



77. Änderung des Flächennutzungsplanes 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
					07.10.2020

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
www.plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
A.1	Anlass und Ziel der Planung	3
A.2	Örtliche Situation	3
A.3	Planungsvorgaben	3
B	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
B.1	Art der Nutzung	6
B.2	Verkehr	6
B.3	Immissionsschutz	6
B.4	Altlasten	8
B.5	Natur und Landschaft	8
B.5.1	Vorhandene Situation	8
B.5.2	Planerische Auswirkungen	10
B.5.3	Artenschutz	12
B.6	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	13
C	UMWELTBERICHT	15
C.1	Einleitung	15
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
C.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	18
C.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	28
C.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	28
C.2.4	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
C.2.5	Wechselwirkungen	29
C.2.6	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	29
C.2.7	Kumulierung	29
C.2.8	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	30
C.2.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	30
C.2.10	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen (§ 9 Abs.6 Nr.7j BauGB)	30
C.2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
C.3	Zusätzliche Angaben	31

C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	31
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	31
C.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
C.3.4	Referenzliste	32
D	DATEN	32
D.1	Städtebauliche Werte	32

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 sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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. Die beiden genannten Grundstücke werden deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 10.500 m².

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 77. Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LROP.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (s. Abb. 1). Außerdem ist der Verlauf einer Abwasserleitung nachrichtlich dargestellt. Der Falkenweg und ein westlich angrenzender Streifen sind als öffentliche Grünfläche dargestellt.

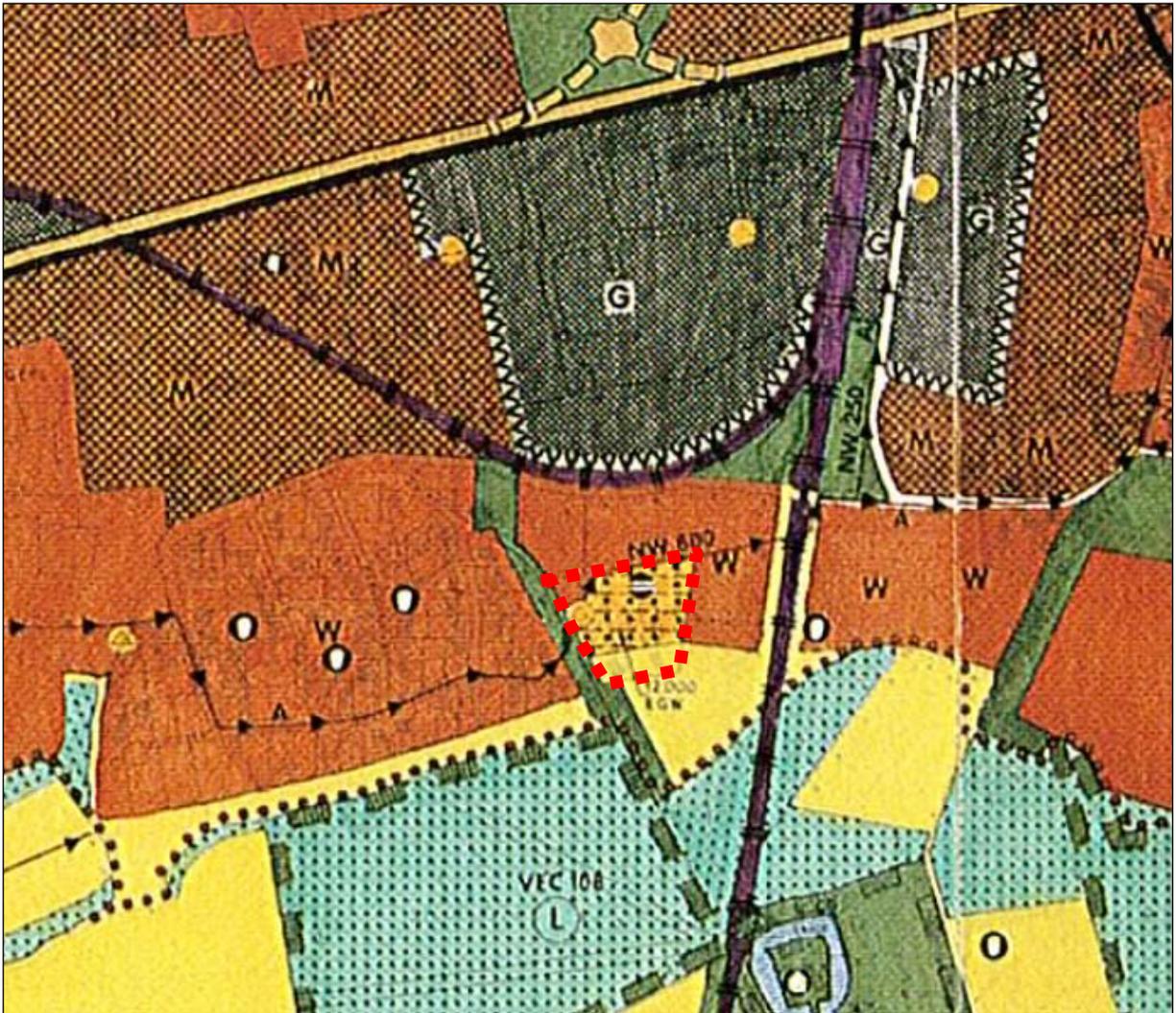


Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Lohne, ohne Maßstab

A.3.3 Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich ist bislang mit Ausnahme des Falkenweges nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Der Falkenweg liegt im Geltungsbereich des westlichen Bebauungsplans Nr. 41 „Hopen / West“. Im überplanten Teilbereich war bisher „Schutzgrün“ und eine Planstraße festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt westlich des Falkenweges Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 und mit 2 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.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 191 für den Bereich „östlich Falkenweg“ aufgestellt.

B INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

B.1 Art der 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.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird daher in einem bisher überwiegend als Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) dargestellten Bereich eine Wohnbaufläche geplant. Damit wird eine wohnbauliche Entwicklung auf einem bisher bereits siedlungstypisch geprägten Bereich durch eine Nutzungsänderung ermöglicht.

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 soll wie bisher über eine Zufahrt zum Falkenweg erfolgen. Zum Schutz der Eichenallee soll der Falkenweg zukünftig nicht mehr der Erschließung des Plangebietes dienen, sondern bis auf das Grundstück mit den Flüchtlingswohnheimen sollen die Flächen von einer Planstraße aus erschlossen werden, die im Norden an den Falkenweg angebunden wird.

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

B.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Bauleitplanung 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 77. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Jahr 2001 durchgeführt. Dazu wurden die benötigten Betriebsdaten bei der Nordwestbahn GmbH abgefragt (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Betriebsdaten der Bahnlinie Bremen - Osnabrück (montags - freitags)

Kenngroße	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
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 zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm liegen gem. DIN 18005 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 der DIN 18005 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 der DIN 18005 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. 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 Plangebietes (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. Lübbe 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 (NO₃-N), Ammonium-Stickstoff (NH₄-N), Kaliumoxid (K₂O) und Phosphorpentoxid (P₂O₅) 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.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt (ca. 7.800 m²) und damit ist bereits eine bauliche Beanspruchung verbunden, die früher auch gegeben war. Die daneben dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ist aber mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen

bebaut. In diesem Bereich soll eine Wohnnutzung erfolgen. Zur Beurteilung der planerischen Auswirkungen wird auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 191 verwiesen, der den tatsächlichen Bestand und die Auswirkungen der Umsetzung der Planung betrachtet.

Boden / Fläche

Derzeit sind ca. 1900 m² des Bodens im Plangebiet versiegelt (Flächenverbrauch). Seltene Böden stehen nicht an.

Es wird an dieser Stelle auf die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts 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 2 in Kap. C.2.1 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im Bereich des Flüchtlingswohnheimes, 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 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.

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 6 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 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.

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.

Dem Untersuchungsraum wird aufgrund der hier vorkommenden Habitats und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial, namentlich dem Vorkommen der landesweit stark gefährdeten Breitflügelfledermaus 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

Mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Bei der Beurteilung der planerischen Auswirkungen werden die Aussagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 191 herangezogen.

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 1 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 ≥ 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.

B.5.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 191 werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehen (z.B. Erhalt der Eichenallee, Schutz der nicht überbaubaren Flächen entlang von Gehölzen, Eingrünung des Gebietes).

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.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 ist mit einem Defizit von 7.244 WE zu rechnen, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss. Darin ist die Überplanung von bisherigen Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Flüchtlingsheime enthalten.

Da durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes keine anderen oder weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden, kann bei der Abwägung der Belange des Naturschutzes auf die Aussagen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 191 Bezug genommen werden.

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

B.5.3 Artenschutz

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

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des parallel aufgestellten 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.
- Auf den im Verlauf des weiteren Verfahrens konkret zu benennenden externen Kompensationsflächen soll ein funktionaler Ausgleich für die Schutzgüter Fledermäuse und Brutvögel erfolgen. Geeignete Maßnahmen sind Neuanpflanzungen von Feldhecken mit standortgerechten Gehölzen und die Extensivierung von Grünland. Mit diesen Maßnahmen können die verbleibenden Beeinträchtigungen der beiden Faunengruppen hinreichend kompensiert werden. Über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung hinausgehende Ersatzmaßnahmen sind für die Fauna nicht erforderlich. Dazu werden in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes 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.

B.6 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

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.

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) wurden Wohnungen für Flüchtlinge gebaut (Fertigstellung Juli 2017).

Diese Nutzung soll gesichert und auf den angrenzenden Flächen eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden. Daher erfolgt in einem bisher als Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) und Fläche für Landwirtschaft dargestellten Bereich die Darstellung als Wohnbaufläche.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 10.500 m².

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 Hopen“ (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 Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, 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. 18 % bzw. ca. 1.900 m² 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, Rüstungsaltslasten, 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 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 x 10⁻⁵ m/s und 7,1 x 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 (Siedungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete) zugeordnet. Unmittelbar südlich grenzt ein Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion an (Waldklimatop; zusammenhängende größere Waldgebiete. Frischluftentstehungsgebiete mit ausgeglichener Bioklima).

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Biotope

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 Grundstück (31/22) wird überwiegend durch halbruderalerale 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 Änderungsgebiet hineinragen.

Die Abgrenzung der Biotoptypen ist Abb. 2 zu entnehmen.

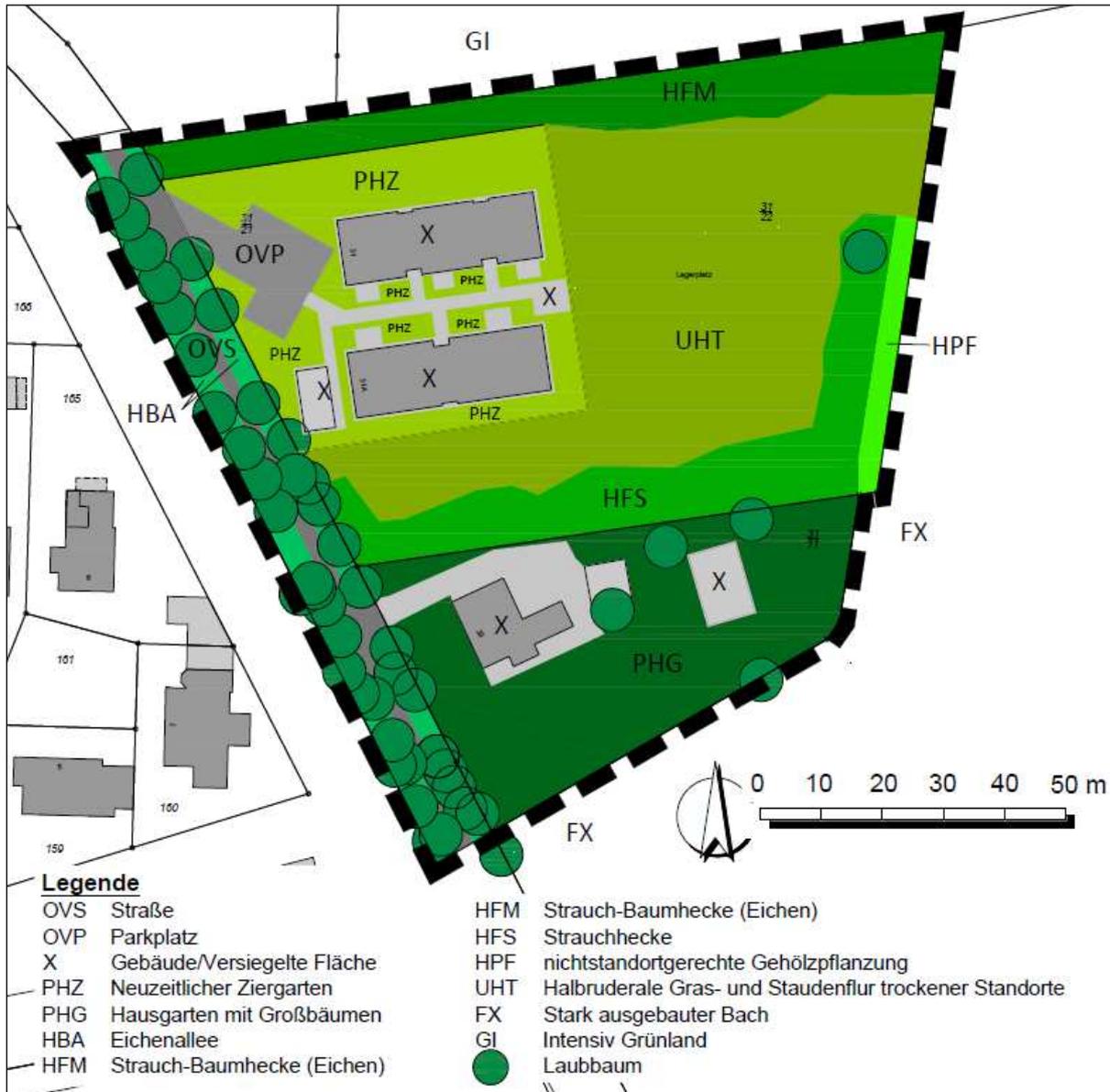


Abb. 2: Biototypen nach Drachenfels für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 191 (Erfassung August 2018), ohne Maßstab

In der Querschnittsbetrachtung ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Biotop. 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 (siehe Abb. unten). Für die meisten der 28 Brutvogelarten handelt es sich um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland.

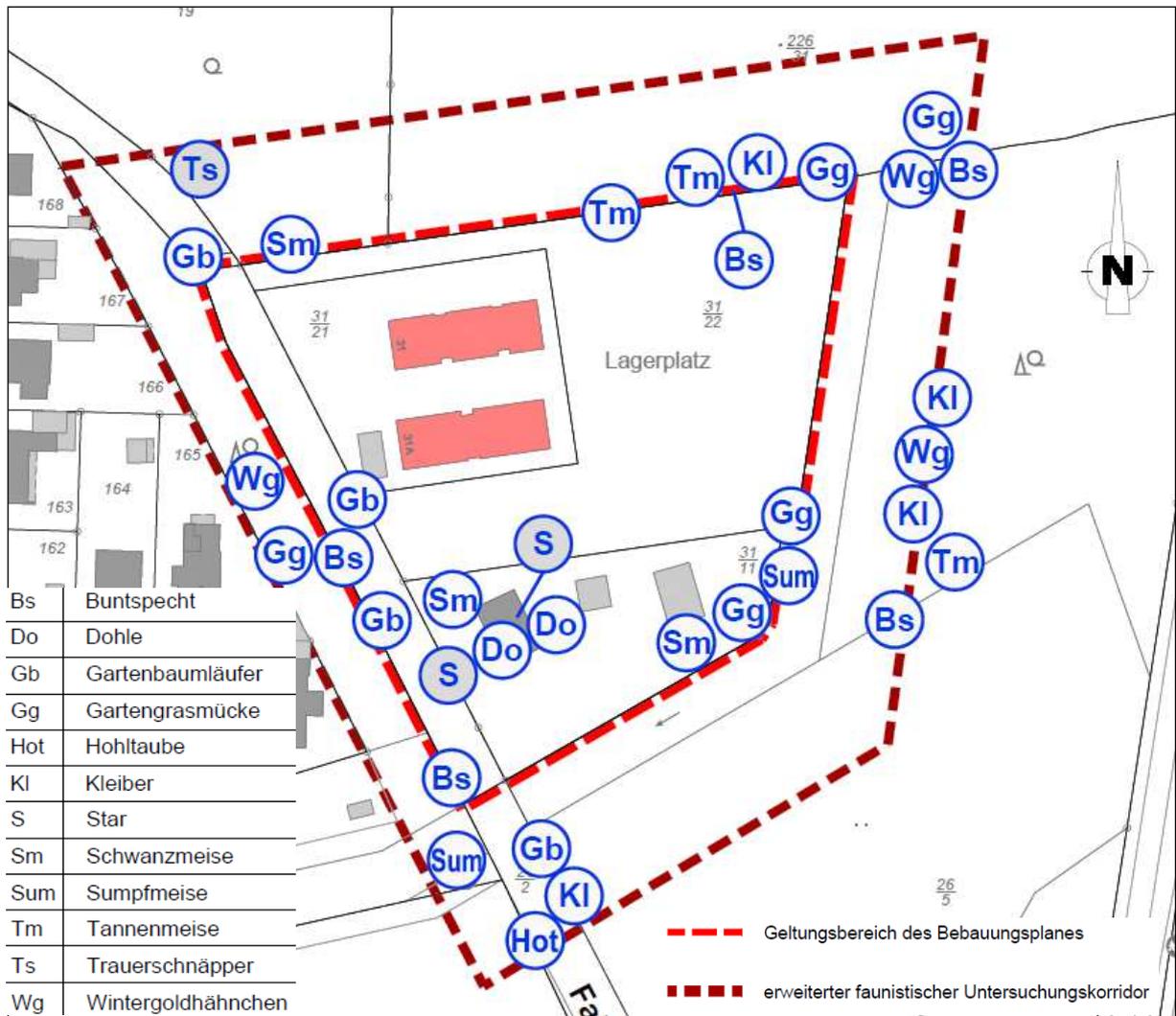


Abb. 3: Ausgewählte Brutvögel des Untersuchungsgebietes ohne Maßstab (Plaisier 2019)

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. oben).

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. 3). 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.

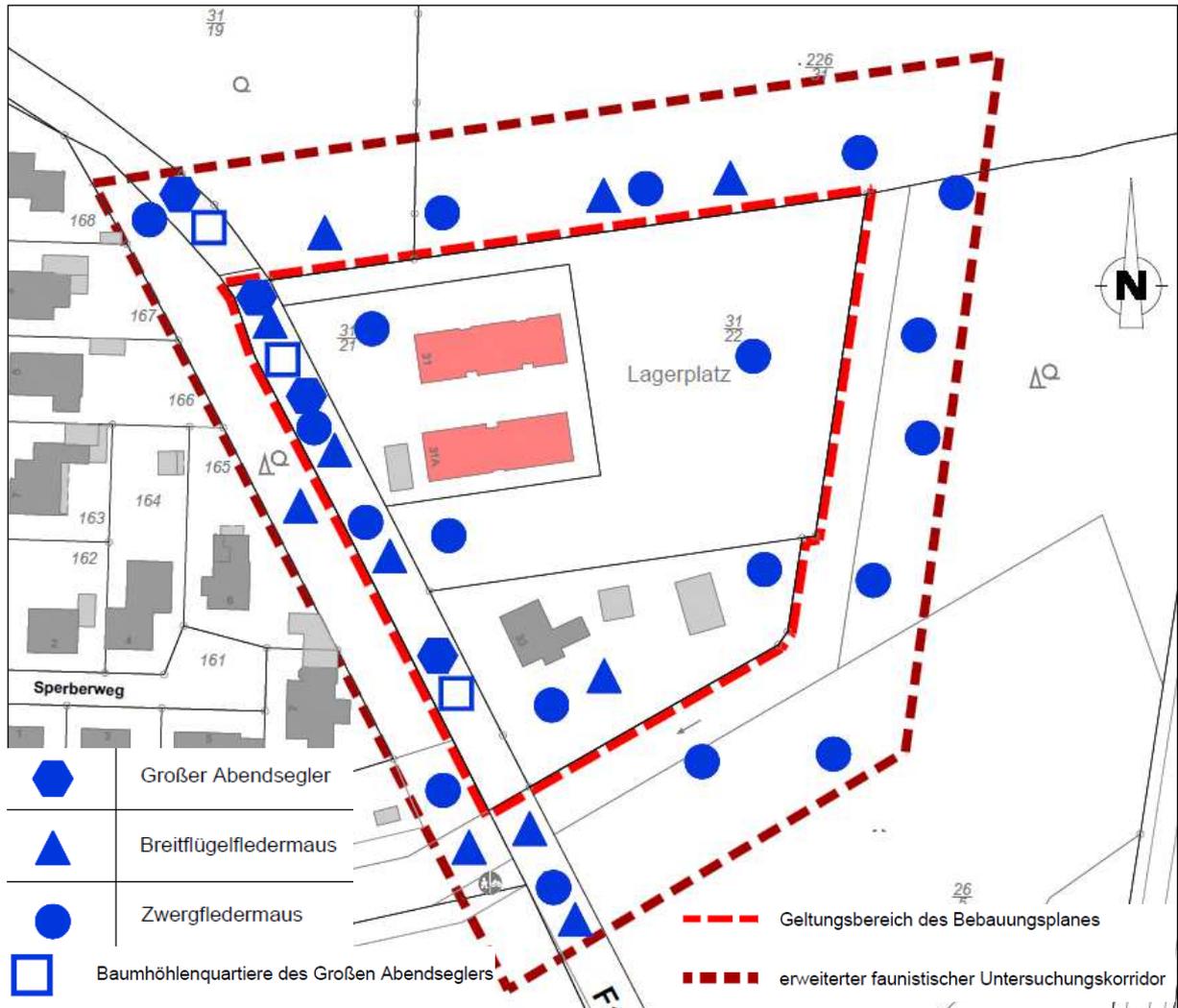


Abb. 4: Fledermäuse im Untersuchungsgebiet ,ohne Maßstab (Plaisier 2019)

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 Ausflugzählung 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. 4) 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 Gehälfshälfte, 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 Strukturermassung 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 Breitflügelfledermaus 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

Die Entwicklung bei der Durchführung der Planung kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 genau prognostiziert werden, so dass die Aussagen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 191 hier übernommen werden.

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.

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 ≥ 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.

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

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 191 werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehen (z.B. Erhalt der Eichenallee, Schutz der nicht überbaubaren Flächen entlang von Gehölzen, Eingrünung des Gebietes).

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.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 ist mit einem Defizit von 6670 WE zu rechnen, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss. Dazu muss die Überplanung von bisherigen Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Flüchtlingsheime gerechnet werden, so dass sich ein **Kompensationserfordernis von 7.244 WE** ergibt. Die folgenden Tabellen zeigen die Berechnung Bestand/Planung.

Tabelle: Biotoptypen (Bestand) mit Werteinheiten

Biotoptyp (Bestand: Aug. 2018)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Nr.	Bezeichnung	m ²	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
	Summe	11.800		15.018

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 ²	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
	Summe	11.800		8.348

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.

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 mit keinen 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 der Flächennutzungsplanänderung 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) gemacht 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. 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 ist das Plangebiet an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV anzuschließen.

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

Umweltrelevanz 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 Geltungsbereiches (z.B. Hochwasser) auf die im Geltungsbereich 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 geeignet erscheinen, ebenfalls das verfolgte Planungsziel umzusetzen.

Standortalternativen, die mit weniger Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden sind, bieten sich für die Änderungsplanung nicht an. Mit der Planung soll eine Nutzungsänderung der bereits bestehenden Flüchtlingswohnheime zur allgemeinen Wohnnutzung vorbereitet werden. Der Standort der ehemaligen Kläranlage mit dem Wohnhaus wird dazu in das Plangebiet einbezogen, da hier schon eine Siedlungsnutzung die Umwelt geprägt hat.

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. Über entsprechende Maßnahmen wird noch im weiteren Verfahren zu entscheiden sein.

C.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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 hergestellt werden. Auf den angrenzenden Grundstücken soll ebenfalls eine ermöglicht werden.

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 Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Sach- oder Kulturgüter 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)

Stadt Lohne 1995: Landschaftsplan

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	
Wohnbaufläche	10.500 m ²
Σ	10.500 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 09.12.2020

gez. Gerdesmeyer

L. S.

Gerdesmeyer

(Siegel)

Der Entwurf der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes´80 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

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 18 Blätter (33 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag