverkehrsstraße (Bakumer Straße, L 848) ist zweckmäßig, da eine örtliche Nachfrage nach solchen Flächen in verkehrsgünstiger Lage besteht. Ihr wird daher gegenüber einer früher beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklung an dieser Stelle städtebaulich der Vorrang eingeräumt. Auch im Bebauungsplan Nr. 97, ca. 600 m südlich gelegen, wurde vergleichbar ein Mischgebiet festgesetzt, das sich inzwischen mit Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben gefüllt hat.

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 Geruchsimmissionen 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 möglichen Einwirkungen des Verkehrslärms auf geplante Wohnnutzung wurden auf Basis eines Lärmschutzgutachtens (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 10.06.2014) 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“ (2009); 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 Umwelt-

schutz 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. 146A soll ein Wohnquartier in der Größenordnung von ungefähr 120 neuen Baugrundstücken für etwa 300 Einwohner vorbereitet werden. Weiterhin sollen Baugrundstücke im Nutzungsrahmen eines Mischgebiets an der „Bakumer Straße“ angeboten werden. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in vertretbarer Entfernung vorhanden. Außerdem soll eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen im Gebiet vorgesehen werden, um im Falle einer entsprechenden Nachfrage dafür einen Standort bereitstellen zu können.

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 die vorgelagerte Bakumer Straße (L 848).

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung. Zur Regenrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers werden entsprechende Flächen und Maßnahmen am Ostrand und im Süden des Gebietes festgesetzt. Im Bereich der östlich 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 25.05.2015

gez. Gerdesmeyer

.....
Bürgermeister

L. S.

(Siegel)

ANLAGEN

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).

Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 (Wohnbaugebiet nördlich der Voßbergstraße) der Stadt Lohne, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 10.06.2014, 22 Seiten DIN A4.

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.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 24 Blätter (48 Seiten Begründung) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 26.10.2015

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober