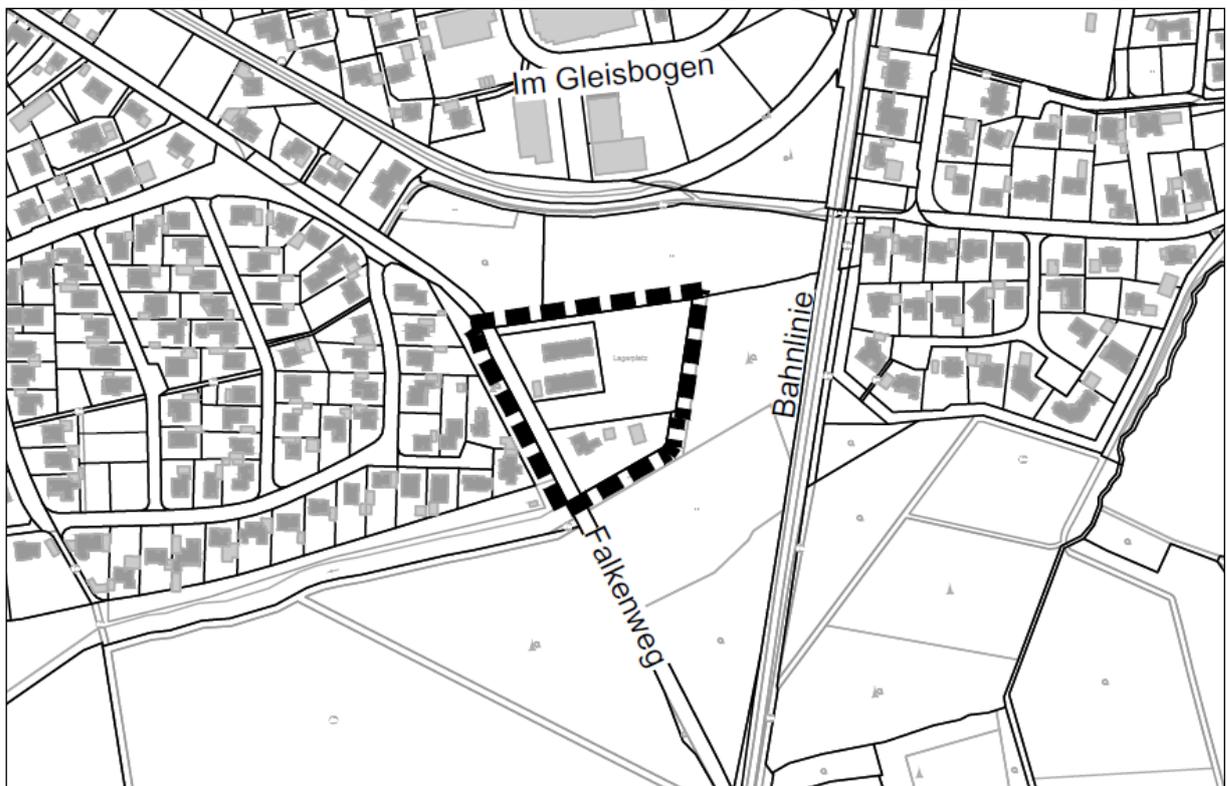




**Bebauungsplan Nr. 191**  
für den Bereich  
"östlich Falkenweg"

**Begründung**  
mit Umweltbericht



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4( 1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
					09.12.2020

p|an  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)  
[www.plankontor-staedtebau.de](http://www.plankontor-staedtebau.de)

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>3</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation</b>	<b>3</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
	A.3.1 Raumordnung	3
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	4
	A.3.3 Bebauungsplanung	5
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>7</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	B.1.3 Mindest- und Höchstgrenzen für Grundstücksgrößen	7
	B.1.4 Bauweise, Begrenzung der Anzahl der Wohnungen	8
	B.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
	<b>B.2 Verkehr</b>	<b>8</b>
	<b>B.3 Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
	<b>B.4 Altlasten</b>	<b>11</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
	B.5.1 Vorhandene Situation	12
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	13
	B.5.3 Artenschutz	17
	<b>B.6 Hochwasserschutz</b>	<b>20</b>
	<b>B.7 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b>	<b>20</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>22</b>
	<b>C.1 Einleitung</b>	<b>22</b>
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	22
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	22
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	24
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	36
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	36
	C.2.4 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	37

---

C.2.5	Wechselwirkungen	37
C.2.6	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	37
C.2.7	Kumulierung	37
C.2.8	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	38
C.2.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	38
C.2.10	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen (§ 9 Abs.6 Nr.7j BauGB)	38
C.2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
<b>C.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>39</b>
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	39
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	39
C.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
C.3.4	Referenzliste	41
<b>D</b>	<b>DATEN</b>	<b>42</b>
D.1	Städtebauliche Werte	42

---

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

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

---

Auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 31/21) am Falkenweg (ehemalige Kläranlage Hopen) wurden Wohnungen für Flüchtlinge gebaut (Fertigstellung Juli 2017). Zur dauerhaften planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung, aber auch für eine spätere Umnutzung der Gebäude durch Wohnungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Auf dem angrenzenden städtischen Grundstück (Flurstück 31/22) soll zukünftig eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Zudem soll auf dem bereits teilweise bebauten, weiter südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 31/11) die bauliche Nutzbarkeit geregelt werden, verstärkt einer Wohnnutzung dienen können, um weiter benötigtes Bauland bereit zu stellen. Dadurch wird ein kleines Wohngebiet entwickelt, welches dazu beiträgt, den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen in Lohne zu reduzieren. Dazu ist auch die verkehrliche Erschließung des Gebietes erforderlich, die aber nicht über den Falkenweg mit der dort verlaufenden alten Eichenallee erfolgen soll, sondern für die eine neue Planstraße vorgesehen wird.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lohne östlich des Falkenweges. Auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke 31/21 und 31/22) befand sich eine Kläranlage, deren Betrieb 1988 eingestellt und die im Jahre 2003 vollständig zurückgebaut wurde.

Das Plangebiet ist im Norden mit zwei Flüchtlingswohnheimen mit zusammen zehn Wohneinheiten bebaut und im Süden mit einem einzelnen Wohnhaus. Auf dem Gelände der Flüchtlingswohnheime sind 9 Stellplätze errichtet worden.

Der östliche Teil des Plangebietes ist nicht bebaut. Es handelt sich um Grünland.

An der Ost- und Südgrenze des Plangebietes verläuft ein Graben. Die westliche Grenze wird durch den Falkenweg mit einer ausgewachsenen Eichenallee gebildet. Westlich des Falkenweges befindet sich ein Wohngebiet überwiegend mit Einfamilienhäusern. Das Plangebiet ist von Norden, Osten und Süden von Wald und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben, die hier keilartig in den Siedlungsbereich eingeschoben ist.

Knapp 100 m östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Bremen - Osnabrück.

### **A.3 Planungsvorgaben**

---

#### **A.3.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für den Landkreis Vechta liegt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor. Daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 zu beachten.

Die Stadt Lohne ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Die etwa 100 m östlich des Plangebietes gelegene Bahnlinie ist als Vorranggebiet „Haupteisenbahnlinie“ ausgewiesen. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) weist darüber hinaus für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung keine zeichnerischen Darstellungen auf.

Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms in der Fassung von 2017 ist im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

*„05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

Da hier bestehende Strukturen gesichert und entwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

### A.3.2 Flächennutzungsplanung

Damit der Bebauungsplan Nr. 191 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird in der 77. Änderung im Parallelverfahren eine Wohnbaufläche (s. Abb. 1) anstelle einer Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) und einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Falkenweg bleibt unverändert als öffentliche Grünfläche in der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung ist hier nicht erforderlich, da die öffentliche Verkehrsfläche mit den zahlreichen festgesetzten Einzelbäumen aus der genannten Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Falkenweg erhält durch die geplante Nutzung als Fuß- und Radweg auch keine verstärkte Bedeutung als Verkehrsweg.



**Abb. 1: 77. Änderung des FNP, Stand Entwurf, ohne Maßstab**



Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt westlich des Falkenweges Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 und mit max. zwei Vollgeschossen fest. Im Nordwesten des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet „Dinklager Straße L845 / Taubenstraße“ an und setzt dort eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtische Baumschule“ fest.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 50A, der nach Süden hin Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 festsetzt. Der Abstand zwischen den Baugrenzen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und den Baugrenzen des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 50A beträgt ca. 100 m.

Die folgende Abbildung zeigt im Überblick die zulässige Zahl der Vollgeschosse (I bzw. II) und macht Angaben über Festsetzungen zu max. Gebäudehöhen westlich des Falkenweges. Nur in einem Teilbereich gilt die Festsetzung von max. ein Vollgeschoss. Sonst sind zwei Vollgeschosse zulässig.



**Abb. 3: Übersicht Höhenfestsetzungen, ohne Maßstab**

---

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

---

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

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist die Absicht der Stadt Lohne, die vorhandenen Flüchtlingswohnheime an diesem Standort planerisch abzusichern und auf den angrenzenden Grundstücken Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung zu geben.

Die Grundstücke werden deshalb überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete kommen zur Anwendung und sollen nicht eingeschränkt werden. Neben einer Wohnnutzung sind auch Anlagen zu sozialen Zwecken, zu denen die vorhandenen Flüchtlingsunterkünfte zählen, zulässig. Diese Art der Nutzung ermöglicht es auch, die Flüchtlingswohnheime unproblematisch in eine allgemeine Wohnnutzung zu überführen, sollte der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen nicht mehr bestehen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an der westlich angrenzenden Wohnnutzung und zum anderen an den beiden vorhandenen Flüchtlingswohnheimen.

Um die Baugrundstücke optimal auch im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ausnutzen zu können, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird um bis zu 20 % gewährt, um weitere Nebenanlagen oder Garagen zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog zur zweigeschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt.

Die Gebäude der Flüchtlingswohnheime sind bereits zweigeschossig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) begrenzt. Dieses Maß wird auch für die angrenzenden Wohngebiete WA 2 übernommen.

Damit die Höhenentwicklung sich der Umgebung anpasst, erfolgt die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude differenziert nach Dachtypen. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Höhe von 7,00 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,80 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für alle anderen Gebäude werden eine maximale Höhe von 9,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,80 m festgesetzt. Damit werden modernere Bautypen möglich, z.B. auch um kompakte energieeffiziente Baukörper errichten zu können. Allerdings ist eine sonst bei zweigeschossiger Bebauung mögliche dritte Ebene als Staffelgeschoss ausgeschlossen, d.h. die typische Wohnnutzung in zwei Ebenen eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird hier gesichert und auch für den möglichen Wohnungsbau im WA 1 angeglichen.

#### **B.1.3 Mindest- und Höchstgrenzen für Grundstücksgrößen**

Für die WA 2, für die eine Entwicklung als Ein- bis Zweifamilienhausgebiet vorgesehen ist, werden Festsetzungen zur Grundstücksgröße getroffen.

Es wird das Mindestmaß der Baugrundstücke auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte. Es wird außerdem das Höchstmaß der Baugrundstücke auf 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im WA 2 wird damit eine Bebauung auf Grundstücken mit üblichen Größen für Ein- bis Zweifamilienhäuser vorbereitet. Die Grundstücke liegen teilweise im Bereich der Eichenbestände. Zum Schutz der Bäume ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und den Eichenbeständen festgesetzt.

#### **B.1.4 Bauweise, Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**

Um ein Einfügen in die Umgebung (weiterhin) sicherzustellen, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens acht Wohnungen zulässig. Dieser Rahmen ermöglicht die Fortführung der bisherigen Nutzung als Flüchtlingswohnheime. Sollte ein Neubau erfolgen, so sind je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe höchstens 2 Wohnungen zulässig. Der Bereich WA 1 ermöglicht damit eine höhere Anzahl von Wohneinheiten, um z.B. auch kleineren Wohnformen Raum zu geben.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. Damit wird die Nutzung für Ein- bis Zweifamilienhäuser gesichert, die in Lohne als Wohnform am meisten nachgefragt werden.

#### **B.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen orientieren sich im WA 1 an den bestehenden Gebäuden. Im WA 2 werden die Baugrenzen im Wesentlichen durch den Verlauf der Planstraße und den Abstand zu den vorhandenen und geplanten Gehölzen definiert. In dem bisher baulich nicht genutzten Bereich des WA 2 wird ein Abstand von 10 m zur Eichenallee am Falkenweg gehalten (siehe Bestandshaus Falkenweg 33). Der Abstand zu neu anzupflanzenden Gehölzen im Süden ist mit 3 m festgesetzt; im Norden dürfen Gebäude nicht näher als 5 m an den Gehölzbestand heranrücken. Damit tragen die Festsetzungen der Baugrenzen gemeinsam mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Schutz dieser Gehölze bei.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Falkenweg sowie zwischen der Baugrenze und den Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen sowie zwischen der Baugrenze und den Flächen für Anpflanzungen sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist in diesem Bereich jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung. Ausgenommen davon sind die Flächen des Flurstückes 31/21 der Flüchtlingswohnheime, denn hier befinden sich bereits Zufahrt, Parkplätze und Nebengebäude.

## **B.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist von der Dinklager Straße (L845), die etwa 500 m entfernt liegt, über den Falkenweg erreichbar.

Die Erschließung des Grundstückes mit den Flüchtlingswohnheimen (WA 1) soll wie bisher über eine Zufahrt zum Falkenweg erfolgen. Für die WA 2 wird eine Planstraße in das Gebiete gelegt, um weiteren Kfz-Verkehr auf dem Falkenweg zu vermeiden. Eine stärkere Verkehrsbelastung würde die vorhandene

empfindliche Eichenallee in ihrem Bestand beeinträchtigen. Für neue Zufahrten von dort müssten ggfs. Bäume entfernt werden. Die geplante Erschließungsstraße ist auch aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll, denn die jetzt vorhandene Fahrbahn ist weniger als 3 m breit und könnte nur auf Kosten der Eichen verbreitert werden.

Zum Schutz der Eichenallee wird entlang des Falkenweges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. D.h. bis auf das Flurstück 31/21, das bereits eine Zufahrt aufweist, müssen alle anderen Flächen von der Planstraße aus erschlossen werden, auch wenn sie direkt am Falkenweg liegen.

Zwar ist der Verlauf der Verkehrsfläche im Norden entlang des vorhandenen Gehölzbestandes auch nicht optimal aus der Sicht des Gehölzschutzes, aber es müssen keine Großgehölze entfernt werden.

Da nur ein kleines Baugebiet geplant ist, wurde die Erschließungsstraße so schmal wie möglich mit 5,5 m Breite festgesetzt. Sie endet in einer Wendeanlage, die einen Durchmesser von 22 m aufweisen muss, damit dort Müllfahrzeuge wenden können.

Zur Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstückes 229/31 wird von der Planstraße aus eine 4 m breite Zuwegung durch den Gehölzstreifen unter Berücksichtigung des Baumbestandes zugelassen. Die Zuwegung über durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers dieses Flurstückes geregelt.

In ca. 650 m Entfernung befindet sich die nächstgelegene VBN-Haltestelle „Dinklager Straße/Nasch“ mit Anschluss an die Stadt Lohne.

Die notwendigen Einstellplätze sind gem. NBauO auf den privaten Grundstücken einzurichten.

### **B.3 Immissionsschutz**

---

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

#### Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 191 ist im Hinblick auf Immissionen nicht durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (L845) ist ausreichend weit entfernt, so dass von dort mit keinen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

#### Bahnlärm

Etwa 90 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie RB 58 Bremen - Osnabrück der Nordwestbahn. Von hier können störende Lärmemissionen durch den Schienenverkehr ausgehen. Um die Belastungssituation für die geplante Wohnnutzung einschätzen zu können, wurde eine Berechnung der Immissionen im Jahr 2001 durchgeführt. Dazu wurden die benötigten Betriebsdaten bei der Nordwestbahn GmbH abgefragt (siehe folgende Tabelle).

**Tabelle: Betriebsdaten der Bahnlinie Bremen - Osnabrück (montags - freitags)**

<b>Kenngroße</b>	<b>tags 6.00 - 22.00 Uhr</b>	<b>nachts 22.00 - 6.00 Uhr</b>
mittlere Anzahl Züge (absolut)	26	3
mittlere Anzahl Züge pro Stunde	1,6	0,4
mittlere Zuglänge in m:	43	41
mittlere Geschwindigkeit km/h:	80	80
Anteil schiebengebremsster Fahrzeuge in %:	100	100

Quelle: Nordwestbahn, 28.09.2001

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm liegen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Als Ergebnis der Lärmberechnungen aus 2001 ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten Wohngebiete der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts derzeit überall eingehalten wird. In einem Abstand von 20 m von der Gleichsachse werden 37,5 dB(A) erreicht; damit wird der Orientierungswert für WA bereits um 7,5 dB(A) unterschritten. Die entsprechenden Beurteilungspegel tags liegen bei 43,7 dB(A) in 20 m Entfernung, womit der Orientierungswert für WA von 55 dB(A) ebenfalls deutlich unterschritten wird.

Die Lärmberechnung aus 2001 haben zudem einen zukünftigen Spielraum für eine Erhöhung der Taktfrequenz auf der Bahnstrecke geprüft, wobei bei der Prognose- Berechnung die Anzahl der Züge auf acht Züge pro Stunde tagsüber bzw. auf 2 Züge pro Stunde nachts herausgesetzt; dies entspricht einer Erhöhung der Taktfrequenz um 500% gegenüber dem Wert von 2001. Auch dabei liegen die Beurteilungspegel in 20 m Entfernung von der Gleichsachse weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

Aktuell beträgt die Taktfrequenz der Bahnstrecke zwei Züge pro Stunde tagsüber bzw. max. zwei Züge pro Stunde nachts. Zudem haben die geplanten Wohngebiete (WA) im Bebauungsplan Nr. 191 mit ihren Baugrenzen einen Abstand von mindestens 90 m von der Gleichsachse. Daher sind keine wesentlichen Immissionskonflikte zwischen der Bahnlinien und den geplanten Wohngebieten zu erwarten.

### Gewerbelärm

Nördlich liegt ein Gewerbegebiet in ca. 100 m Entfernung (vgl. Kap. A.3.3). Bei den vorhandenen, nicht lärmintensiven gewerblichen Nutzungen (u.a. ein Kälte-Klima-Fachbetrieb) ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten aufgrund von Schallimmissionen mit der geplanten Wohnnutzung kommt.

### Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Hof- oder Stallanlagen, so dass keine Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Der Stadt liegen auch keine Anhaltspunkte auf eine Konfliktlage vor.

### Sport- und Freizeitlärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Sportplätze, so dass keine Beeinträchtigungen im Plangebiet bezüglich des Lärms zu erwarten sind.

## B.4 Altlasten

---

Auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke 31/21 und 31/22) befand sich eine Kläranlage, deren Betrieb 1988 eingestellt und die im Jahre 2003 vollständig zurückgebaut wurde. Für diesen Bereich wurde ein Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro Dr. Lübke erstellt (18.04.2016), in dem u.a. auch mögliche durch den Betrieb der Kläranlage verursachte Bodenverunreinigungen untersucht wurden und eine abfallrechtliche Bewertung vorgenommen wurde.

Die Gutachter fassen ihre Ergebnisse wie folgt zusammen:

*„Die Böden im Bereich der RKS 7 bis RKS 10 (MP 3) erfordern aufgrund eines erhöhten PAK-Anteils von 6,48 mg/kg die LAGA-Zuordnung Z2. Das Material wäre bei einem Aushub grundsätzlich verwertbar, jedoch ausschließlich in der Einbauklasse 2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen).“*

*Die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) werden durch die gefundenen Konzentrationen der untersuchten Parameter nicht überschritten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Gefahrenverdacht.*

*Aus den vorliegenden Ergebnissen lassen sich nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) keine Gefährdungen für die Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Grundwasser ableiten. Nach den Analyseergebnissen der Parameter Nitrat-Stickstoff (NO<sub>3</sub>-N), Ammonium-Stickstoff (NH<sub>4</sub>-N), Kaliumoxid (K<sub>2</sub>O) und Phosphorpentoxid (P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>) besteht ebenfalls keine Gefährdung für die Umweltmedien Boden, Grundwasser und Mensch.“*

Die Gutachter weisen darauf hin, dass die vorgenommenen 19 Rammkernsondierungen und 3 schweren Rammsondierungen sowie die untersuchten 4 Mischproben keinen Anspruch auf eine vollständige, repräsentative Beurteilung der Fläche geben.

Der Boden wurde bislang nur im unmittelbaren Baubereich der Flüchtlingswohnheime ausgetauscht und laut Bodengutachter sollte bei Erdbewegungen im rückwärtigen hinteren Grundstücksbereich (Flurstück 31/22) der Boden ebenfalls ausgetauscht werden.

Dementsprechend ist im Bereich des Bebauungsplanes eine Altablagerung vorhanden. Unter den durch Signatur kenntlich gemachten Flächen in der Planzeichnung ist mit Altablagerungen zu rechnen. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind besondere Anforderungen zu erfüllen. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

#### **Boden / Fläche**

Derzeit sind ca. 1900 m<sup>2</sup> des Bodens im Plangebiet versiegelt (Flächenverbrauch). Seltene Böden stehen nicht an.

Es wird an dieser Stelle auf die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts in Kap. B.4 verwiesen.

#### **Grundwasser**

Das Grundwasser steht etwa 90 cm unter der Geländeoberfläche an.

#### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. An der Ost- und Südgrenze des Plangebietes verläuft ein Graben, der nach Südwesten in den Hopener Mühlbach entwässert.

#### **Luft/Klima**

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan klimatisch noch dem Belastungsbereich (Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete) zugeordnet. Unmittelbar südlich grenzt ein Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion an (Waldklimatop; zusammenhängende größere Waldgebiete. Frischluftentstehungsgebiete mit ausgeglichenem Bioklima).

#### **Biotope**

Die Abgrenzung der Biotoptypen ist der Abbildung 4 in Kap. C.2.1 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im Bereich der Flüchtlingswohnheime, des Wohnhauses (Falkenweg 33), des Parkplatzes und der gepflasterten Flächen versiegelt.

Die Freiflächen der Flüchtlingswohnheime sind gärtnerisch angelegt (PHZ) mit Rasenflächen, einer flächigen Pflanzung an der Nordgrenze sowie Einzelbäumen und kleinen Hecken im Eingangsbereich.

Die Freiflächen des Wohnhauses sind ebenfalls gärtnerisch angelegt, jedoch mit einzelnen Großbäumen durchsetzt (PHG).

Das hinter den Flüchtlingswohnheimen gelegene Flurstück 31/22 wird überwiegend durch halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) geprägt sowie durch eine Strauchhecke (HFS) im Süden. An seiner östlichen Grenze befindet sich parallel zu dem außerhalb gelegen Graben eine Baumreihe aus Nadelgehölzen (HPF). Die Nordgrenze des Flurstückes bildet eine Baum-Strauchhecke (HFM), in der Eichen dominieren, aber auch Birken, Erlen und Pappeln eingestreut sind.

Der Falkenweg wird durch eine alte Eichenallee begleitet, deren Kronen in das Allgemeine Wohngebiet hineinragen.

#### **Fauna**

Die nachfolgenden Ausführungen zur Fauna sind dem Faunistischen Fachbeitrag von Plaisier 2019 (siehe Anlage) entnommen. Weiteres dazu siehe Umweltbericht.

Die Brutvogelbestände wurden an insgesamt sechs Terminen im Frühjahr 2019 erfasst. Von den 248 aktuell in Deutschland vorkommenden Brutvogelarten wurden dabei im Untersuchungsgebiet 28 Arten

nachgewiesen. Für die meisten der 28 Brutvogelarten handelt es sich um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland.

Die Brutvogelvorkommen des Planungsraumes sind für den Naturschutz von grundsätzlicher Bedeutung, jedoch nicht von hoher, besonders hoher oder gar von herausragender Bedeutung. Dem Plangebiet wird insgesamt betrachtet aufgrund der hier vorkommenden Habitats und den ermittelten Brutvogelvorkommen eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet.

Im Herbst 2018 und Frühjahr 2019 wurden im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung an sechs Terminen Fledermäuse mit Detektoren erfasst. Dabei wurden drei Fledermausarten festgestellt. Alle drei Arten sind in der Norddeutschen Tiefebene allgemein verbreitet und stellenweise häufig.

Nach der im Rahmen dieser Bearbeitung durchgeführten Strukturserfassung weist das Untersuchungsgebiet für Baum bewohnende Fledermausarten ein hohes Quartierpotenzial auf. Außer im Bereich der Allee am Falkenweg sind potenzielle Quartiere in der Gehölzreihe an der nördlichen Untersuchungsgebietsgrenze sowie in großvolumigen Eichen und Schwarzerlen der näheren Umgebung nicht auszuschließen. In den übrigen Bäumen des Plangebietes, die zumeist schwaches bis maximal mittleres Baumholz aufweisen, konnten keine potenziellen Quartiere ermittelt werden. Auch ließen sich keine Quartiere in dem verlassenen Einzelhaus nachweisen.

Dem Untersuchungsraum wird aufgrund der hier vorkommenden Habitats und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial, namentlich dem Vorkommen der landesweit stark gefährdeten Breitflügel-Fledermaus und des landesweit gefährdeten Großen Abendseglers, als Lebensraum für Fledermäuse eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

### Landschaft

Das Plangebiet wird lt. Landschaftsrahmenplan folgender Landschaftsbildeinheit zugeordnet: „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird in erster Linie durch die Eichenallee entlang des Falkenweges, durch die vorhandene Bebauung sowie durch die randlichen Gehölzstrukturen geprägt.

### Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist aufgrund seiner randlichen Gehölzbestände von mittlerer Bedeutung für die biologische Vielfalt.

## B.5.2 Planerische Auswirkungen

### Biotop

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist insbesondere bestehendes Grünland. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben in den Randbereichen erhalten. Die Nadelgehölze an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und die Strauchhecke HFS werden durch diese Planung nicht gesichert und können für die Neubebauung entfernt werden. Im Bereich

der Einfahrt der Planstraße muss eine Eiche entfernt werden. Es ist mit der Überbauung der halbruderalen Flächen (UHT) insgesamt zu rechnen. Stattdessen werden neben der Bebauung neue Hausgärten entstehen.

Am Südrand des Plangebietes wird eine neue Laubgehölzhecke entstehen.

### Fauna

Bei der Durchführung der Planung werden die derzeitigen faunistischen Vorkommen in dem Gebiet nicht mehr in der heutigen Anzahl anzutreffen sein. Brutvögel und Fledermäuse müssen aber gegebenenfalls weichen. Nester/ Höhlen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen könnten zerstört werden, wobei dieser Problematik durch eine Aufhängung von Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen oder an Gebäuden im näheren Umfeld entgegengewirkt werden kann. Außerdem kann es zu einer Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen kommen. Auch hier gibt es durchzuführende Vermeidungsmaßnahmen, zum Beispiel die Beseitigung außerhalb der Brutzeiten sowie die Überprüfung von Altbäumen ab einem Bruthöhendurchmesser von  $\geq 30$  cm auf Quartiere und eine damit verbundene Umsetzung vorzufindender Tiere. Insgesamt führt der Verlust bzw. die Minderung der Attraktivität von Nahrungs- und Jagdgebieten laut Potentialstudie nicht zur Funktionslosigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

### Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

Durch neue Gebäude, Nebenanlagen und die Planstraße ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3290 qm möglich.

### Grundwasser

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

### Oberflächenwasser

Nicht betroffen

### Luft/Klima

Durch die Bebauung wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert, die Temperaturschwankungen sind erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima sind unwahrscheinlich. Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftschneisen werden nicht überplant.

### Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Grünflächen durch Aspekte eines neuen Wohngebietes überformt. Die Wirkungen auf die Bewertungsindikatoren naturraumtypische „Naturnähe“, „Eigenart“ und „Vielfalt“ bleiben vor dem Hintergrund der derzeitigen Landschaftsgestalt, Nutzung und Siedlungsnähe gering bis mittel.

### Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen tragen zur Verringerung des Eingriffes bei:

- Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (nur 20% statt 50%)
- Erhalt der Gehölze am Nordrand der Fläche (HFM)
- Erhalt und Schutz der Eichenallee
- Verbot der Ein- und Ausfahrten an der Eichenallee
- Keine Nebenanlage, Garagen etc. entlang von Gehölzen
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Eingrünung des Baugebietes

Es wird festgesetzt, dass am Rande der Gehölze auf den nicht überbaubaren Flächen keine Nebenanlagen, Garagen etc. zulässig sind, um Eingriffe in die Gehölze zu vermeiden, Allerdings ist es zur Erschließung des Gebietes erforderlich eine Planstraße in das Gebiet zu führen. Dabei sollten Eingriffe in die hochwertige Eichenallee, sowohl durch Straßenausbau, als auch durch neuen Zufahrten vermieden werden. Die Planung sieht die Planstraße nun dort vor, wo bereits eine Zufahrt vorhanden ist. Die Entfernung von einzelnen Bäumen kann dabei zwar vermieden werden, aber der Straßenverlauf kann keinen größeren Abstand zu den Bäumen halten. Die Stadt entscheidet hier zugunsten der Erhalt der Eichenallee und der Nutzung von bereits siedlungstypischen Bauflächen zur weiteren Nutzung als Bauland, das in Lohne weiter benötigt wird. Das Heranrücken der Straße wird mit einer Abwertung der Wertigkeit für die Strauch-Baum-Hecke (HFM) insgesamt berücksichtigt, auch wenn nur der westliche Abschnitt betroffen ist.

### Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In der folgenden Tabelle sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im Zustand zu Beginn der Planung 2018 (Bestand) und sodann bei vollständiger Ausschöpfung der Baurechte (Planung). Dabei wurden die bestehenden Rechte durch den Bebauungsplan Nr. 41, der mit dem Bebauungsplan überplant wird (siehe Kap. A.3.3) und der für den Falkenweg eine 5 m breite Straße und für den übrigen Bereich (etwa 5 m breit) eine „Grünfläche Schutzanpflanzung“ und keinen Erhalt der Eichenallee vorsieht, nicht in Planung eingestellt, sondern die höhere Bedeutung der Eichenallee in der Abwägung berücksichtigt. Da die Eichenallee in ihrem Bestand und der Funktion als Fuß- und Radweg bis auf den nördlichsten Bereich, wo die neue Planstraße einmündet, gesichert wird, geht der Bestand in die Berechnung ein.

**Tabelle: Biotoptypen (Bestand) mit Werteinheiten**

Biotoptyp (Bestand: Aug. 2018)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	WF	WE
13.1.3	Parkplatz (OVP)	267	0,0	0
13.1.1	Straße (OVS)	429	0,0	0
2.13.3	Eichenallee (HBA)	876	2,1	1.840
13	Gebäude/Versiegelte Fläche	1.635	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.326	1,0	1.326
12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1.891	1,5	2.837
2.10.2	Strauch-Baumhecke (Eichen) (HFM)	981	2,2	2.158
2.10.1	Strauchhecke (HFS)	1.148	1,8	2.066
2.16.2	Nicht standortgerechte Gehölzpflanzung (HPF)	159	1,0	159
11.4.3	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	3.088	1,5	4.632
	<b>Summe</b>	<b>11.800</b>		<b>15.018</b>

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen.

**Tabelle: Biotoptypen (Planung) mit Werteinheiten**

Biotoptyp (Planung Mai 2020)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	WF	WE
13.1.1	Planstraße (OVS)	1.403	0,0	0
13.1.1	Straße (OVS)	347	0,0	0
2.13.3	Eichenallee (HBA)	802	2,1	1.684
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (48 % des WA)	3.783	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	4.099	1,0	4.099
2.10.2	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (HFM)	1.032	2,0	2.064
2.16.1	Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	334	1,5	501
	<b>Summe</b>	<b>11.800</b>		<b>8.348</b>

In der Summe verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 6.670 WE bezogenen Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

In Zusammenhang mit der Planung der Flüchtlingswohnungen wurde 2016 eine Bilanzierung Bestand/zu erwartender Eingriff für eine Fläche von 3.919 qm vorgenommen. Die Hauptkompensation ist damals für 4306 WE als externe Maßnahme erfolgt. Nur in geringem Umfang wurden durch Heckenpflanzungen im Gebiet Maßnahmen zur Anrechnung gebracht, die nun verloren gehen. Daher sind zu dem errechneten Defizit der Gesamtplanung 574 WE zu addieren. (siehe auch Umweltbericht)

Der erforderliche Kompensationsumfang beträgt also 7.244WE.

Zur externen Kompensation der durch diesen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der verloren gehenden Biotopwertigkeiten wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan mit Bilanzierung incl. der Karte 1 (Biotoptypenkarte) und Karte 2 (Maßnahmenkarte) dieser Begründung an (Planungsbüro Rötter, Badbergen, Stand: 30.05.2017) vor. Im Anhang dieser Begründung befindet sich eine Zuordnung der Werteinheiten sowie Übersichtspläne zur Lage der Kompensationsmaßnahmen.

### B.5.3 Artenschutz

#### Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine Bebauung vorbereitet. Kann diese nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

### Prüfung der Verbotstatbestände

Im Herbst 2018 und Frühjahr 2019 wurden an sechs Terminen Fledermäuse mit Detektoren erfasst. Die Brutvogelbestände wurden an insgesamt sechs Terminen im Frühjahr 2019 erfasst. Auf dieser Grundlage wurde von den Gutachtern geprüft, inwiefern die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind.

In den nachfolgenden Tabellen wird das Ergebnis dieser Prüfung zusammengefasst. Im Ergebnis steht der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Beachtung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen der Artenschutz nicht entgegen.

**Tabelle: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG**

Verbot der Verletzung oder <b>Tötung von Tieren</b> sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b> (Hohltaube, Gartengrasmücke, Star, Trauerschnäpper)	Tötung von Individuen (insbesondere in Nestern)	Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
<b>Fledermäuse</b> Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus	Tötung von Individuen bei Baumfällungen  (aufgrund der Erhaltungsfestsetzungen sind jedoch keine Quartierbäume betroffen)	Baumfällungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar;  Erhalt der festgesetzten Bäume und Gehölzbestände
<b>weitere Arten</b> z.B. Amphibien, Insekten, Kriechtiere	aufgrund der Biotopstruktur nicht relevant	---

**Tabelle: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG**

Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)		
[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung  Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b> (Hohltaube, Gartengrasmücke, Star, Trauerschnäpper)	keine	nicht erforderlich

Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
<b>relevante Artengruppen</b>	<b>mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung</b> <b>Erheblichkeitsprüfung</b> (Erhaltungszustand der lokalen Population)	<b>Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
<b>Fledermäuse</b> Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus	optische Störungen durch Licht (hier jedoch keine lichtempfindlichen Arten)	Empfehlung: Verzicht auf übermäßige nächtliche Beleuchtung
<b>weitere Arten</b> z.B. Amphibien, Insekten, Kriechtiere	aufgrund der Biotopstruktur nicht relevant	---

**Tabelle: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG**

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder <b>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</b> von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
<b>relevante Artengruppen</b>	<b>mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung;</b> <b>Prüfung der ökolog. Funktion</b> im räumlichen Zusammenhang	<b>Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
<b>Brutvögel</b> (Hohltaube, Gartengrasmücke, Star, Trauerschnäpper)	Zerstörung von Nestern (am Boden, in Gehölzen oder in Gebäuden) oder Höhlen während der Baumaßnahme	externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung
<b>Fledermäuse</b> Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus	Zerstörung von Quartieren (aufgrund der Erhaltungsfestsetzungen sind jedoch keine Quartierbäume betroffen)	Erhalt der festgesetzten Bäume und Gehölzbestände; Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen sowie externe Maßnahmen)
<b>weitere Arten</b> z.B. Amphibien, Insekten, Kriechtiere	aufgrund der Biotopstruktur nicht relevant	---

Da keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) im Untersuchungsgebiet vorkommen, können die Verbotstatbestände § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit folgende Hinweise umgesetzt werden (Plaisier 2019, Kap. 8 und 9):

- 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 sowie ein Abriss von Gebäuden 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.

Als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen wird die Stadt Lohne in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches zwei Nistkästen für den Star und eine Höhle für den Trauerschnäpper anbringen. Zudem erfolgt auf dem angrenzenden Flurstück (Flur 29, Flurstück 26/5) in etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet die Renaturierung des Hopener Mühlenbachs sowie eine stellenweise Pflanzung von Gehölzen, um den Lebensraum für Fledermäuse zu erhalten und aufzuwerten.

## **B.6 Hochwasserschutz**

---

Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG. Der Belang des Hochwasserschutzes ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

## **B.7 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

---

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das bestehende Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

### Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung kann über das entsprechend zu erweiternde Grundstücksentwässerungsnetz zum angrenzend bestehenden SW-Hauptsammler DN 600 des OOWV vorgenommen werden. Die Abwasserleitung ist als unterirdische Leitung im Plan festgesetzt.

### Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der zu hohen Grundwasserstände nicht möglich. Die Regenwasser-Ableitung kann nach Auskunft des OOWV ungedrosselt über das bestehende Kanalnetz (DN 1000) zum vorhandenen Rückhaltegraben (Hopener Waldbach) erfolgen. Der Regenwasserkanal ist als unterirdische Leitung festgesetzt.

### Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Wassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008.

Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Lohne und dem Landkreis Vechta geregelt.

### Abfallentsorgung

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

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE zu sichern.

## C UMWELTBERICHT

---

### C.1 Einleitung

---

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 31/21) am Falkenweg (ehemalige Kläranlage Hopen) wurde zwei Flüchtlingswohnheime gebaut (Fertigstellung Juli 2017). Dieser Bestand soll gesichert werden und es soll eine Option zur allgemeinen Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau hergestellt werden.

Auf den angrenzenden Grundstücken soll zukünftig eine Wohnnutzung in einem Ein- bis Zweifamilienhausgebiet ermöglicht werden. Zudem soll auf dem bereits teilweise bebauten, weiter südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 31/11) die bauliche Nutzbarkeit geregelt und verbessert werden. Zu Erschließung dieses Wohngebietes wird eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage geplant.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie gestaffelten max. Gebäudehöhen je nach Dachform. Die Anzahl der Wohnungen wird im WA 1 (Bereich Flüchtlingsheime) auf max. 8 und im weiteren Gebiet (WA 2) auf max. 2 begrenzt.

Die am nördlichen Rand vorhandenen Gehölze und die Eichenallee am Falkenweg werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebiets soll eine Bepflanzung mit Gehölzen erfolgen. Zum Schutz dieser Gehölze darf auf den nicht überbaubaren Flächen entlang von diesen Gehölzen keine Nebenanlagen, Garagen etc. angelegt werden.

Der Falkenweg soll nicht der Erschließung des Gebietes dienen und er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Rad“ festgesetzt. Das daran liegende WA 2 darf nicht von dort erschlossen werden, dazu wurde ein Verbot für Ein- und Ausfahrten in den Plan aufgenommen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 11.800 m<sup>2</sup>.

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind in verschiedenen Fachgesetzen und Verordnungen der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) festgelegt. Weiteres ergibt sich aus europäischen Normen zum Arten- und Habitatschutz.

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene sind folgende Zielsetzungen von Relevanz:

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

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist mehr als 4 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinflussung durch die Planung anzunehmen.

### Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte

Südlich des Grabens und westlich des Falkenweges befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiet um Gut Hopfen“ (LSG VEC 52). Die Schutzziele werden durch die Planung nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete nach § 22 bis § 30 BNatSchG liegen nicht in relevanter Entfernung zum Plangebiet.

Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.

Im Verzeichnis der Wallhecken gem. § 14 Abs.9 NAGBNatSchG vom 15.02.2013 sind keine Wallhecken für das Plangebiet oder seine nähere Umgebung eingetragen.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 trifft keine relevanten Aussagen (mehr) für das Plangebiet.

### Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta aus dem Jahre 2005 sind für den Geltungsbereich und seine Umgebung u.a. folgende Aussagen und Bewertungen dargestellt, sofern nicht aktuellere Informationen aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem oder aus den Niedersächsischen Umweltkarten vorliegen.

Karte 2 Landschaftsbild	Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung
Karte 2a Landschaftsbild – Bewertung und wichtige Bereiche	Voraussetzung der Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben: gering
Karte 3a Boden - Werte	stark eingeschränkte Bedeutung/ sehr geringe Leistungsfähigkeit
Karte 5 Klima	Belastungsbereich: Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete; südlich angrenzend: Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion: Waldklimatop; zusammenhängende größere Waldgebiete. Frischluftentstehungsgebiete mit ausgeglichenem Bioklima
Karte 6 Zielkonzept	Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Karte 7 Umsetzung Zielkonzept	keine Aussagen

### Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) enthält in seiner zeichnerischen Darstellung keine umweltrelevanten Aussagen zum Planungsgebiet.

### Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie europäischen Vogelarten zu überprüfen. Diese Prüfung erfolgt für die einzelnen Artengruppen in Kap. B.5.3, wo zudem auch die rechtliche Ausgangslage weiter erläutert wird.

### Immissionsschutz

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage herangezogen. Dabei werden für verschiedene Baugebietstypen Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Mit der Einhaltung der Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Städte und Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

### Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft**

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

##### Boden / Fläche

Derzeit sind ca. 1900 m<sup>2</sup> des Bodens im Plangebiet versiegelt (Flächenverbrauch).

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ergibt folgende Ergebnisse:

- Mittlerer Gley-Podsol (BK 50)
- Kein Suchraum für schutzwürdige Böden (BK 50)
- Höhe über NHN = ca. 31 m.
- Geländeneigung < 1 % (ohne ehemaligen Lagerplatz).

- keine Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten, Schlammgrubenverdachtsflächen)

Der Landschaftsrahmenplan (2005) bewertet den Boden im Plangebiet mit stark eingeschränkter Bedeutung/ sehr geringer Leistungsfähigkeit.

Es wird an dieser Stelle auf die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts in Kap. B.4 verwiesen. Das Gutachten hat u.a. auch mögliche durch den Betrieb der ehemaligen Kläranlage verursachte Bodenverunreinigungen untersucht und eine abfallrechtliche Bewertung vorgenommen.

### Grundwasser

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 708 mm wird die Grundwasserneubildungsrate vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie auf dem NIBIS® Kartenserver nach der Methode mGROWA mit 51-100 mm/a angegeben. Das Grundwasser steht etwa 70 - 170 cm unter der Geländeoberfläche an. Das Geotechnische Gutachten (2016) setzt den Bemessungswasserstand auf etwa 0,90 m Tiefe unter Geländeoberfläche an. Die anstehenden Sande sind mit einem kf-Wert zwischen  $5,4 \times 10^{-5}$  m/s und  $7,1 \times 10^{-5}$  m/s nach DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird auf dem NIBIS® Kartenserver als gering angegeben.

Der Grundwasserkörper „Hase Lockergestein rechts“ befindet sich gemäß Wasserrahmenrichtlinie in einem mengenmäßig guten und chemisch schlechten Zustand.

Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. An der Ost- und Südgrenze des Plangebietes verläuft ein Graben, der nach Südwesten in den Hopener Mühlbach entwässert.

### Luft/Klima

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan klimatisch noch dem Belastungsbereich (Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete) zugeordnet. Unmittelbar südlich grenzt ein Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion an (Waldklimatop; zusammenhängende größere Waldgebiete. Frischluftentstehungsgebiete mit ausgeglichenem Bioklima).

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima.

### Biotope

Die Abgrenzung der Biotoptypen ist der folgenden Abbildung 4 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im Bereich der Flüchtlingswohnheime, des Wohnhauses (Falkenweg 33), des Parkplatzes und der gepflasterten Flächen versiegelt.

Die Freiflächen der Flüchtlingswohnheime sind gärtnerisch angelegt (PHZ) mit Rasenflächen, einer flächigen Pflanzung an der Nordgrenze sowie Einzelbäumen und kleinen Hecken im Eingangsbereich.

Die Freiflächen des Wohnhauses sind ebenfalls gärtnerisch angelegt, jedoch mit einzelnen Großbäumen durchsetzt (PHG).



**Abb. 4: Biototypen nach Drachenfels (Erfassung August 2018), ohne Maßstab**

Das hinter den Flüchtlingswohnheimen gelegene Flurstück 31/22 wird überwiegend durch halbruderales Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) geprägt sowie durch eine Strauchhecke (HFS) im Süden. An seiner östlichen Grenze befindet sich parallel zu dem außerhalb gelegenen Graben eine Baumreihe aus Nadelgehölzen (HPF). Die Nordgrenze des Flurstückes bildet eine Baum-Strauchhecke (HFM), in der Eichen dominieren, aber auch Birken, Erlen und Pappeln eingestreut sind.

Der Falkenweg wird durch eine alte Eichenallee begleitet, deren Kronen in das Allgemeine Wohngebiet hineinragen.

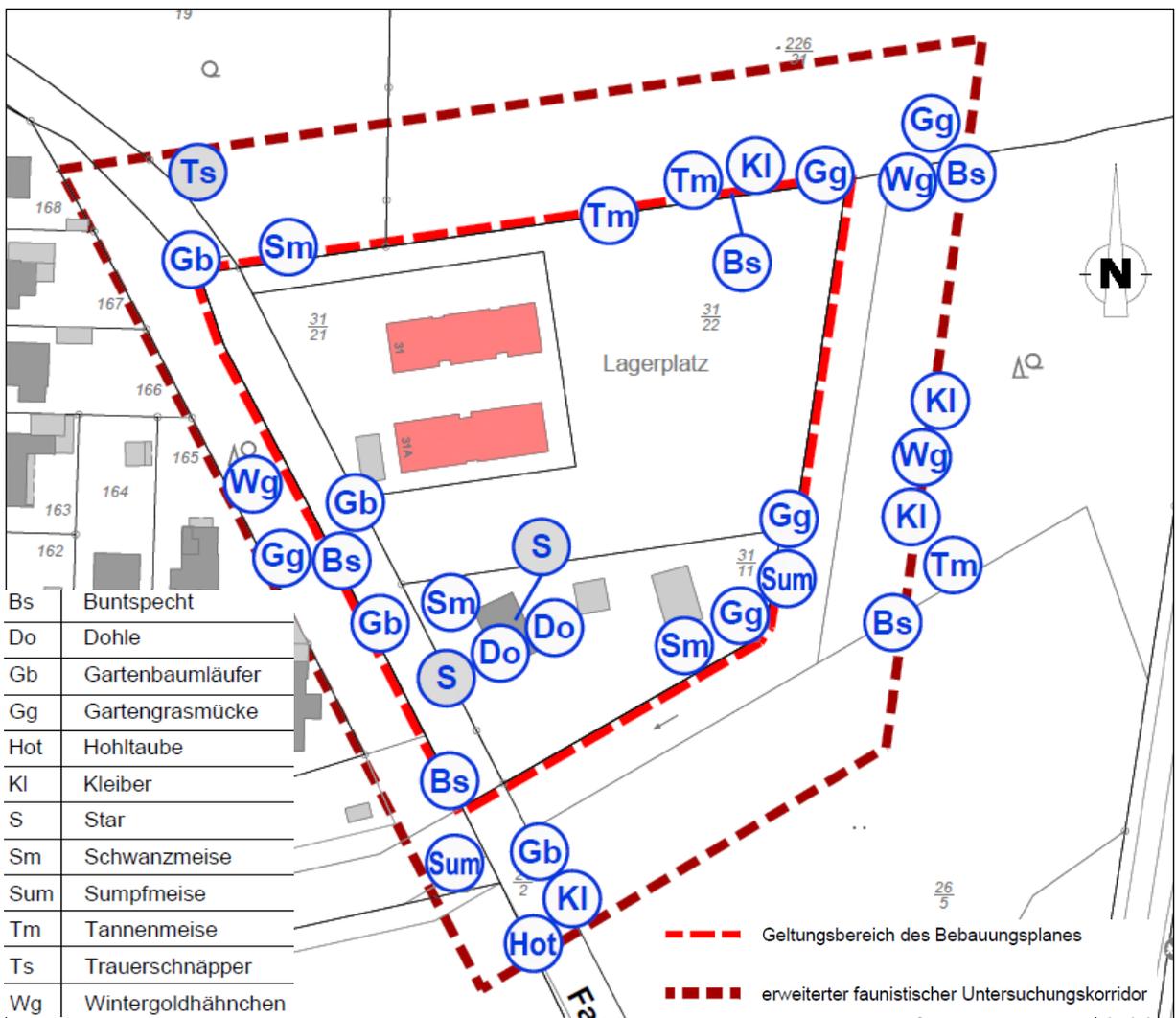
In der Bestandstabelle sind die einzelnen Biotypen mit Flächengröße und Bewertung nach dem Os-nabrücker Modell aufgeführt.

In der Querschnittsbetrachtung ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Biotope. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur kann davon ausgegangen werden, dass keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten von der Planung betroffen sind.

**Fauna**

Das Plangebiet ist in den Niedersächsischen Umweltkarten für Brutvögel als wertvoller Bereich (2010, ergänzt 2013) mit offenem Status vermerkt. Es sind dort darüber hinaus keine für Fauna wertvollen Bereiche gekennzeichnet.

Die nachfolgenden Ausführungen zur Fauna sind dem Faunistischen Fachbeitrag von Plaisier 2019 (siehe Anlage) entnommen. Die Brutvogelbestände wurden an insgesamt sechs Terminen im Frühjahr 2019 erfasst. Von den 248 aktuell in Deutschland vorkommenden Brutvogelarten wurden dabei im Untersuchungsgebiet 28 Arten nachgewiesen. Für die meisten der 28 Brutvogelarten handelt es sich um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland.



**Abb. 5: Ausgewählte Brutvögel des Untersuchungsgebietes ohne Maßstab (Plaisier 2019)**

Das im Untersuchungsgebiet ermittelte Vogelartenspektrum setzt sich zu einem großen Teil aus Lebensraumgeneralisten zusammen; diese weisen in der Besiedlung der verschiedenen Habitate eine

große ökologische Valenz auf. Zu diesen zählen Amsel, Buchfink, Zilpzalp und diverse andere, die insbesondere in den Baumhecken und in den übrigen Gehölzen brüten. Lebensraumspezialisten, die auf spezielle Brutbiotope angewiesen sind und daher in der Besiedlung der verschiedenen Lebensräume eine enge ökologische Bindung erkennen lassen, sind vereinzelt vertreten. Zu diesen gehören u. a. die Stammkletterer Gartenbaumläufer und Kleiber sowie Höhlenbrüter wie Buntspecht, Hohltaube, Sumpfmeise und Trauerschnäpper, die entweder mit Einzelpaaren oder mit jeweils mehreren Brutpaaren die Altholzbestände und damit die alten Stieleichen entlang des Falkenweges besiedeln (siehe Abb. 5). Als Charaktervögel der halboffenen, stellenweise spärlich von (kleinen) Gehölzen, Gebüsch und Hecken charakterisierten Lebensräume treten Gartengras- und Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle sowie Baumbrüter wie Tannenmeise, Wintergoldhähnchen und weitere Spezies in unterschiedlich hohen Dichten hinzu. Bis auf die Gehölz-Avizönose ist unter den Brutvögeln keine weitere Brutvogelgemeinschaft ausgebildet, die für einen bestimmten Lebensraumtyp besonders charakteristisch ist. Der an der östlichen Untersuchungsgebietsgrenze verlaufende Graben ist zurzeit nicht von Vögeln besiedelt. Mit Dohle und Star kommen jeweils zwei Brutpaare fakultativer Gebäudebrüter vor. Die mit einem Einzelpaar im Plangebiet vertretene Bachstelze ist ebenfalls den siedlungstoleranten Brutvögeln zuzuordnen.

Die Gras- und Staudenfluren des Plangebietes sind nicht von Wiesen-Singvögeln, wie z. B. dem Bluthänfling und / oder dem Schwarzkehlchen, besiedelt. In derartigen Lebensräumen treten auch keine sonstigen (landesweit gefährdeten) Singvögel auf. Bis auf die eingangs erwähnte Bachstelze nisten im Bereich der Ruderalfluren keine weiteren Bodenbrüter. Auch auf den weiter südlich außerhalb des Planungsraumes gelegenen Grünländern wurden keine Bodenbrüter nachgewiesen.

Während die gehölzfreien Lebensräume des Planungsraumes von Vögeln nicht besiedelt sind, konzentriert sich die Mehrzahl an Arten und Brutpaaren auf die peripheren Bereiche des Untersuchungsgebietes. Hier treffen Gehölzbrüter mit den unterschiedlichsten Lebensraumansprüchen aufeinander (siehe Abb. 6). So gesehen ist es nicht ungewöhnlich, dass diese Bereiche sowohl von Baumbrütern als auch von Arten besiedelt sind, deren Verbreitungsschwerpunkt in Hecken, Sträuchern und Gebüsch liegt.

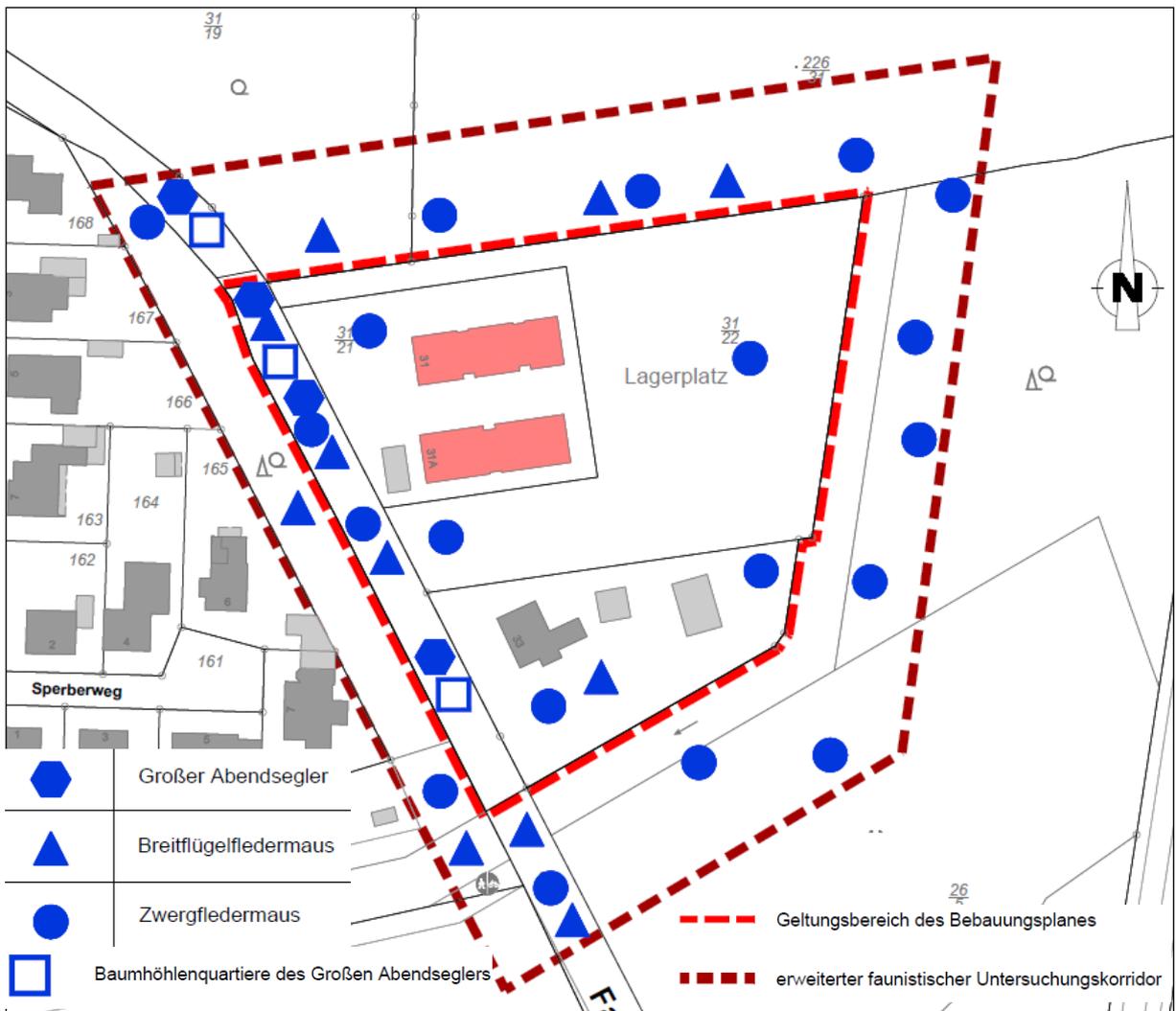
Im Untersuchungsraum ist ein geringes Gefährdungspotenzial vorhanden: Mit dem Star und dem Trauerschnäpper gelten nach der aktuellen Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel zwei Arten als regional, landes- und bundesweit gefährdet. Eine (Gartengrasmücke) der 28 nachgewiesenen Spezies wird auf der landesweiten Vorwarnliste geführt. Dies sind Brutvögel, die aufgrund lokaler Bestandsrückgänge prophylaktisch in diese Liste aufgenommen wurden, sie gelten derzeit jedoch als (noch) nicht gefährdet. Gefährdete Brutvögel des Offenlandes kommen nicht vor; auch sind im Untersuchungsraum keine stenöken Nicht-Singvogelarten, wie z. B. Eulen, vertreten.

Unter Zugrundelegung der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Deutschlands entfallen zwei Arten (Star, Trauerschnäpper) auf die bundesdeutsche Rote Liste der im Bestand gefährdeten Brutvogelarten. Arten der bundesweiten Vorwarnliste treten nicht auf.

Sämtliche im Gebiet vorgefundenen Vogelarten sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützte Tierarten. Danach fallen auch weit verbreitete und nicht gefährdete Arten, wie beispielsweise Amsel, Buchfink oder Kohlmeise, unter diesen Status. Streng geschützte Vogelarten befinden sich nicht unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes.

Die Brutvogelvorkommen des Planungsraumes sind für den Naturschutz von grundsätzlicher Bedeutung, jedoch nicht von hoher, besonders hoher oder gar von herausragender Bedeutung. Dem Plangebiet wird insgesamt betrachtet aufgrund der hier vorkommenden Habitate und den ermittelten Brutvogelvorkommen eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet.

Im Herbst 2018 und Frühjahr 2019 wurden im Plangebiet und in dessen näheren Umgebung an sechs Terminen Fledermäuse mit Detektoren erfasst. Dabei wurden drei Fledermausarten festgestellt. Alle drei Arten sind in der Norddeutschen Tiefebene allgemein verbreitet und stellenweise häufig.



**Abb. 6: Fledermäuse im Untersuchungsgebiet ,ohne Maßstab (Plaisier 2019)**

Der Große Abendsegler konnte an insgesamt fünf Terminen nachgewiesen werden. Einzelne Individuen wurden mehrfach südlich des Falkenweges auf Jagdflügen über den dortigen Grünländern und damit außerhalb des Untersuchungsraumes beobachtet. Daneben liegen diverse Flugkontakte ohne direkten Nachweis von Jagdaktivitäten vor. Es ist davon auszugehen, dass die Art schwerpunktartig den Falkenweg bejagt. Im Untersuchungsgebiet gelang der Nachweis von drei Baumhöhlenquartieren, die sich sowohl in verlassenen Spechthöhlen als auch in den durch Alterung entstandenen Spalten und Ritzen alter Stieleichen befanden. Die Quartierbäume sind Bestandteil einer Eichenallee, die den Falkenweg säumt. Mit einer im Juli 2019 durchgeführten Ausflugszählung gelang der Nachweis einer mindestens

siebenköpfigen Wochenstube. Darüber hinaus konnte in einer nahe stehenden Eiche ein Balzquartier nachgewiesen werden, ebenso ein Baumhöhlenquartier, das zum Zeitpunkt der Feststellung von einem Individuum als Tageseinstand genutzt wurde. In dem näheren Umfeld dieser Nachweise (siehe vorstehende Abb. 6) befindet sich eine Reihe alter Stieleichen, die eine potenzielle Quartiereignung aufgrund vorhandener Baumhöhlen aufweisen. Insofern ist nicht auszuschließen, dass die Altholzbestände in der Umgebung der nachgewiesenen Baumquartiere einen Quartierverbund bilden, der es dem lokal ansässigen Wochenstubenverband ermöglicht, die sommerlichen Quartierwechsel in enger räumlicher Nähe vorzunehmen.

Die Breitflügelfledermaus frequentiert große Teile des Planungsraumes, namentlich dessen westliche Gebietshälfte, mehr oder weniger regelmäßig als Nahrungshabitat. Grundsätzlich dürften im Bereich größerer Gehölzriegel, wie z. B. an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze, Jagdgebiete existieren. Auch wenn die dort vorkommenden Gehölze auf jeweils eng begrenzte Bereiche beschränkt sind, ist es wahrscheinlich, dass sich die vermuteten Jagdgebiete in angrenzende Bereiche der Umgebung erstrecken und dort auch andere für Fledermäuse attraktive Lebensraumstrukturen, wie z. B. die im Bereich des im Süden des Plangebietes nahe eines Einzelwohnhauses vorhandenen Gehölze, umfassen. Darüber hinaus tritt die Breitflügelfledermaus in den Gehölzen und sonstigen Biotopen des erweiterten Untersuchungsraumes auf.

Die Flexibilität bei der Wahl der Jagdgebiete, das große nutzbare Nahrungsspektrum und die Anpassungsfähigkeit bei der Quartierwahl machen die Zwergfledermaus zu einer ökologisch sehr konkurrenzfähigen und erfolgreichen Spezies. Im Plangebiet fällt ihr Aktivitätsraum mit dem der Breitflügelfledermaus zusammen. Die in den Jahren 2018/19 verzeichneten Feststellungen entfallen schwerpunktartig auf die peripheren Bereiche des Untersuchungsraumes. Für die im Plangebiet zentral gelegene Ruderalfur und damit für Habitate von geringer Strukturvielfalt liegen nur sporadisch Nachweise vor.

Nach der im Rahmen dieser Bearbeitung durchgeführten Strukturermittlung weist das Untersuchungsgebiet für Baum bewohnende Fledermausarten ein hohes Quartierpotenzial auf. Außer im Bereich der Allee am Falkenweg sind potenzielle Quartiere in der Gehölzreihe an der nördlichen Untersuchungsgebietsgrenze sowie in großvolumigen Eichen und Schwarzerlen der näheren Umgebung nicht auszuschließen. In den übrigen Bäumen des Plangebietes, die zumeist schwaches bis maximal mittleres Baumholz aufweisen, konnten keine potenziellen Quartiere ermittelt werden. Auch ließen sich keine Quartiere in dem verlassenen Einzelhaus nachweisen.

Alle drei Fledermausarten gelten nach der landesweiten Roten Liste als im Bestand bedroht. Bei Zugrundelegung der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) aktualisierten, bislang unpublizierten Roten Liste der gefährdeten Fledermäuse (vgl. DENSE et al. 2005) ist die Zwergfledermaus aktuell als nicht gefährdet einzustufen; Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus gelten landesweit als weiterhin gefährdet bzw. stark gefährdet. Auch auf Bundesebene erfolgten für alle drei Spezies in den letzten Jahren Herabstufungen für deren Gefährdung. Wie alle Fledermausarten unterliegen die für den Untersuchungsraum deklarierten Arten aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der FFH-RL dem strengen Artenschutz.

Dem Untersuchungsraum wird aufgrund der hier vorkommenden Habitate und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial, namentlich dem Vorkommen der landesweit stark gefährdeten Breitflügel-Fledermaus und des landesweit gefährdeten Großen Abendseglers, als Lebensraum für Fledermäuse eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

### Landschaft

Das Plangebiet wird lt. Landschaftsrahmenplan folgender Landschaftsbildeinheit zugeordnet: „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird in erster Linie durch die Eichenallee entlang des Falkenweges, durch die vorhandene Bebauung sowie durch die randlichen Gehölzstrukturen geprägt.

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

### Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist aufgrund seiner randlichen Gehölzbestände von mittlerer Bedeutung für die biologische Vielfalt.

## C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase können in der vorbereitenden Bauleitplanung und für einen Angebotsbebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da Art, Umfang und Zeitpunkt von konkreten Bauvorhaben nicht bekannt sind.

### Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist insbesondere bestehendes Grünland. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben in den Randbereichen erhalten. Die Nadelgehölze an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und die Strauchhecke HFS werden durch diese Planung nicht gesichert und können für die Neubebauung entfernt werden. Im Bereich der Einfahrt der Planstraße muss eine Eiche entfernt werden. Es ist mit der Überbauung der halbruderalen Flächen (UHT) insgesamt zu rechnen. Stattdessen werden neben der Bebauung neue Hausgärten entstehen.

Am Südrand des Plangebietes wird eine neue Laubgehölzhecke entstehen.

Die Kompensationsflächen, die in Zusammenhang mit dem Neubau der Flüchtlingswohnheime angelegt wurden, werden überplant.

### Fauna

Bei der Durchführung der Planung werden die derzeitigen faunistischen Vorkommen in dem Gebiet nicht mehr in der heutigen Anzahl anzutreffen sein. Brutvögel und Fledermäuse müssen aber gegebenenfalls weichen. Nester/ Höhlen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen könnten zerstört werden, wobei dieser Problematik durch eine Aufhängung von Nisthöhlen oder Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen oder an Gebäuden im näheren Umfeld entgegengewirkt wird. Dazu werden in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches zwei Nistkästen für den Star und eine Höhle für den

Trauerschnäpper angebracht. Zudem erfolgt auf dem angrenzenden Flurstück (Flur 29, Flurstück 26/5) in etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet die Renaturierung des Hopener Mühlenbachs sowie eine stellenweise Pflanzung von Gehölzen, um den Lebensraum für Fledermäuse zu erhalten und aufzuwerten.

Außerdem kann es zu einer Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen kommen. Auch hier gibt es durchzuführende Vermeidungsmaßnahmen, zum Beispiel die Beseitigung außerhalb der Brutzeiten sowie die Überprüfung von Altbäumen ab einem Bruthöhendurchmesser von  $\geq 30$  cm auf Quartiere und eine damit verbundene Umsetzung vorzufindender Tiere. Insgesamt führt der Verlust- bzw. die Minderung der Attraktivität von Nahrungs- und Jagdgebieten laut Potentialstudie nicht zur Funktionslosigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

### Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

Durch neue Gebäude, Nebenanlagen und die Planstraße ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.290 qm möglich.

### Grundwasser

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

### Oberflächenwasser

Nicht betroffen

### Luft/Klima

Durch die Bebauung wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert, die Temperaturschwankungen sind erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima sind unwahrscheinlich. Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftschneisen werden nicht überplant.

### Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Grünflächen durch Aspekte eines neuen Wohngebietes überformt. Die Wirkungen auf die Bewertungsindikatoren naturraumtypische „Naturnähe“, „Eigenart“ und „Vielfalt“ bleiben vor dem Hintergrund der derzeitigen Landschaftsgestalt, Nutzung und Siedlungsnähe gering bis mittel, da insbesondere die Eichenallee erhalten bleibt und im Süden ein neuer Gehölzstreifen entsteht.

## **C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind

auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

### Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen tragen zur Verringerung des Eingriffes bei:

- Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (nur 20% statt 50%)
- Erhalt der Gehölze am Nordrand der Fläche (HFM)
- Erhalt und Schutz der Eichenallee
- Verbot der Ein- und Ausfahrten an der Eichenallee
- Keine Nebenanlage, Garagen etc. entlang von Gehölzen
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Eingrünung des Baugebietes

Es wird festgesetzt, dass am Rande der Gehölze auf den nicht überbaubaren Flächen keine Nebenanlagen, Garagen etc. zulässig sind, um Eingriffe in die Gehölze zu vermeiden, Allerdings ist es zur Erschließung des Gebietes erforderlich eine Planstraße in das Gebiet zu führen. Dabei sollten Eingriffe in die hochwertige Eichenallee, sowohl durch Straßenausbau, als auch durch neuen Zufahrten vermieden werden. Die Planung sieht die Planstraße nun dort vor, wo bereits eine Zufahrt vorhanden ist. Die Entfernung von einzelnen Bäumen kann dabei zwar vermieden werden, aber der Straßenverlauf kann keinen größeren Abstand zu den Bäumen halten. Die Stadt entscheidet hier zugunsten der Erhalt der Eichenallee und der Nutzung von bereits siedlungstypischen Bauflächen zur weiteren Nutzung als Bauland, das in Lohne weiter benötigt wird. Das Heranrücken der Straße wird mit einer Abwertung der Wertigkeit für die Strauch-Baum-Hecke (HFM) insgesamt berücksichtigt, auch wenn nur der westliche Abschnitt betroffen ist.

### Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In der folgenden Tabelle sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im Zustand zu Beginn der Planung 2018 (Bestand) und sodann bei vollständiger Ausschöpfung der Baurechte (Planung). Dabei wurden die bestehenden Rechte durch den Bebauungsplan Nr. 41, der mit dem Bebauungsplan überplant wird (siehe Kap. A.3.3) und der für den Falkenweg eine 5 m breite Straße und für den übrigen Bereich (etwa 5 m breit) eine „Grünfläche Schutzanpflanzung“ und keinen Erhalt der Eichenallee vorsieht, nicht in Planung eingestellt, sondern die höhere Bedeutung der Eichenallee in der Abwägung berücksichtigt. Da die Eichenallee in ihrem Bestand und der Funktion als Fuß- und Radweg

bis auf den nördlichsten Bereich, wo die neue Planstraße einmündet, gesichert wird, geht der Bestand in die Berechnung ein.

**Tabelle: Biotoptypen (Bestand) mit Werteinheiten**

Biotoptyp (Bestand: Aug. 2018)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	WF	WE
13.1.3	Parkplatz (OVP)	267	0,0	0
13.1.1	Straße (OVS)	429	0,0	0
2.13.3	Eichenallee (HBA)	876	2,1	1.840
13	Gebäude/Versiegelte Fläche	1.635	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.326	1,0	1.326
12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1.891	1,5	2.837
2.10.2	Strauch-Baumhecke (Eichen) (HFM)	981	2,2	2.158
2.10.1	Strauchhecke (HFS)	1.148	1,8	2.066
2.16.2	Nicht standortgerechte Gehölzpflanzung (HPF)	159	1,0	159
11.4.3	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	3.088	1,5	4.632
	<b>Summe</b>	<b>11.800</b>		<b>15.018</b>

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen.

**Tabelle: Biotoptypen (Planung) mit Werteinheiten**

Biotoptyp (Planung Mai 2020)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	WF	WE
13.1.1	Planstraße (OVS)	1.403	0,0	0
13.1.1	Straße (OVS)	347	0,0	0
2.13.3	Eichenallee (HBA)	802	2,1	1.684
13	Gebäude/Versiegelte Fläche (48 % des WA)	3.783	0,0	0
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	4.099	1,0	4.099
2.10.2	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (HFM)	1.032	2,0	2.064
2.16.1	Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	334	1,5	501
	<b>Summe</b>	<b>11.800</b>		<b>8.348</b>

In der Summe verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 6.670 WE bezogenen Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

In Zusammenhang mit der Planung der Flüchtlingswohnungen wurde 2016 eine Bilanzierung Bestand/zu erwartender Eingriff für eine Fläche von 3.919 qm vorgenommen. Das nun tatsächlich so ge-

nutzte Grundstück ist kleiner (2.620 qm). Die folgende Tabelle zeigt die Zielwerte der damaligen Bilanzierung. Die Hauptkompensation ist damals für 4306 WE als externe Maßnahme erfolgt. Nur in geringem Umfang wurden durch Heckenpflanzungen im Gebiet Maßnahmen zur Anrechnung gebracht.

**Tabelle: Bilanzierung zum Neubau Flüchtlingswohnungen 2016**

Biotoptypen	Fläche (m <sup>2</sup> )	x Wertfaktor	Werteinheiten WE
Gehölzstreifen: Hasel, Hainbuche, Holunder, Liguster, Schlehe, Weißdorn, Faulbaum	296	1,6	474
Heckenanpflanzung	196	1,5	294
Gehölzstreifen: Eichen, Holunder, Hasel, Weißdorn, Liguster	120	1,5	180
Hausgarten	2253	1,0	2253
Gebäude und Nebenanlagen, geplant	1051	0	0
<b>Summen</b>	<b>3916</b>		<b>3201</b>

Zeile 1: Der Gehölzstreifen auf der Grenze Fl.St. 31/22 und 31/11 wird in der Gesamtbilanzierung auch für diesen Teil als Verlust HPS eingestellt.

Zeile 2: Die Heckenanpflanzung wird im Bebauungsplan nicht gesichert und ist als Verlust zu rechnen (294 WE).

Zeile 3: Der Gehölzstreifen wird im Bebauungsplan nicht gesichert und ist als Verlust zu rechnen. (180 WE)

Zeile 4: Aus Gründen der Vereinfachung und wegen des geringen Flächenumfanges wird nicht gegen gerechnet, welche Fläche nach o.g. Tabelle als Hausgarten gerechnet werden könnten, die jetzt aber nach dem tatsächlichen Bestand als UHT mit dem Wert 1,5 (statt 1,0 für Hausgarten) eingeflossen sind.

Zeile 5: Der Bestand an Bebauung und Versiegelung ist in dieser Größenordnung in die Gesamtbilanzierung eingeflossen.

D.h. zu dem errechneten Defizit von 6.670 WE sind 294 WE + 180 WE = 574 WE zu addieren.

Der erforderliche **Kompensationsumfang für die gesamte Planung beträgt also 7.244WE.**

Zur externen Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 191 zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der verloren gehenden Biotopwertigkeiten wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan mit Bilanzierung incl. der Karte 1 (Biotoptypenkarte) und Karte 2 (Maßnahmenkarte) dieser Begründung an (Planungsbüro Rötter, Badbergen, Stand: 30.05.2017) vor. Im Anhang dieser Begründung befindet sich eine Zuordnung der Werteinheiten sowie Übersichtspläne zur Lage der Kompensationsmaßnahmen.

Inhaltlich wird die Maßnahme 3.3 „Umwandlung von Acker in Grünland“ herangezogen, mit der auch ein Bezug zu den durch die Planung betroffenen Schutzgütern hergestellt werden kann. Betroffen ist das Schutzgut Boden, für das durch die Beendigung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in extensives Grünland eine Verbesserung der Bodenfunktionen herbeigeführt werden kann.

## C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Plangebietes ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Bahnlärm, Gewerbelärm oder Freizeit- und Sportlärm oder auch Geruchsmissionen zu rechnen (s. Kap. B.3).

### C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen zusätzlichen Immissionen (insbesondere Verkehrslärm) zu erwarten.

### C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

### C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

### C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter erkennbar.

### C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

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 Funden) gemachten werden, sind diese gem. § 14 Abs. des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

#### C.2.4 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung der Planung wird voraussichtlich nicht zu einer Veränderung der Situation in dem Plangebiet führen. Es bleibt dann bei der Nutzung der Flüchtlingswohnungen und des südlichen Wohnhauses, das weiter über die Eichenallee angefahren wird. Die bisher nicht bebauten Flächen bleiben weiter offen und die Entfernung der Gehölze ist nicht erforderlich, allerdings ist deren Erhalt auch nicht gesichert. Es ist also mit weniger Bodenversiegelung und einer höheren Artenvielfalt zu rechnen, wenn die Planung nicht umgesetzt wird.

#### C.2.5 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge nachzuzeichnen. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen. So kann eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber jedoch negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

#### C.2.6 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Zur Abwasserbeseitigung wird das Plangebiet an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV angeschlossen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt in der Stadt Lohne entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

#### C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### C.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

### C.2.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### C.2.10 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen (§ 9 Abs.6 Nr.7j BauGB)

Die realisierbaren Vorhaben sind nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Zum einen ist nicht davon auszugehen, dass der Betrieb solche Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) verursacht. Zum anderen ist auch nicht zu erwarten, dass Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. Hochwasser) auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellen.

Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

### C.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Folgenden werden mögliche Planungsalternativen betrachtet, die bezogen auf den Geltungsbereich geeignet erscheinen, ebenfalls das verfolgte Planungsziel umzusetzen.

Alternative	Abwägung
weitere Erhalt von Gehölzen	Der bereits baulich geprägte Siedlungsrand (ehemalige Kläranlage, jetzt Flüchtlingswohnungen) soll für benötigtes Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Bei weitgehendem Erhalt der Gehölze ist die Erschließung der Fläche nicht wirtschaftlich möglich
keine Planstraße entlang von Gehölzen	Zufahrt wäre dann über Eichenallee mit größeren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden

## C.3 Zusätzliche Angaben

### C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Technische Verfahren: siehe Gutachten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

### C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Stadt Lohne wird die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Wahrnehmung ihrer Aufgaben überwachen.

### C.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 31/21) am Falkenweg (ehemalige Kläranlage Hopen) wurde ein Flüchtlingsheim gebaut (Fertigstellung Juli 2017). Dieser Bestand soll gesichert werden und es soll eine Option zur allgemeinen Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau hergestellt werden.

Auf den angrenzenden Grundstücken wird eine Wohnnutzung in einem Ein- bis Zweifamilienhausgebiet ermöglicht. Zudem soll auf dem bereits teilweise bebauten, weiter südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 31/11) die bauliche Nutzbarkeit geregelt und verbessert werden. Zu Erschließung dieses Wohngebietes wird eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage geplant.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie gestaffelten max. Gebäudehöhen je nach Dachform. Die Anzahl der Wohnungen wird im WA 1 (Bereich Flüchtlingsheime) auf max. 8 und im weiteren Gebiet (WA 2) auf max. 2 begrenzt.

Die am nördlichen Rand vorhandenen Gehölze und die Eichenallee am Falkenweg werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebiets soll eine Bepflanzung mit Gehölzen erfolgen. Zum Schutz dieser Gehölze darf auf den nicht überbaubaren Flächen entlang von diesen Gehölzen keine Nebenanlagen, Garagen etc. angelegt werden.

Der Falkenweg soll nicht der Erschließung des Gebietes dienen und er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Rad“ festgesetzt. Das daran liegende WA 2 darf nicht von dort erschlossen werden, dazu wurde ein Verbot für Ein- und Ausfahrten in den Plan aufgenommen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauung von Grünland und die Entfernung von Gehölzen durch neue Bebauung, eine neue Straße und die Anlage von Hausgärten zu erwarten. Die Versiegelung des Bodens wird erhöht und die Artenvielfalt bzw. von Menschen ungestörtere Bereiche werden im Gebiet vermindert. Als Kompensation für diese Beeinträchtigungen erfolgt eine Anrechnung auf externen Kompensationsflächen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und sein Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

### C.3.4 Referenzliste

Ingenieurgeologie Dr. Lübke 2016: Geotechnischer Bericht; BV Neubau von Flüchtlingswohnheimen Falkenweg

Landkreis Osnabrück 2016: Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Landkreis Vechta 2005: Landschaftsrahmenplan

NIBIS® Kartenserver auf der Seite <http://nibis.lbeg.de/> (Stand: Oktober 2018)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz auf der Seite: <https://numis.niedersachsen.de/> (Stand: Oktober 2018)

Plaisier, F. (2019): Faunistischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 191 für den Bereich „Östlich Falkenweg“, Stadt Lohne, Stand 07.11.2019

Stadt Lohne 1995: Landschaftsplan

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

<b>Nutzungsart</b>	
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.252 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	5.630 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.403 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	1.149 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	334 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.032 m <sup>2</sup>
	<b>Σ 11.800 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 09.12.2020

.....

Gerdesmeyer

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 191 für den Bereich „Östlich Falkenweg“ wurde ausgearbeitet durch

pk plankontor städtebau gmbh,  
Ehnenstraße 126 in 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 07.12.2020



Dipl.-Ing. Lüders