



**Bebauungsplan Nr. 193**  
für den Bereich  
"westlich Gingfeld"

**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  
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
	A.3.4 Sonstige Planungen	7
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>8</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
	B.1.3 Bauweise	9
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>12</b>
	<b>B.3 Verkehr</b>	<b>12</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
	B.4.1 Vorhandene Situation	13
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	14
	<b>B.5 Altlasten</b>	<b>14</b>
	<b>B.6 Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
	B.6.1 Vorhandene Situation	15
	B.6.2 Planerische Auswirkungen	17
	B.6.3 Artenschutz	21
	<b>B.7 Hochwasserschutz</b>	<b>24</b>
	<b>B.8 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b>	<b>24</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>25</b>
	<b>C.1 Einleitung</b>	<b>25</b>
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	25
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	25
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>28</b>
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	28
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	37
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	40
	C.2.4 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	41

---

C.2.5	Wechselwirkungen	41
C.2.6	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	41
C.2.7	Kumulierung	41
C.2.8	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	42
C.2.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	42
C.2.10	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen (§ 9 Abs.6 Nr.7j BauGB)	42
C.2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
<b>C.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>43</b>
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	43
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	43
C.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
C.3.4	Referenzliste	44
<b>D</b>	<b>DATEN</b>	<b>45</b>
D.1	Städtebauliche Werte	45

---

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

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

---

Der Bereich der Straße Gingfeld ist durch vorhandene Bebauung Teil des bebauten Stadtgebietes geprägt. Die Umgebung weist heterogene Strukturen auf, da Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung und Wald oder freie Flächen nebeneinander liegen. Das nördliche Ende der Straße ist weniger stark baulich geprägt. Dort wurden aber auf der westlichen Seite im Jahr 2017 Wohnungen für Geflüchtete gebaut. Südlich davon befinden sich Grundstücke mit Wohnbebauung und teilweise landwirtschaftlichen Nebenanlagen im Außenbereich.

In diesem Bereich möchte die Stadt Lohne nun weitere Bebauung ermöglichen. Aufgrund der Umgebung bietet sich eine gemischte Nutzung an. Ein besonderer Fokus bei der Planung wurde auf den Erhalt von Gehölzen, insbesondere der Wallhecke, der Kompensationsflächen sowie dem Schutz benachbarter Gehölze vor heranrückender Bebauung gelegt. Eine Herausforderung stellte der Umgang mit den umliegenden Gewerbegebieten dar, deren Emissionen besonderer Berücksichtigung bedurften.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lohne, westlich der Straße Gingfeld. Die Umgebung ist im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzung und vereinzelt Waldbeständen geprägt. Im Süden und Südosten ist Wohnbebauung vorzufinden. Außerdem liegen südwestlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzend Gewerbegebiete.

Auf den Grundstücken des Plangebietes selbst befindet sich zum einen Wohnbebauung, die direkt an die Straße Gingfeld grenzt. Darunter fallen im südlichen Bereich zwei Einfamilienhäuser mit Garagen; auf landwirtschaftliche Nutzung gehen Ställen und Schuppen zurück (Flurstücke 172/2, 172/4, 172/2 und 172/4). Im Norden befinden sich seit 2017 Wohnungen für Geflüchtete (Flurstücke 169/3 und 171/4).

Zum anderen sind auf den westlichen Grundstücken bzw. Teilen von Grundstücken derzeit Acker- oder Weidefläche vorzufinden (Flurstücke 169/2, 171/3 und 172/5). Auf den Flurstücken 172/4 und 172/5 befinden sich im Westen außerdem Waldflächen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Südlich des Plangebietes und südlich des angrenzenden Waldes liegt ein Spielplatz einschließlich eines Bolzplatzes.

### **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-VO 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der letzten Änderung vom Februar 2017 zu beachten.

Die Stadt Lohne ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) weist darüber hinaus für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung keine zeichnerischen Darstellungen auf.

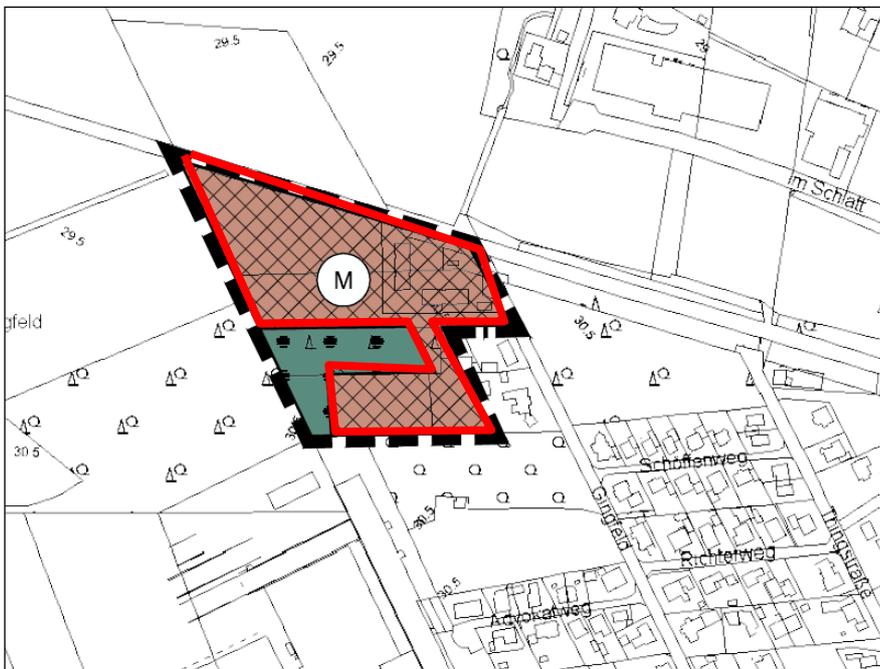
Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms in der Fassung von 2017 ist im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

„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 der Wohnbebauung gesichert sowie Wohn- und Arbeitsstätten entwickelt werden können, steht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 193 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

### A.3.2 Flächennutzungsplanung

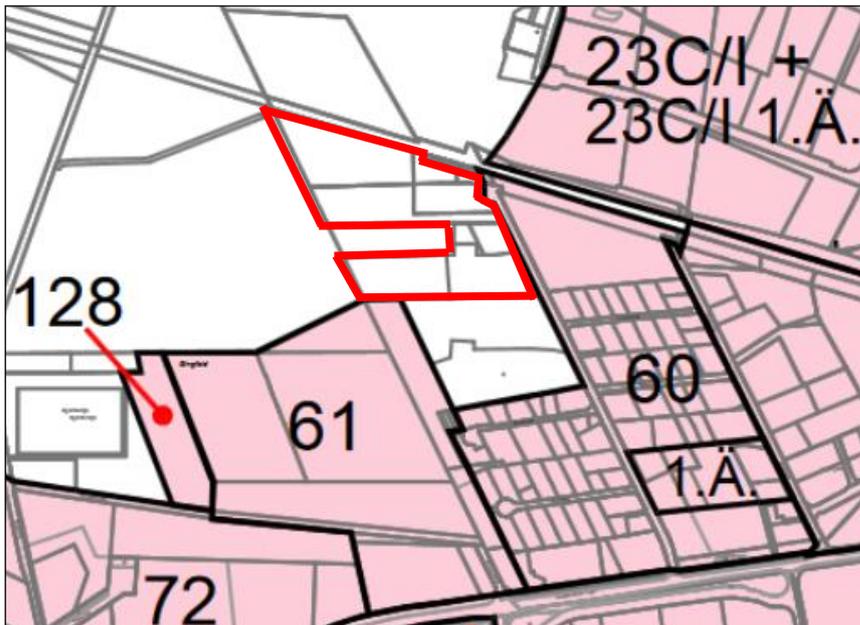
Damit der Bebauungsplan Nr. 193 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, werden die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche und die Grünfläche durch die 78. Änderung im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan als gemischte Baufläche bzw. als Wald entsprechend des Bestandes dargestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Waldflächen nicht, da hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein Planungerfordernis besteht.



**Abb. 1: 78. Änderung des FNP (Stand Entwurf) mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

### A.3.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 193 ist bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.



**Abb. 2: Übersichtsplan angrenzender Bebauungspläne mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

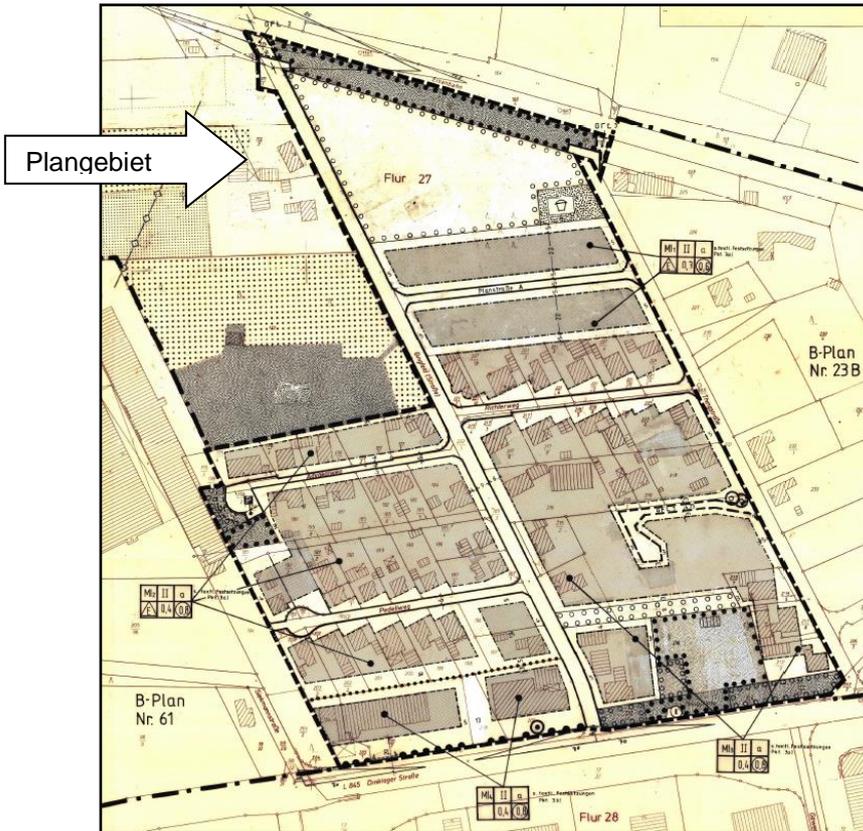
Direkt angrenzend bestehen die Bebauungspläne Nr. 60 und 61. Für das Gebiet nordöstlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 23 C/I aufgestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. 60 ist im Nordosten, westlich des Plangebietes, ein Streifen für den Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt. Südlich davon befindet sich eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wobei ein kleiner Bereich als Spielplatz festgesetzt wird.

Südlich der Anpflanzfläche sind Mischgebietsflächen (MI 1 und 3) festgesetzt. Südlich des Plangebietes befindet sich zunächst eine Fläche im unbeplanten Innenbereich und daran angrenzend weitere Mischgebietsfläche (MI 2).

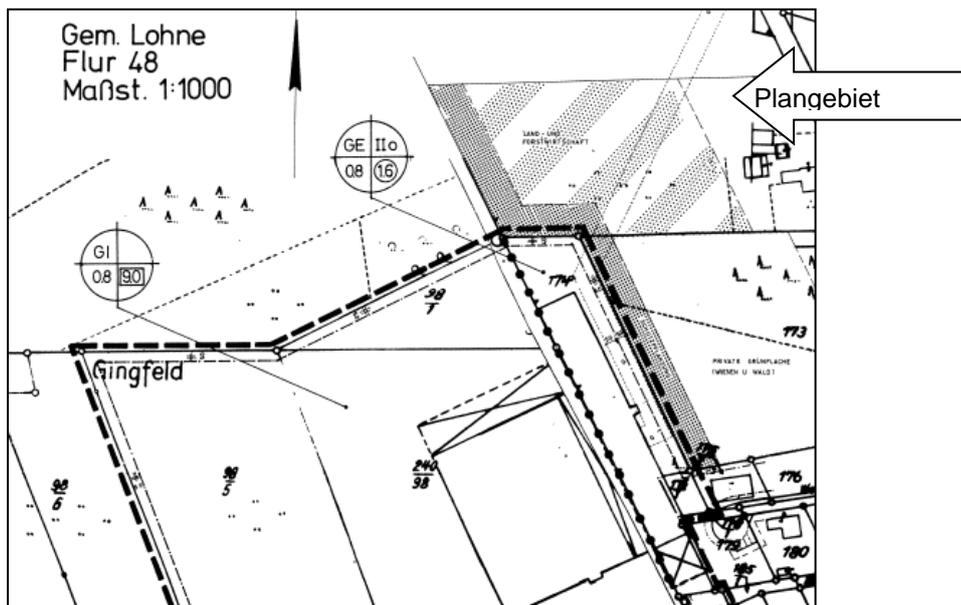
Für die Mischgebiete MI 1-3 gelten folgenden Festsetzungen:

- Zulässig sind:
  - o Wohngebäude
  - o Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - o sonstige Gewerbebetriebe
- MI 1: GRZ 0,3 und GFZ 0,6
- MI 2 und 3: GRZ 0,4 und GFZ 0,8
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- abweichende Bauweise: Gebäudelänge darf 22 m nicht überschreiten
- MI 1 und 2: nur Einzelhäuser zulässig



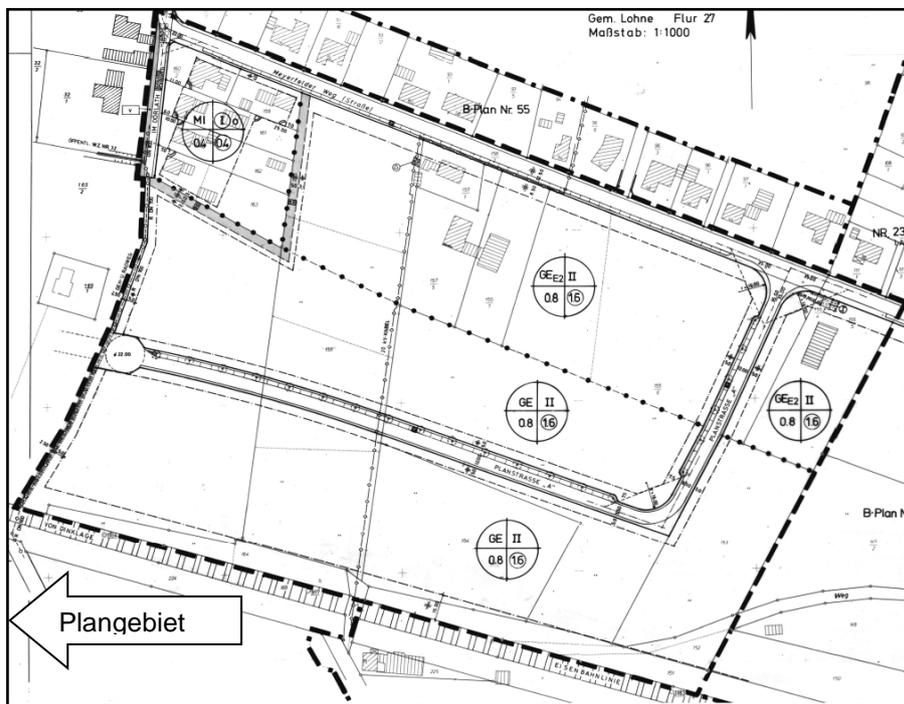
**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 60, ohne Maßstab**

In dem Bebauungsplan Nr. 61 sind hauptsächlich Industriegebietsflächen festgesetzt. Für den Bereich direkt angrenzend an das Plangebiet sowie der Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 60 wird ein Gewerbegebiet in offener Bauweise mit einer maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,6.



**Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 61, ohne Maßstab**

In dem Bebauungsplan Nr. 23 C/1 werden für die überwiegende Gebietsfläche zweigeschossige Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 ausgewiesen.



**Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 61, ohne Maßstab**

#### A.3.4 Sonstige Planungen

Weiteren Planungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 zu beachten wären, liegen nicht vor.

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

---

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

---

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

Die Stadt Lohne beabsichtigt aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnen und Gewerbe die Ausweisung von Mischgebietsfläche. Im Nordosten sowie Südwesten befinden sich bereits Gewerbegebiete und im Süden sowie Südosten Mischgebiete. Es ist die Absicht der Stadt Lohne, die vorhandenen Flüchtlingswohnheime an diesem Standort planerisch abzusichern und auf den angrenzenden Grundstücken Entwicklungsmöglichkeiten für eine gemischte Bebauung zu geben. Es werden als Art der Nutzung deshalb überwiegend Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Vorhandene Gebäude und vorhandene rechtmäßig ausgeübte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Nutzungsänderungen, die nach den Festsetzungen eines Mischgebietes (MI) nicht zulässig sind, können nicht vorgenommen werden.

Sowohl in dem Mischgebiet MI 1 als auch in dem Mischgebiet MI 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Diese Art der Nutzung ermöglicht es auch, die Wohnungen für Geflüchtete unproblematisch in eine allgemeine Wohnnutzung zu überführen, sollte der Bedarf zur Unterbringung von Geflüchteten nicht mehr bestehen.

Im Südwesten des Gebietes wird ein Mischgebiet MI<sub>G</sub> festgesetzt. Aufgrund der hier bestehenden Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 61) muss zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und um die gewerbliche Nutzung nicht durch heranrückende Wohnnutzung einzuschränken, insbesondere die Wohnnutzung ausgeschlossen werden. (siehe auch Kap. B.4 und C. 2.2)

In dem gesamten Plangebiet nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist unter anderem die Erschließung nicht optimal. Außerdem befindet sich bereits eine Esso Tankstelle an der Hauptverkehrsstraße Dinklager Straße, ca. 600 m vom Plangebiet entfernt, die von dem Durchgangsverkehr profitiert. Vergnügungsstätten sind unzulässig, da sie sich aus städtebaulicher Sicht nicht in das durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägte Gebiet einfügen.

Die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen, da die Lage im Stadtgebiet sowie die vorhandene und die geplante Erschließungssituation für eine solche Nutzung nicht geeignet sind. Außerdem steht dem insbesondere auch in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lohne von 2019/2020 entgegen. In den Leitzielen wird grundsätzlich der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und Funktion des zentralen Versorgungsbereiches formuliert. Dies soll durch eine Vorrangstellung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote erreicht werden. Als erstes wird dabei die Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums genannt, wobei dort in erster Linie nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente an-

geboden werden sollen. Als zweites geht es um die bestehenden Ergänzungsstandorte für die wohnungsnaher Versorgung, die erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden sollen. Zuletzt werden geeignete Sonderstandorte thematisiert, auf denen eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden soll. Insgesamt ist es Ziel, eine weitere „Zersplitterung“ der Einzelhandelslagen zu vermeiden. Keines der Leitziele für einen möglichen Einzelhandelsstandort kann in dem vorliegenden Plangebiet erfüllt werden. Um sonstigen Gewerbebetrieben in den Mischgebieten aber dennoch in Ausnahmefällen die Möglichkeit eines Verkaufsraumes (sog. Annexhandel) zu geben, aber nicht in Konflikt mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung zu kommen, wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Bruttogeschossfläche bzw. maximal 300 m<sup>2</sup> begrenzt und sie muss einen Bezug zum Gewerbebetrieb aufweisen.

### B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Mischgebiets- sowie Gewerbebenutzung angrenzend an das Plangebiet.

Das Mischgebiet MI 1 wird für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Im Gegensatz zu den Mischgebieten MI 2 und MI<sub>G</sub> sollen im MI1 unter anderem durch das Maß der baulichen Nutzung mehr Möglichkeiten in der Bebauung eröffnet werden. Das MI 1 befindet sich weiter entfernt von der eigentlichen Wohnsiedlung, so dass eine größere Verdichtung möglich ist. Um das Baugrundstück im MI 1 optimal auch im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ausnutzen zu können, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zusätzlich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Für den übrigen Bereich des Plangebietes werden das Mischgebiet MI 2 und angrenzend an das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet das Mischgebiet MI<sub>G</sub> festgesetzt. Das MI 2 soll einen Übergang zwischen dem bereits bestehenden Mischgebiet und dem MI 1 schaffen. Auf dieser Fläche besteht bereits Wohnbebauung, die sichtlich größer ist als der übrige Bestand an der Straße Gingfeld. Westlich des MI 2 befindet sich das MI<sub>G</sub>, das dem Maß der baulichen Nutzung des MI 2 gleicht. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Die derzeitige Bebauung, sowohl im Plangebiet als auch in den benachbarten Bereichen, ist ein- bis zweigeschossig. Um die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI<sub>G</sub> daran anzupassen und in den Gebäuden auch Nutzungen auf mehreren Ebenen für Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, werden hier ebenso maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe wird überall auf 10 m begrenzt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am Ortsrand zu vermeiden. Im MI2 und MI<sub>G</sub> wird darüber hinaus die Höhe bei Gebäuden mit Flachdächern auf 7,5 m begrenzt, so dass eine hier untypische Nutzung einer dritten Ebene als Staffelgeschoss ausgeschlossen wird. Eine solche dritte Ebene kann bei einem geneigten Dach in das Dachgeschoss integriert werden, wobei in Sinne der Vermeidung von Staffelgeschossen, die Traufhöhe von 7,0 m nicht überschritten werden darf.

### B.1.3 Bauweise

Im Mischgebiet MI 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt, so dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der Gebäude auch mehr als 50 m betragen darf. Diese Festsetzung bietet auf den hier größeren überbaubaren Flächen weitergehende Möglichkeiten in der Nutzung der Gebäude als in den MI 2 und MI<sub>G</sub>. Es kann beispielsweise eine große Lagerhalle zugelassen werden, die in dieser Form

den MI 2 und MI<sub>G</sub> aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht sind. Sie sollen sich hinsichtlich der Bauweise an den Bestand des südlichen und südwestlichen Mischgebietes anpassen. Aus diesem Grund wird für das MI 2 und MI<sub>G</sub> eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäudelänge gem. § 22 Abs. 2 BauNVO auf 50 m beschränkt ist, die immer noch eine ausreichende Nutzung durch Gewerbe ermöglicht.

#### B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen umfasst zum einen die bisher bebauten Bereiche und zum anderen die ackerbaulich genutzten Bereiche sowie Weideflächen. Somit kann die Bebauung Richtung Westen ausreichend für eine gemischte Nutzung weiterentwickelt werden. Insgesamt erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen eine Abwägung zwischen dem Anspruch eines möglichst großen Gestaltungsraums für die Errichtung von baulichen Anlagen einerseits und andererseits dem möglichst weitreichenden Schutz der Gehölze, vor heranrückender Bebauung oder anderen Versiegelungen. Dort wo ein entsprechend großes Baufeld möglich ist (MI1) werden größere Schutzabstände zu Gehölzen auch über den Kronentraufbereich hinaus festgesetzt. Im Bereich der Bebauung am Gingfeld liegt bereits jetzt ein beengtes Nebeneinander von Bäumen und Gebäuden sowie befestigten Flächen vor. Außerdem sollen hier Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung geschaffen werden, so dass bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht nur an die Bäume herangerückt wird, sondern auch Bäume überplant werden. Nach Westen weist das Flurstück eine ungünstige Tiefe in Nord-Süd-Richtung auf, in der außerdem noch Erschließungsanlagen untergebracht werden müssen. Um hier auch genügend Raum für eine gewerbliche Nutzung (im Rahmen des MI) zu ermöglichen, werden die Baugrenzen bis an die Kronentraufbereiche heran geführt.

Da das nordwestliche Grundstück MI1 nur über einen schmalen Streifen mit der Erschließungsstraße Gingfeld verbunden ist, wird hier eine besonders gekennzeichnete Fläche A festgesetzt, die in diesem Bereich Stellplätze, Zufahrten und Zugänge zulässt, so dass das MI1 darüber erschlossen werden kann. Auch auf den überbaubaren Flächen zwischen der bestehenden Bebauung und der Straße Gingfeld werden Flächen A festgesetzt, um die Erschließung zu sichern.

Die übrigen nicht überbaubaren Flächen dürfen zum Schutz der Gehölze im Plangebiet, aber auch auf benachbarten Flächen, nicht durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

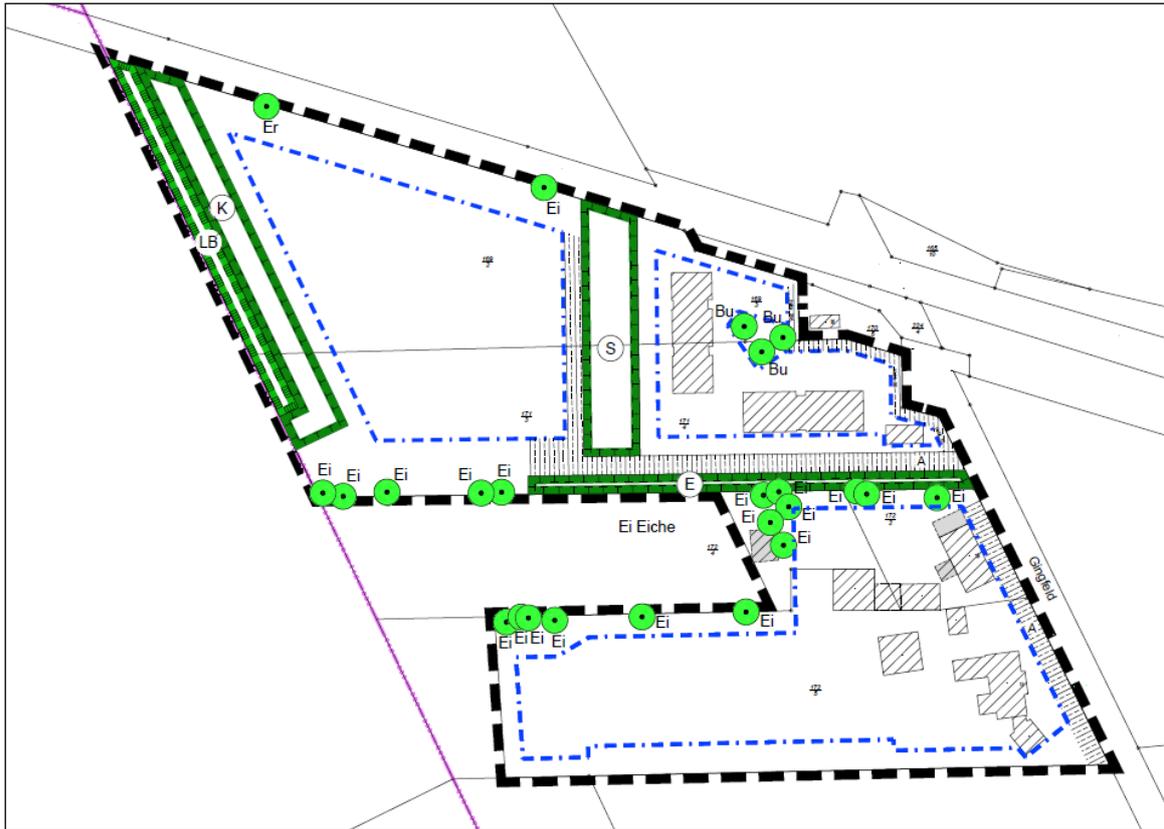


Abb. 6: Übersicht grünordnerische Festsetzungen und überbaubare Flächen, ohne Maßstab

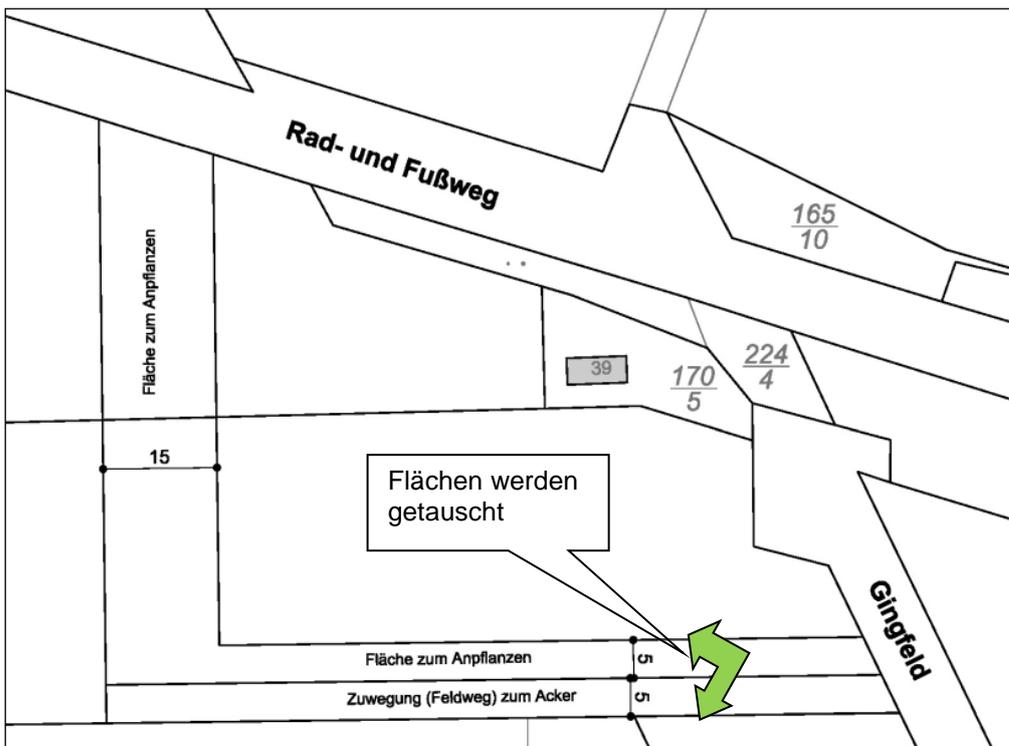


Abb. 7: Übersicht Kompensationsmaßnahmen Neubau Flüchtlingswohnheim, ohne Maßstab

## B.2 Grünordnerische Festsetzungen

---

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine gem. § 29 Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 22 NAG-BNatSchG geschützte Wallhecke mit Eichenbestand. Die Wallhecke wird als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) nachrichtlich in den Plan übernommen. Um dieser Wallhecke zusätzlichen Schutz zu bieten, wird eine 10 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Krautsaum (K) festgesetzt.

Die Bäume (überwiegend Eichen), die auf den Flurstücken 172/2 und 172/5 aus Gründen des Ortsbildes und des Naturschutzes erhalten werden sollen, werden entsprechend festgesetzt. Gleiches gilt für die weiteren Eichen am Rand des Geltungsbereiches sowie für die drei Buchen auf dem Grundstück mit Wohnungen für Geflüchtete (Flurstück 169/3).

In dem Plangebiet bestehen derzeit westlich und südlich der Wohnungen für Geflüchtete Kompensationsflächen aus Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen. Diese wurden in Zusammenhang mit dem Neubau der Gebäude hergestellt. Die westliche Kompensationsfläche besitzt eine Breite von 15 m und soll bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 171/4 erhalten werden. Da die Fläche weiterhin als Kompensationsfläche gilt, wird sie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung S (Schutz) festgesetzt.

Die südliche schmale Kompensationsfläche wird durch die Planung quasi „verschoben“, um hier Platz für eine Erschließung der westlichen Flurstücke (Flurstücke 169/2 und 171/3) zu schaffen. Dabei sollen die Traufbereiche des Baumbestandes auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 172/2) berücksichtigt und deren Wurzelbereich möglichst geschont werden. Um also den westlichen Grundstücken eine sinnvolle Zufahrt zu gewährleisten, wird die Kompensationsfläche in 5 m Breite an den südlichen Rand des Flurstückes 171/3 verlegt. Dadurch befindet sich diese direkt unter den Traufbereichen und die Zufahrt kann auf der bisherigen Kompensationsfläche erfolgen. Da die Anpflanzung dieser Fläche noch sehr jung ist, kann dies ohne Verlust an natürlichem Wert erfolgen. Die südliche Kompensation wird zusätzlich für die durch die Zufahrt entfallende Fläche aus der westlichen Kompensation erweitert. Die gesamte Fläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung E (Entwicklung) festgesetzt, in der wieder eine Gehölzpflanzung anzulegen ist.

## B.3 Verkehr

---

Das Plangebiet ist über die Straße Gingfeld erreichbar. Diese grenzt im Süden an die Landesstraße L845 „Dinklager Straße“, worüber die Autobahn A 1 ca. 3 km erreicht werden kann.

In knapp 600 m Entfernung befindet sich die nächstgelegene VBN-Haltestelle „Lohne (Oldb) Rießel“ der Linien 661 und 662 mit Anschluss in die Innenstadt Lohne und nach Dinklage.

Von der Nähe zur Autobahn sowie zum öffentlichen Personennahverkehr können in dem Plangebiet sowohl die Bewohner der Wohnbebauung als auch Beschäftigte und Kunden von gewerblichen Nutzungen profitieren.

## **B.4 Immissionsschutz**

---

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

#### Verkehrslärm

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (L845) ist ausreichend weit entfernt, sodass nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

#### Geruchsimmissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung aus möglichen Anlagen im Plangebiet selbst, sind nicht zu berücksichtigen, da die Planung eine Nutzung der Flächen als Mischgebiet vorsieht und mit den Eigentümern der bisherigen Außenbereichsgrundstücke diese Nutzungsänderung einvernehmlich abgestimmt wurde.

#### Freizeitlärm

Der nächstgelegene Spielplatz einschließlich eines Bolzplatzes befindet sich ca. 50 m südlich des Plangebietes. Es sind keine Beeinträchtigungen im Plangebiet bezüglich des Lärms zu erwarten.

#### Gewerbelärm

Bei der Planung von Mischgebieten sind Immissionen aus Gewerbelärm zu berücksichtigen, da sowohl im Nordosten als auch unmittelbar angrenzend im Südwesten Gewerbegebiete vorhanden sind. Die Nutzungen in diesen Gebieten sind über die Bebauungspläne Nr. 23 C/I und Nr. 61 planungsrechtlich abgesichert. Im Südwesten ist auch tatsächlich ein Gewerbebetrieb mit entsprechenden Emissionen vorhanden, während das Gewerbegebiet im Nordosten südlich der Straße Am Schlatt noch landwirtschaftlich genutzt wird. Die dort zulässigen Emissionen, sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan Nr. 23 C/I sind auf den nächstgelegenen Flächen Gewerbegebiete (GE) ohne weitere Einschränkungen zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 61 sind Nutzungen in einem Industriegebiet (GI) zulässig. (Abbildungen siehe Kap. A.3.3).

Um diese Immissionssituation für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (TÜV Nord, Juni 2020). Darin wurden die aus unterschiedlichen Richtungen auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Schallimmissionen berechnet und mit den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) der DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm verglichen (für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Die gewerblichen Schallemissionen, wurden auf der Grundlage pauschalisierter Flächenschalleistungspegel entsprechend gebietstypischer Nutzungen und unter Beachtung der Schallimmissionsschutzanforderungen der in weiteren Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnnutzungen ermittelt. Da die benachbarten Gewerbe- und Industriegebietsflächen auf unterschiedliche Hausfassaden einwirken, wurden die Schallimmissionen der Gewerbe- und Industriegebietsflächen getrennt nach Geräuscheinwirkung aus südlich / westlicher und nordöstlicher Richtung untersucht. Die zu erwartenden Schallimmissionen in der kritischen Nachtzeit sind in der Rasterlärmkarten im Kap. C 2.2 dargestellt.

Zur Nachtzeit wird im geplanten Mischgebiet östlich und nordöstlich des angenommenen Immissionsortes IP 02 der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten. Westlich / südwestlich des Immissionsortes IP 02 wird nach den schalltechnischen Berechnungen der Orientierungswert von 45 dB(A) auf der überbaubaren Teilfläche um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im Tageszeitraum wird im geplanten Mischgebiet der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich an der südwestlichen Plangebietsgrenze verbleibt eine kleinere Teilfläche, auf der Orientierungswert von 60 dB(A) geringfügig überschritten werden kann.

#### **B.4.2 Planerische Auswirkungen**

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.

Zum Schutz der zukünftigen Wohnnutzungen innerhalb des geplanten Mischgebietes und zu Vermeidung von unzulässigen Nutzungskonflikten mit dem südwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt für den besonders belasteten Bereich ein Ausschluss der störepfindlichen Wohnnutzung, die innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) allgemein zulässig ist. Das Mischgebiet wird so gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert.

Im Mischgebiet MI<sub>6</sub> auf der Teilfläche mit zu erwartenden Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) (Abbildung oben gelbe Fläche) die Wohnnutzungen ausgeschlossen. Da für Büronutzungen zur Nachtzeit der gleiche Schallimmissionsschutzanspruch wie am Tage herangezogen werden kann, kann dann eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts um bis zu 5 dB(A) bei einer gleichzeitigen Unterschreitung des Immissionswertes von 60 dB(A) um mindestens 10 dB(A) im Rahmen der städtebaulichen Abwägung als unkritisch eingestuft werden.

Im übrigen Plangebiet mit zu erwartenden Beurteilungspegel nachts von ≤ 45 dB(A) und damit Einhaltung des Orientierungswertes von 45 dB(A) zur Nachtzeit ist ein Ausschluss der Wohnnutzung zum Schutze des Menschen und seiner Gesundheit nicht erforderlich.

### **B.5 Altlasten**

---

Der Stadt Lohne sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung keine Altlasten bekannt.

### **B.6 Natur und Landschaft**

---

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im September 2018 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Außerdem wurden im Dezember 2018 die potenziellen Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotop, Amphibien, Vögel und Fledermäuse fachgutachterlich beurteilt. Dazu liegen Gut-

achten vor, aus denen die Aussagen in diesem Kapitel und im Umweltbericht zusammenfassend entnommen wurden. Hinweise zur Methodik sind dort zu entnehmen (Dipl. Biol. Volker Moritz 2018: Potenzielle Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Amphibien, Vögel und Fledermäuse).

### B.6.1 Vorhandene Situation

#### Boden / Fläche

Derzeit sind ca. 13 % bzw. 3.000 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:

- Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol (BK 50)
- Kein Suchraum für schutzwürdige Böden (BK 50)
- Höhe über NHN = ca. 29,5 – 30,5 m.
- keine Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten, Schlammgrubenverdachtsflächen)

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

#### Grundwasser

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 707 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 bei > 25 bis 27,5 NN. Das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung wird auf dem NIBIS® Kartenserver als gering angegeben.

Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Luft/Klima

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan klimatisch zumeist dem Belastungsbereich Siedungsklima (verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete) zugeordnet. Nur der nordwestliche Bereich wird als Ackerklimatop (mit großflächig dominierender Ackernutzung mit wenigen Gehölzstrukturen, Kaltluftentstehungsgebiete, windoffen, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle) definiert.

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima.

#### Arten und Biotope (siehe dazu Abb. 6 im Umweltbericht)

Das Plangebiet ist im Bereich der Wohnungen für Geflüchtete, der Wohnhäuser mit Garagen und Schuppen im Gingfeld 27 und 29 sowie der gepflasterten Flächen versiegelt. Hierbei werden die Einteilungen nach landwirtschaftlicher Lagerfläche (EL), ländlich geprägtem Dorfgebiet/ Gehört (ODL) für die vorhandenen Schuppen und Ställe, verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau (OED) für die Wohnungen für Geflüchtete und locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) für die weiteren Wohngebäude getroffen.

Auf den Freiflächen der Wohnungen für Geflüchtete befindet sich Trittrasen (GRT). Südlich davon sind eine Zierhecke (BZH), ebenso Trittrasen (GRT) und eine Reihe mit standortgerechter Gehölzpflanzung

(HPG) vorhanden. Außer der Gehölzanpflanzung, die als empfindlich eingestuft wird, wird dieser Bereich als weniger empfindlich eingestuft. Direkt westlich angrenzend an die Wohnungen befinden sich halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) sowie Staudenknöterichgestrüpp (UNK). Diese werden als empfindliche Bereiche dargestellt. Westlich davon ist die Fläche der Flurstücke 169/2 und 171/3 überwiegend durch Sandacker in Form von Grünbrache (ASn) geprägt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), deren Fläche als sehr empfindlicher Bereich gekennzeichnet wird.

Die Freiflächen der Wohnhäuser im Gingfeld 27 und 29 sind größtenteils gärtnerisch angelegt und mit einzelnen Großbäumen durchsetzt (PHG). Auf den Flächen um die Schuppen die landwirtschaftliche Lagerfläche im Gingfeld ist Trittrassen vorhanden (GRT). In den straßenseitigen Bereichen befinden sich einige Flächen mit Scherrasen (GR). Westlich der Wohnbebauung am Gingfeld 27 befindet sich sonstiges feuchtes Extensivgrünland mit Mais und Mähweide (GEFmw), das umgrenzt wird von Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF) sowie einer Zierhecke (BZH), die eine Abgrenzung zu dem Industrie- und Gewerbekomplex (OG) schafft.

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.

Für das Plangebiet wurde im Dezember 2018 eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen durchgeführt, dessen Aussagen zur Bewertung der faunistischen Bedeutung in dem Plangebiet herangezogen werden.

Gemäß dieser Potentialabschätzung ist ein Vorkommen der Zauneidechse *Lacerta agilis* in dem Plangebiet nicht zu erwarten. Die Zauneidechse benötigt für die Eiablage warm-trockenem, strukturreiche Habitate mit sonnenexponierten, lockeren Offensandbereichen, sodass in dem Übergangsbereich zwischen Acker und der nördlich angrenzenden Gehölzreihe ein geeigneter Standort zu vermuten wäre. Allerdings sind in diesem Bereich keine Wärmeinseln am Boden zu erwarten und entsprechende Offenbereiche nicht vorzufinden. Das Plangebiet ist somit von geringer Bedeutung für die Zauneidechse.

Für verschiedene Vogelarten ist das Plangebiet als Bruthabitat geeignet. Hierbei bietet zum einen der Übergangsbereich zwischen Wald/Wallhecke und Offenland Potentiale und zum anderen die Gebäude mit ihren alten Stallungen und Remisen. Die potenziellen Brutvogelarten („europäische Vogelarten“) werden im Folgenden aufgelistet und sind i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13/14 BNatSchG besonders geschützt. Aufgrund der potentiell vorkommenden Arten wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet.

Das Plangebiet ist zudem laut Verbreitungskarten (NLWKN 2010) und den Biotopstrukturen für verschiedene Fledermausarten wie z. B. den Großen Abendsegler geeignet. Hierbei bieten besonders die Wallhecke und die teilweise älteren Gebäude mit ihren Stallungen und Remisen Potentiale. Grundsätzlich sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Im Folgenden werden die potentiell als Quartier vorkommenden Fledermäuse in dem Plangebiet aufgelistet. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Fledermausvorkommen.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet wird lt. Landschaftsrahmenplan zumeist folgender Landschaftsbildeinheit zugeordnet: „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft. Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Landschaftsbildeinheit „Landschaftsräume mit dominierender Ackernutzung“ zugeordnet. Diese Fläche hat einen weiträumigen Landschaftscharakter mit großflächigen Schlägen und geringer Anzahl gliedernder Landschaftselemente. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft.

Da bereits Wohnbebauung besteht und die Bebauung hinter dem Bestand stattfinden soll, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Nur der nordwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich zusätzlich entlang des Fuß- und Radweges, der sich auf der ehemaligen Bahnlinie befindet. An dieser Stelle verändert die geplante Bebauung das Landschaftsbild.

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

### Biologische Vielfalt

Südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich Eichenmischwald feuchter Sandböden, dessen Gehölze teilweise in die Randbereiche des Plangebietes ragen. Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet umrandet von einer Wallhecke und einem sonstigen standortgerechten Gehölzbestand. In dem Plangebiet selbst befinden sich Kompensationsflächen, die aus der Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen bestehen, und vereinzelt weitere Laubbäume.

Insgesamt ist der Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung für die biologische Vielfalt.

## B.6.2 Planerische Auswirkungen

### Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist Acker und Grünland. Stattdessen werden neben der Bebauung neue Hausgärten entstehen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben in den Randbereichen erhalten. Im Bereich des Gebäudebestandes Gingfeld 29 werden acht Eichen nicht als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich des Gebäudebestandes Gingfeld 29 wird eine Kastanie nicht als zu erhalten festgesetzt.

Die Wallhecke wird erhalten und durch einen vorgelagerten 10 m breiten Krautsaum vor heranrückender Bebauung geschützt.

Die Kompensationsflächen, die in Zusammenhang mit dem Neubau des Flüchtlingswohnheimes angelegt wurden, werden teilweise verlagert, wobei ein dauerhafter Erhalt der Anpflanzung einheimischer Laubgehölze dennoch sichergestellt wird.

### Fauna

Bei der Durchführung der Planung werden die derzeitigen faunistischen Vorkommen in dem Gebiet nicht mehr in der heutigen Anzahl anzutreffen sein. Laut der Potentialstudie für Zauneidechse, Vögel und Fledermäuse ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich bereits heute nicht zu vermuten. 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.

In dem MI 1, das eine Fläche von 7.525 m<sup>2</sup> und für das eine GRZ von 0,6 (+ Überschreitung) festgesetzt wurde, ist eine Versiegelung von 4.816 m<sup>2</sup> möglich. In den MI<sub>G</sub> und MI 2, die zusammen eine Fläche von 12.475 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,5 (+ Überschreitung) aufweisen, ist eine Versiegelung von 7.017 m<sup>2</sup> möglich. Insgesamt kann das 23.296 m<sup>2</sup> große Plangebiet maximal auf 15.376 m<sup>2</sup> versiegelt werden, wovon bereits ca. 3.000 m<sup>2</sup> vorhanden sind.

#### 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. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes kann das anfallende Regenwasser nur über die Fläche zur Versickerung gebracht werden oder es muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden, um eine Belastung des öffentlichen Sammlers und der Vorflut zu vermeiden. Aufgrund örtlichen Situation ist für die Grundwasserneubildung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

#### 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.

#### Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Grün- und Ackerlandflächen durch Aspekte einer neuen Mischgebietsnutzung 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 vorhandene Gehölze überwiegend erhalten werden.

#### Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine Mischgebietsnutzung, der die Ortslage abrundet.

Hinsichtlich der Flora werden die bereits bestehenden Anpflanzungen, die als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung der Wohnungen für Geflüchtete dienen, weitestgehend erhalten. Die südlich der Wohnungen liegenden Kompensation wird verlagert und in gleicher Form neu hergestellt. Für weitere Gehölze, insbesondere für die am Rand des Plangebietes oder in dem Hausgarten des Grundstückes (Flurstück 172/2) bestehenden Eichen, wird der Erhalt in Form von Festsetzungen gesichert. Die bestehende Wallhecke wird nachrichtlich übernommen und durch einen 10 m breiten vorgelagerten Krautsaum geschützt.

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. Diese Abstände werden möglichst in der Tiefe des Kronentraufbereiches, jedoch mit mind. 5 m Breite festgesetzt. Abweichungen werden im Bereich des Gebäudebestandes zugelassen. Dort wo die geplante Entwicklung des Mischgebietes es erlauben (MI1), erfolgt eine Festsetzung Kronentraufbereich + 5 m. in einer Breite bis zu 15 m.

#### 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 der Kartierung 2018 (Bestand) und sodann bei vollständiger Ausschöpfung der Baurechte (Planung).

**Tabelle 1: Biotoptypen (Bestand) mit Werteinheiten**

<b>Biotoptyp (Bestand: Sept. 2018, überarbeitet April 2020)</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	302	0,0	0
OED, Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	1.386	0,0	0
OEL, Locker bebautes Einzelhausgebiet	559	0,0	0
OEL, Locker bebautes Einzelhausgebiet	780	0,0	0
EL, Landwirtschaftliche Lagerfläche	44	0,5	22
PHG, Hausgarten mit Großbäumen	1.220	1,8	2.196
PHG, Hausgarten mit Großbäumen	1.005	1,4	1.407
GR, Scherrasen	389	1,0	389
GRT, Trittrassen	3.033	1,0	3.033
BZH, Zierhecke	126	1,0	126
HPG, Standortgerechte Gehölzpflanzung	295	2,0	590
HWM, Strauch-Baum-Wallhecke	574	3,0	1.722
UHM, Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	986	1,5	1.479
UNK, Staudenknöterichgestrüpp	17	0,6	10
GEF, Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	3.913	2,0	7.826

AS, Sandacker	8.667	1,0	8.667
<b>Summe</b>	<b>23.296</b>		<b>27.467</b>

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

Tabelle 2: Biotoptypen (Planung) mit Werteinheiten

<b>Biotoptyp (Planung April 2020)</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
MI1: Gebäude/Versiegelte Fläche (80 %)	6.020	0,0	0
MI2: Gebäude/Versiegelte Fläche (75%)	6.806	0,0	0
MIG: Gebäude/Versiegelte Fläche (75%)	2.551	0,0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(20 % des MI1)	1.505	1,0	1.505
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(25 % des MI2)	2.269	0,8	1.815
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(25 % des MIG)	850	0,8	680
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft S	1.003	1,3	1.304
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft E	591	1,3	768
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft K	1.128	1,5	1.692
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	574	3,0	1.722
<b>Summe</b>	<b>23.296</b>		<b>9.486</b>

In der Summe verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von **17.981 auf m<sup>2</sup>** bezogenen Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

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.6.3 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 (siehe Tabelle 3)
- 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 (siehe Tabelle 4)
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (siehe

- Tabelle 5)

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

Für das Plangebiet wurde im Dezember 2018 eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen durchgeführt.

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände berührt werden und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind.

**Tabelle 3: 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>	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen im Zuge der Projektrealisierung	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und 01. März)
<b>Fledermäuse</b>	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gehölzen im Zuge der Projektrealisierung	Altbäume ab einem Brusthöhendurchmesser $\geq 30$ cm auf Quartiere überprüfen; wenn besetzte Quartiere vorhanden, Tiere umsetzen in Ersatz-Quartiere (künstliche Fledermaushöhlen)

**Tabelle 4: 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]		
<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>Brutvögel</b>	Keine	Nicht erforderlich
<b>Fledermäuse</b>	Keine; es sind streng geschützte Arten zu erwarten (da alle Fledermausarten streng geschützt sind), doch werden etwaige Baumaßnahmen im Umfeld möglicher Quartiere nicht zum Abwandern der Tiere führen, d. h. keine erheblichen Störungen auslösen. (wegfallende Jagdgebiete werden durch neue Strukturen ersetzt)	Nicht erforderlich  (bei Gehölzneupflanzungen ggf. blütenreiche Bäume und Sträucher wählen)

**Tabelle 5: 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 im räumlichen Zusammenhang</b>	<b>Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>
<b>Brutvögel</b>	Ggf. Zerstörung von Nestern/Höhlen in Gehölzen im Zuge der Projektrealisierung Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden	Ggf. Aufhängung von Nisthöhlen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen; s. a. Fledermäuse)
<b>Fledermäuse</b>	Ggf. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen (Fledermausquartiere) im Zuge der Projektrealisierung Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden	Ggf. CEF-Maßnahmen wie z. B. die Aufhängung von Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld; s. a. Brutvögel

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 (Moritz 2018, S. 15):

- möglichst weitreichender Erhalt von Gehölzen
- im Falle von Gehölzentfernungen keine Individuen besonders oder streng geschützter Tierarten verletzen oder töten und ihre Entwicklungsformen nicht entnehmen, beschädigen oder zerstören
- ältere Gehölzbestände möglichst unmittelbar vor Abbrucharbeiten bzw. Fällungen auch in der Nicht-Brutzeit/Nicht-Fortpflanzungszeit, also jahreszeitenunabhängig auf dauerhaft oder temporär genutzte Quartiere absuchen (Artenschutzprüfung: Baumkontrollen ggf. mit paralleler Aufhängung von Nist- bzw. Fledermauskästen im Nahbereich des Geltungsbereichs, also sog. CEF-Maßnahmen).

## **B.7 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.8 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

---

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu sichern.

### Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV anzuschließen.

### Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten und nach Möglichkeit versickert werden. Die Bodenverhältnisse (s. Bodengutachten RPGeolabor und Umweltservice vom 13.07.2016) lassen eine partielle Versickerung zu. Eine Ableitung darf nur in der Menge des natürlichen Abflusses (1,5l/s\*ha) als Notüberlauf in den Regenwasserkanal 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 bei der Erschließung des Gebietes 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 der Mittelspannung 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 einem städtischen Grundstück an der Straße Gingfeld wurde ein Flüchtlingsheim gebaut (Fertigstellung Juli 2017). Dieser Bestand soll gesichert werden und es soll eine Option zur weiteren Wohnnutzung hergestellt werden. Auf den angrenzenden, teilweise bebauten Grundstücken soll die Möglichkeit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe gegeben werden.

Es erfolgen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 und einer GFZ von 1,0 bzw. 1,2, einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie einer max. Gebäudehöhe von 10 m.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze insbesondere die Wallhecke am nordwestlichen Rand werden unter Abwägung der zu schaffenden Baumöglichkeiten im Gebiet als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz dieser Gehölze darf auf den nicht überbaubaren Flächen entlang von diesen Gehölzen keine Nebenanlagen, Garagen etc. angelegt werden. Ausnahmen werden für erforderliche Erschließungswege vorgesehen.

Zum Schutz der Gesundheit des Menschen vor erheblicher Lärmbelastung aus benachbarten Gewerbeanlagen wird die Wohnnutzung im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,33 ha

#### 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:

##### Raumordnung

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

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

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich ca. 3 km westlich vom Plangebiet. Es ist das FFH-Gebiet (3314-331) „Wald bei Burg Dinklage“. Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinflussung durch die Planung anzunehmen.

##### Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte

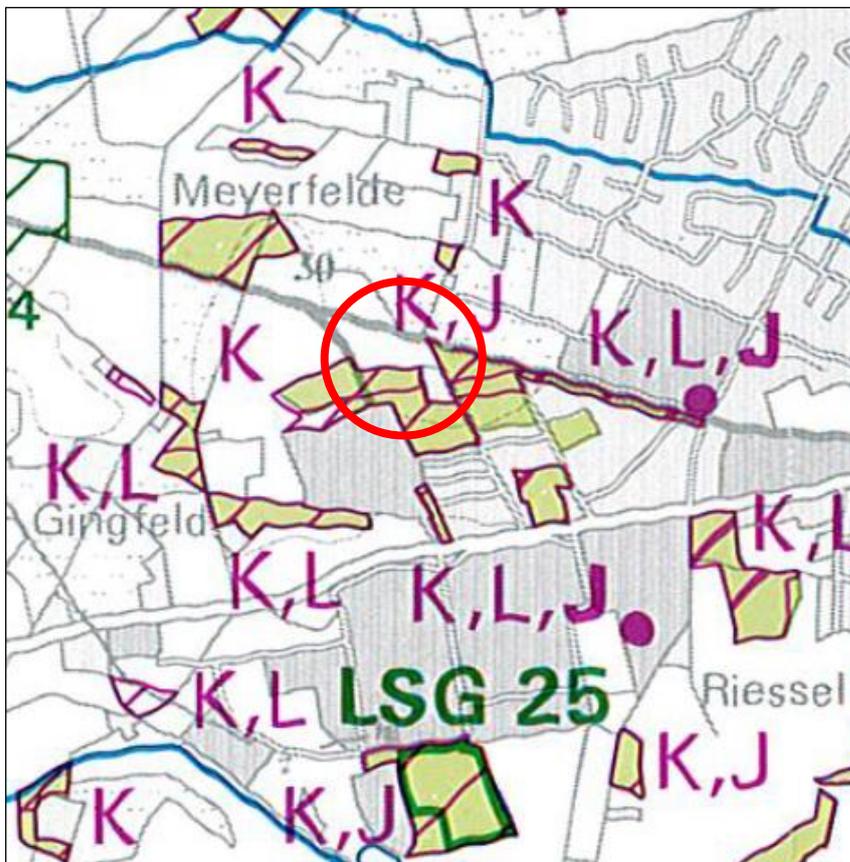
Ca. 700 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Waldbestand Im Fange“ (LSG VEC 57). Die Schutzziele werden durch die Planung nicht berührt.

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 ist eine Wallhecke am nordwestlichen Rand des Plangebietes eingetragen.

Auf der Waldfunktionskarte der Stadt Lohne werden für den südwestlichen Bereich des Plangebietes Waldflächen dargestellt, die allerdings in der Form nicht bestehen. Die Biotoptypenkartierung stellt teilweise andere Abgrenzungen der Waldfläche dar.



**Abb. 8: Ausschnitt aus der Waldfunktionskarte der Stadt Lohne und Umgebung mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 trifft keine relevanten Aussagen 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  Karte 2a Landschaftsbild – Bewertung und wichtige Bereiche	Zumeist größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung, im nordwestlichen Bereich Landschaftsräume mit dominierender Ackernutzung. Weiträumiger Landschaftscharakter mit großflächigen Schlägen und geringer Anzahl gliedernder Landschaftselemente  Voraussetzung der Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben: gering
Karte 3a Boden - Werte	Zumeist stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit/ sehr geringe Bedeutung, im nordwestlichen Bereich eingeschränkte Leistungsfähigkeit/ geringe Bedeutung
Karte 5 Klima	Belastungsbereich: zumeist Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete; im nordwestlichen Bereich Ackerklimatope, großflächig dominierende Ackernutzung mit wenigen Gehölzstrukturen, Kaltluftentstehungsgebiete, windoffen, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle
Karte 6 Zielkonzept	Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Karte 7 Umsetzung Zielkonzept	keine Aussagen

#### 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 einzelnen Artengruppen in Kap. B.6.3, 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. 13 % bzw. 3.000 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:

- Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol (BK 50)
- Kein Suchraum für schutzwürdige Böden (BK 50)
- Höhe über NHN = ca. 29,5 – 30,5 m.
- keine Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten, Schlammgrubenverdachtsflächen)

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

##### Grundwasser

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 707 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 bei > 25 bis 27,5 NN. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird auf dem NIBIS® Kartenserver als gering angegeben.

Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

##### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

##### Luft/Klima

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan klimatisch zumeist dem Belastungsbereich Siedungsklima (verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete) zugeordnet. Nur der nordwestliche Bereich wird als Ackerklimatop (mit großflächig dominierender Ackernutzung mit wenigen Gehölzstrukturen, Kaltluftentstehungsgebiete, windoffen, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle) definiert.

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima.

##### Arten und Biotope

Das Plangebiet ist im Bereich der Wohnungen für Geflüchtete, der Wohnhäuser mit Garagen und Schuppen im Gingfeld 27 und 29 sowie der gepflasterten Flächen versiegelt. Hierbei werden die Einteilungen nach landwirtschaftlicher Lagerfläche (EL), ländlich geprägtem Dorfgebiet/ Gehört (ODL) für die vorhandenen Schuppen und Ställe, verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau (OED) für die Wohnungen für Geflüchtete und locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) für die weiteren Wohngebäude getroffen.

Auf den Freiflächen der Wohnungen für Geflüchtete befindet sich Trittrasen (GRT). Südlich davon sind eine Zierhecke (BZH), ebenso Trittrasen (GRT) und eine Reihe mit standortgerechter Gehölzpflanzung

(HPG) vorhanden. Außer der Gehölzanpflanzung, die als empfindlich eingestuft wird, wird dieser Bereich als weniger empfindlich eingestuft. Direkt westlich angrenzend an die Wohnungen befinden sich halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) sowie Staudenknöterichgestrüpp (UNK). Diese werden als empfindliche Bereiche dargestellt. Westlich davon ist die Fläche der Flurstücke 169/2 und 171/3 überwiegend durch Sandacker in Form von Grünbrache (ASn) geprägt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), deren Fläche als sehr empfindlicher Bereich gekennzeichnet wird.

Die Freiflächen der Wohnhäuser im Gingfeld 27 und 29 sind größtenteils gärtnerisch angelegt und mit einzelnen Großbäumen durchsetzt (PHG). Auf den Flächen um die Schuppen die landwirtschaftliche Lagerfläche im Gingfeld ist Trittrasen vorhanden (GRT). In den straßenseitigen Bereichen befinden sich einige Flächen mit Scherrasen (GR). Westlich der Wohnbebauung am Gingfeld 27 befindet sich sonstiges feuchtes Extensivgrünland mit Mais und Mähweide (GEFmw), das umgrenzt wird von Eichenmischwald feuchter Sandböden (WQF) sowie einer Zierhecke (BZH), die eine Abgrenzung zu dem Industrie- und Gewerbekomplex (OG) schafft.

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.

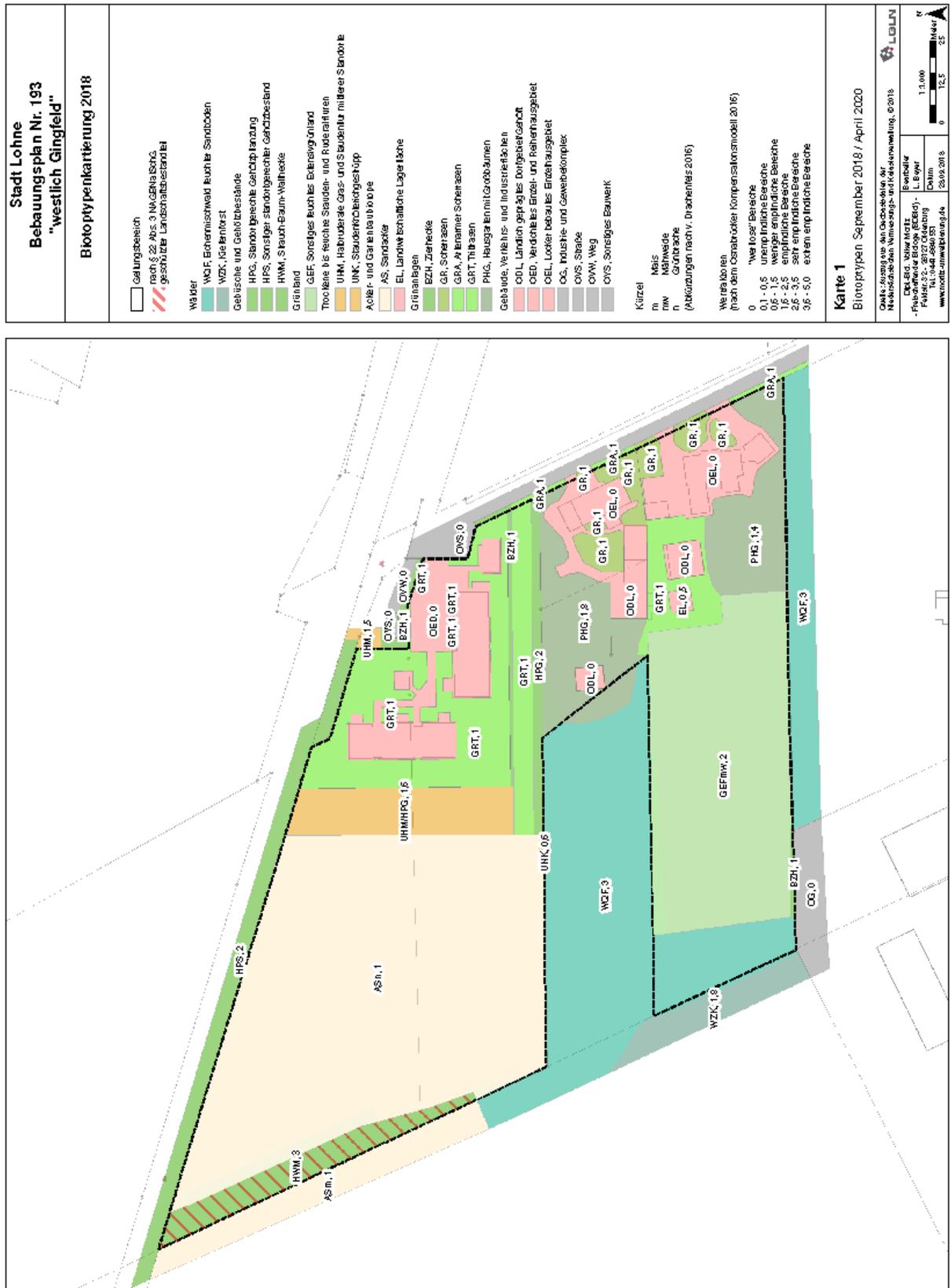


Abb. 9: Biotoptypen nach Drachenfels, ohne Maßstab

Für das Plangebiet wurde im Dezember 2018 eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen durchgeführt, dessen Aussagen zur Bewertung der faunistischen Bedeutung in dem Plangebiet herangezogen werden.

Gemäß dieser Potentialabschätzung ist ein Vorkommen der Zauneidechse *Lacerta agilis* in dem Plangebiet nicht zu erwarten. Die Zauneidechse benötigt für die Eiablage warm-trockenem, strukturreiche Habitats mit sonnenexponierten, lockeren Offensandbereichen, sodass in dem Übergangsbereich zwischen Acker und der nördlich angrenzenden Gehölzreihe ein geeigneter Standort zu vermuten wäre. Allerdings sind in diesem Bereich keine Wärmeinseln am Boden zu erwarten und entsprechende Offengebiete nicht vorzufinden. Das Plangebiet ist somit von geringer Bedeutung für die Zauneidechse.

Für verschiedene Vogelarten ist das Plangebiet als Bruthabitat geeignet. Hierbei bietet zum einen der Übergangsbereich zwischen Wald/Wallhecke und Offenland Potentiale und zum anderen die Gebäude mit ihren alten Stallungen und Remisen. Die potenziellen Brutvogelarten („europäische Vogelarten“) werden im Folgenden aufgelistet und sind i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13/14 BNatSchG besonders geschützt. Aufgrund der potentiell vorkommenden Arten wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet.

Deutscher Name	Nistgilde	RL D	RL N TW	BNatSchG	EU VRL
Amsel	Freibrüter	-	-	b	-
Bachstelze	Höhlenbrüter	-	-	b	-
Blaumeise	Höhlenbrüter	-	-	b	-
Buchfink	Freibrüter	-	-	b	-
Dohle	Höhlen-/Gebäudebrüter	-	-	b	-
Dorngrasmücke	Freibrüter	-	-	b	-
Eichelhäher	Freibrüter	-	-	b	-
Feldsperling	Höhlenbrüter	V	V	b	-
Gartenbaumläufer	Höhlenbrüter	-	-	b	-
Gartenrotschwanz	Halbhöhlen-/Freibrüter	V	V	b	-
Grünfink	Freibrüter	-	-	b	-
Hausrotschwanz	Nischenbrüter	-	-	b	-
Heckenbraunelle	Freibrüter	-	-	b	-
Jagdfasan	Freibrüter	-	-	b	-
Klappergrasmücke	Freibrüter	-	-	b	-
Kleiber	Höhlenbrüter	-	-	b	-
Kohlmeise	Höhlenbrüter	-	-	b	-
Mäusebussard*	Baumbrüter	-	-	s	-
Mönchsgrasmücke	Freibrüter	-	-	b	-
Rabenkrähe	Freibrüter	-	-	b	-
Rauchschwalbe	Nischenbrüter	3	3	b	-
Ringeltaube	Freibrüter	-	-	b	-
Rotkehlchen	Freibrüter	-	-	b	-
Singdrossel	Freibrüter	-	-	b	-
Star	Höhlenbrüter	3	3	b	-
Tannenmeise	Höhlenbrüter	-	-	b	-
Zaunkönig	Freibrüter	-	-	b	-
Zilpzalp	Freibrüter	-	-	b	-

Rote-Liste-Gefährdungskategorien (Niedersachsen: KRÜGER & NIPKOW (2015), Deutschland: GRÜNEBERG *et al.* (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, - = nicht gefährdet; RL D = Deutschland; RL N TW = Niedersachsen, Tiefland-West; BNatSchG: Schutzstatus i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG, b= besonders geschützt, s = streng geschützt; EU VRL: x = besonders zu schützende Vogelart nach Anhang I EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE.

\* Der Mäusebussard konnte bei einer separaten Begehung Ende November 2018 als potenzieller Brutvogel im Geltungsbereich ausgeschlossen werden (daher in Tabelle ausgegraut dargestellt)

Das Plangebiet ist zudem laut Verbreitungskarten (NLWKN 2010) und den Biotopstrukturen für verschiedene Fledermausarten wie z. B. den Großen Abendsegler geeignet. Hierbei bieten besonders die Wallhecke und die teilweise älteren Gebäude mit ihren Stallungen und Remisen Potentiale. Grundsätzlich sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Im Folgenden werden die potentiell als Quartier vorkommenden Fledermäuse in dem Plangebiet aufgelistet. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Fledermausvorkommen.

Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	RL D	RL Nds.	FFH-RL
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	2	IV
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2	IV
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	2	IV
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	-	2	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2	IV
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	3	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	3	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	2	IV

Rote-Liste-Gefährdungskategorien (Deutschland: MEINIG *et al.* 2009, korrigierte Fassung 2010; Niedersachsen: HECKENROTH 1993; RL D = Deutschland; RL Nds. = Niedersachsen); Gefährdungsstatus: 1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, - = ungefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, D = Daten unzureichend, R = extrem selten oder mit geografischer Restriktion, II = Gäste; FFH-RL: Arten des Anhangs IV oder II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU.

Aus der Prüfung von Verbotstatbeständen geht hervor, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn folgende Hinweise umgesetzt werden (Moritz 2018, S. 15):

- möglichst weitreichender Erhalt von Gehölzen
- im Falle von Gehölzentfernungen keine Individuen besonders oder streng geschützter Tierarten verletzen oder töten und ihre Entwicklungsformen nicht entnehmen, beschädigen oder zerstören
- ältere Gehölzbestände möglichst unmittelbar vor Abbrucharbeiten bzw. Fällungen auch in der Nicht-Brutzeit/Nicht-Fortpflanzungszeit, also jahreszeitenunabhängig auf dauerhaft oder temporär genutzte Quartiere absuchen (Artenschutzprüfung: Baumkontrollen ggf. mit paralleler Aufhängung von Nist- bzw. Fledermauskästen im Nahbereich des Geltungsbereichs, also sog. CEF-Maßnahmen).

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für die Fauna.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan zumeist folgender Landschaftsbildeinheit zugeordnet: „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft. Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Landschaftsbildeinheit „Landschaftsräume mit dominierender Ackernutzung“ zugeordnet. Diese Fläche hat einen weiträumigen Landschaftscharakter mit großflächigen Schlägen und geringer Anzahl gliedernder Landschaftselemente. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft.

Da bereits Wohnbebauung besteht und die Bebauung hinter dem Bestand stattfinden soll, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Nur der nordwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich zusätzlich entlang des Fuß- und Radweges, der sich auf der ehemaligen Bahnlinie befindet. An dieser Stelle verändert die geplante Bebauung das Landschaftsbild.

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Biologische Vielfalt

Südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich Eichenmischwald feuchter Sandböden, dessen Gehölze teilweise in die Randbereiche des Plangebietes ragen. Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet umrandet von einer Wallhecke und einem sonstigen standortgerechten Gehölzbestand. In dem Plangebiet selbst befinden sich Kompensationsflächen, die aus der Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen bestehen, und vereinzelt weitere Laubbäume.

Insgesamt ist der Geltungsbereich 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 Acker und Grünland. Stattdessen werden neben der Bebauung neue Hausgärten entstehen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben in den Randbereichen erhalten. Im Bereich des Gebäudebestandes Gingfeld 29 werden acht Eichen nicht als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich des Gebäudebestandes Gingfeld 29 wird eine Kastanie nicht als zu erhalten festgesetzt.

Die Wallhecke wird nachrichtlich übernommen und durch einen vorgelagerten 10 m breiten Krautsaum vor heranrückender Bebauung geschützt.

Die Kompensationsflächen, die in Zusammenhang mit dem Neubau des Flüchtlingswohnheimes angelegt wurden, werden teilweise verlagert, wobei ein dauerhafter Erhalt der Anpflanzung einheimischer Laubgehölze dennoch sichergestellt wird.

#### Fauna

Bei der Durchführung der Planung werden die derzeitigen faunistischen Vorkommen in dem Gebiet nicht mehr in der heutigen Anzahl anzutreffen sein. Laut der Potentialstudie für Zauneidechse, Vögel und Fledermäuse ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich bereits heute nicht zu vermuten. 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 Bodengeneese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

In dem MI 1, das eine Fläche von 7.525 m<sup>2</sup> und für das eine GRZ von 0,6 (+ Überschreitung) festgesetzt wurde, ist eine Versiegelung von 4.816 m<sup>2</sup> möglich. In den MI<sub>G</sub> und MI 2, die zusammen eine Fläche von 12.475 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,5 (+ Überschreitung) aufweisen, ist eine Versiegelung von 7.017 m<sup>2</sup> möglich. Insgesamt kann das 23.296 m<sup>2</sup> große Plangebiet maximal auf 15.376 m<sup>2</sup> versiegelt werden, wovon bereits ca. 3.000 m<sup>2</sup> vorhanden sind.

#### 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. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes kann das anfallende Regenwasser nur über die Fläche zur Versickerung gebracht werden oder es muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden, um eine Belastung des öffentlichen Sammlers und der Vorflut zu vermeiden. Aufgrund örtlichen Situation ist für die Grundwasserneubildung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

#### 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.

#### Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Grün- und Ackerlandflächen durch Aspekte einer neuen Mischgebietsnutzung 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 vorhandene Gehölze überwiegend erhalten werden.

#### 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

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine Mischgebietenutzung, der die Ortslage abrundet.

Hinsichtlich der Flora werden die bereits bestehenden Anpflanzungen, die als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung der Wohnungen für Geflüchtete dienen, weitestgehend erhalten. Die südlich der Wohnungen liegenden Kompensation wird verlagert und in gleicher Form neu hergestellt. Da die Anpflanzungen noch sehr jung sind, kann die Verlagerung ohne Verlust an natürlichem Wert erfolgen. Für weitere Gehölze, insbesondere für die am Rand des Plangebietes oder in dem Hausgarten des Grundstückes (Flurstück 172/2) bestehenden Eichen, wird der Erhalt in Form von Festsetzungen gesichert. Die bestehende Wallhecke wird nachrichtlich übernommen und durch einen 10 m breiten vorgelegerten Krautsaum geschützt.

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. Diese Abstände werden möglichst in der Tiefe des Kronentraufbereiches, jedoch mit mind. 5 m Breite festgesetzt. Abweichungen werden im Bereich des Gebäudebestandes zugelassen. Dort wo die geplante Entwicklung des Mischgebietes es erlauben (MI1), erfolgt eine Festsetzung Kronentraufbereich + 5 m. in einer Breite bis zu 15 m.

### 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 der Kartierung 2018 (Bestand) und sodann bei vollständiger Ausschöpfung der Baurechte (Planung).

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

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	302	0,0	0
OED, Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau	1.386	0,0	0
OEL, Locker bebautes Einzelhausgebiet	559	0,0	0
OEL, Locker bebautes Einzelhausgebiet	780	0,0	0
EL, Landwirtschaftliche Lagerfläche	44	0,5	22
PHG, Hausgarten mit Großbäumen	1.220	1,8	2.196
PHG, Hausgarten mit Großbäumen	1.005	1,4	1.407
GR, Scherrasen	389	1,0	389
GRT, Trittrassen	3.033	1,0	3.033
BZH, Zierhecke	126	1,0	126
HPG, Standortgerechte Gehölzpflanzung	295	2,0	590
HWM, Strauch-Baum-Wallhecke	574	3,0	1.722

UHM, Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	986	1,5	1.479
UNK, Staudenknöterichgestrüpp	17	0,6	10
GEF, Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	3.913	2,0	7.826
AS, Sandacker	8.667	1,0	8.667
<b>Summe</b>	<b>23.296</b>		<b>27.467</b>

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

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

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten</b>
<b>Bezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
MI1: Gebäude/Versiegelte Fläche (80 %)	6.020	0,0	0
MI2: Gebäude/Versiegelte Fläche (75%)	6.806	0,0	0
MIG: Gebäude/Versiegelte Fläche (75%)	2.551	0,0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(20 % des MI1)	1.505	1,0	1.505
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(25 % des MI2)	2.269	0,8	1.815
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)(25 % des MIG)	850	0,8	680
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft S	1.003	1,3	1.304
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft E	591	1,3	768
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft K	1.128	1,5	1.692
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	574	3,0	1.722
<b>Summe</b>	<b>23.296</b>		<b>9.486</b>

In der Summe verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von **17.981 WE** auf m<sup>2</sup> bezogenen Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

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 werden die Maßnahme 3.3 „Umwandlung von Acker in Grünland“ und die Maßnahme 5.2 „Anlage einer Sekundäraue, Extensivgrünland mit Flutrasen und Nasswiesen“ 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. Der Verlust des wertvolleren Extensivgrünlandes kann damit ebenfalls ausgeglichen werden.

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

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Plangebietes ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Bahnlärm oder Freizeit- und Sportlärm zu rechnen.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung aus möglichen Anlagen im Plangebiet selbst, sind nicht zu berücksichtigen, da die Planung eine Nutzung der Flächen als Mischgebiet vorsieht und mit den Eigentümern der bisherigen Außenbereichsgrundstücke diese Nutzungsänderung einvernehmlich abgestimmt wurde.

Zu berücksichtigen sind Immissionen aus Gewerbelärm, da sowohl im Nordosten als auch unmittelbar angrenzend im Südwesten Gewerbegebiete vorhanden sind. Die Nutzungen in diesen Gebieten sind über die Bebauungspläne Nr. 23 C/I und Nr. 61 planungsrechtlich abgesichert. Im Südwesten ist auch tatsächlich ein Gewerbebetrieb mit entsprechenden Emissionen vorhanden, während das Gewerbegebiet im Nordosten südlich der Straße Am Schlatt noch landwirtschaftlich genutzt wird. Die dort zulässigen Emissionen, sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan Nr. 23 C/I sind auf den nächstgelegenen Flächen Gewerbegebiete (GE) ohne weitere Einschränkungen zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 61 sind Nutzungen in einem Industriegebiet (GI) zulässig. (Abbildungen siehe Kap. A.3.3).

Um diese Immissionssituation für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (TÜV Nord, Juni 2020). Darin wurden die aus unterschiedlichen Richtungen auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Schallimmissionen berechnet und mit den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) der DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm verglichen.

**Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm**

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
<b>Gewerbegebiete</b>	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

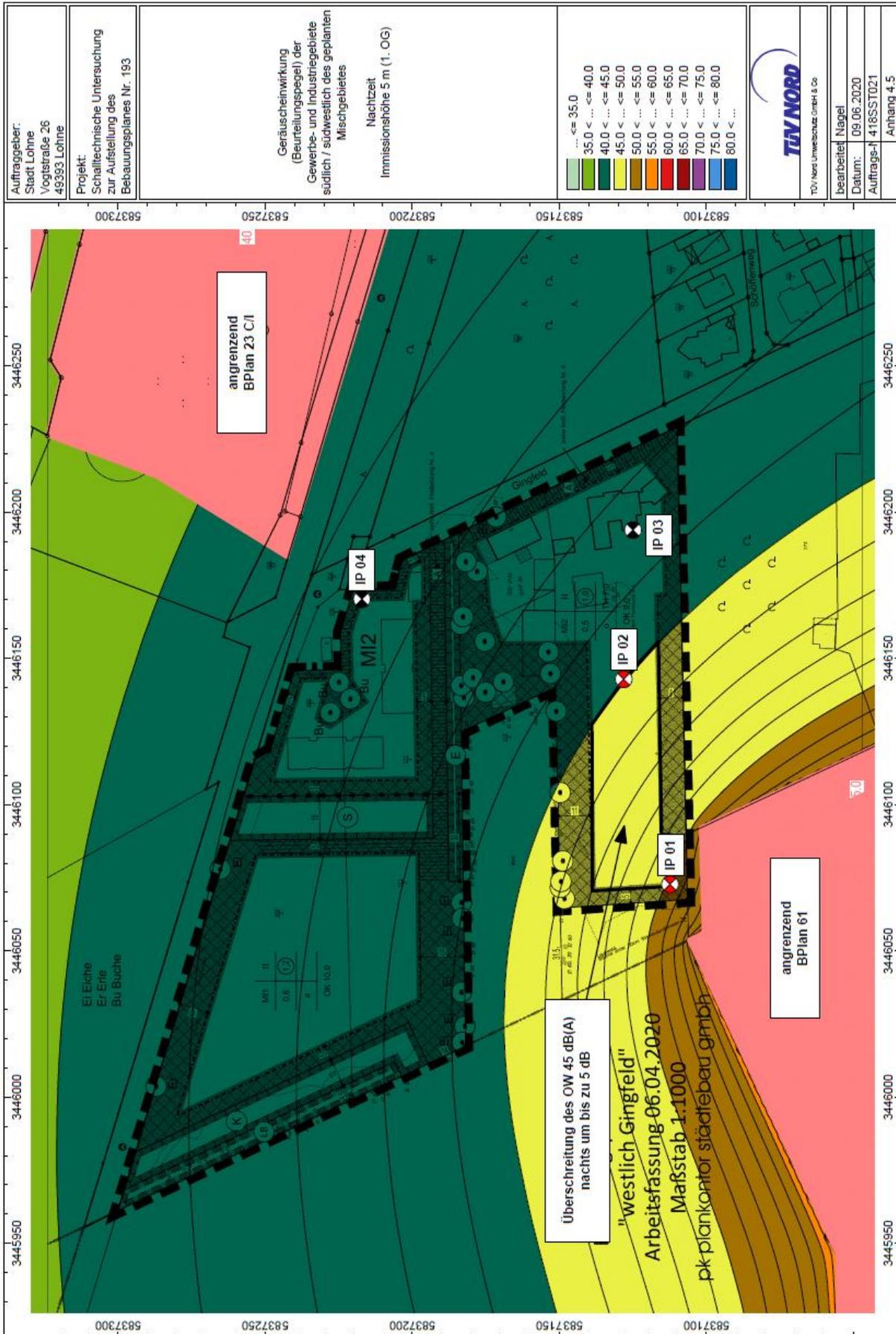
Die gewerblichen Schallemissionen, wurden auf der Grundlage pauschalisierter Flächenschalleistungspegel entsprechend gebietstypischer Nutzungen und unter Beachtung der Schallimmissionsschutzanforderungen der in weiteren Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnnutzungen ermittelt. Für den zum Bebauungsplangebiet Nr. 193 nächstgelegenen Betrieb im Bebauungsplan Nr. 61 wurde für die ausge-

wiesenen Betriebsflächen überwiegend ein Schallemissionsansatz entsprechend eines eingeschränkten Industriegebiet (Gle) gewählt. Der Stadt Lohne liegen im Rahmen ihrer Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Neubau und Erweiterung von Lager- und Produktionshallen, Sanierung und Umnutzung von Bestand des Betriebes Informationen zu den zu erwartenden Schallimmissionen (Schallimmissionsprognose) und zu den baurechtlich zulässigen Schallimmissionen (Schallschutzaufgaben der Baugenehmigung) vor. Danach liegen die im Rahmen dieser schalltechnischen Berechnung resultierenden Schallimmissionen am Wohnhaus Gingfeld Nr. 27 im maßgeblichen Beurteilungszeitraum Nacht oberhalb der baurechtlich zulässigen Immissionspegel und auch oberhalb der prognostizierten Schallimmissionspegel für den Betrieb Henke. Die Schallimmissionsbelastung im geplanten Wohngebiet wird damit tendenziell überschätzt und liegt im Rahmen der städtebaulichen Abwägung auf der sicheren Seite.

Da die benachbarten Gewerbe- und Industriegebietsflächen auf unterschiedliche Hausfassaden einwirken, wurden die Schallimmissionen der Gewerbe- und Industriegebietsflächen getrennt nach Geräuscheinwirkung aus südlich / westlicher und nordöstlicher Richtung untersucht. Die zu erwartenden Schallimmissionen in der kritischen Nachtzeit sind in der folgenden Rasterlärnkarten dargestellt.

Zur Nachtzeit wird im geplanten Mischgebiet östlich und nordöstlich des angenommenen Immissionsortes IP 02 der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten. Westlich / südwestlich des Immissionsortes IP 02 wird nach den schalltechnischen Berechnungen der Orientierungswert von 45 dB(A) auf der überbaubaren Teilfläche um bis zu 5 dB überschritten.

Im Tageszeitraum wird im geplanten Mischgebiet der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich an der südwestlichen Plangebietsgrenze verbleibt eine kleinere Teilfläche, auf der Orientierungswert von 60 dB(A) geringfügig überschritten werden kann.



### 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. Eine mögliche gewerbliche Nutzung ist nur im Rahmen eines Mischgebietes möglich. Da sich in der Nachbarschaft Industrie- und Mischgebiete befinden ist ein konfliktfreies Nebeneinander zu erwarten.

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

Zum Schutz der zukünftigen Wohnnutzungen innerhalb des geplanten Mischgebietes und zur Vermeidung von unzulässigen Nutzungskonflikten mit dem südwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt für den besonders belasteten Bereich ein Ausschluss der störepfindlichen Wohnnutzung, die innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) allgemein zulässig ist. Das Mischgebiet wird so gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert.

Im Mischgebiet MI<sub>G</sub> auf der Teilfläche mit zu erwartenden Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) (Abbildung oben gelbe Fläche) die Wohnnutzungen ausgeschlossen. Da für Büronutzungen zur Nachtzeit der gleiche Schallimmissionsschutzanspruch wie am Tage herangezogen werden kann, kann dann eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts um bis zu 5 dB(A) bei einer gleichzeitigen Unterschreitung des Immissionswertes von 60 dB(A) um mindestens 10 dB(A) im Rahmen der städtebaulichen Abwägung als unkritisch eingestuft werden.

Im übrigen Plangebiet mit zu erwartenden Beurteilungspegel nachts von ≤ 45 dB(A) und damit Einhaltung des Orientierungswertes von 45 dB(A) zur Nachtzeit ist ein Ausschluss der Wohnnutzung zum Schutze des Menschen und seiner Gesundheit nicht 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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

### 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 jedoch bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese

gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten 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 der südlichen Wohnhäuser an der Straße Gingfeld, ggfs. mit landwirtschaftlicher Tierhaltung. 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 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

Im Plangebiet ist für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten 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 möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich, wenn auch durch vorhandene Gehölze stellenweise eingeschränkt.

### 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 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 Bereich an der Straße Gingfeld soll für benötigtes Bauland zur Verfügung gestellt werden. Bei weitgehendem Erhalt der Gehölze ist eine bauliche Nachverdichtung nicht möglich
Größere Abstände zu Gehölzen	Die Grundstückssituation ist teilweise recht schmal bzw. durch Bebauung bereits eingeengt. Um eine gemischte Nutzung unterbringen zu können, dürfen die überbaubaren Flächen nicht zu beengt sein.
Geringere Bodenversiegelung durch niedrigere GRZ	für eine auch gewerbliche Nutzung und bei den langen erforderlichen Erschließungswegen zur Straße Gingfeld ist eine geringere GRZ nicht sinnvoll

### C.3 Zusätzliche Angaben

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

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 einem städtischen Grundstück an der Straße Gingfeld wurde ein Flüchtlingsheim gebaut (Fertigstellung Juli 2017). Dieser Bestand wird gesichert und es soll eine Option zur weiteren Wohnnutzung hergestellt werden. Auf den angrenzenden, teilweise bebauten Grundstücken soll die Möglichkeit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe gegeben werden.

Es erfolgen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 und einer GFZ von 1,0 bzw. 1,2, einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie einer max. Gebäudehöhe von 10 m.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze, insbesondere die Wallhecke am nordwestlichen Rand werden unter Abwägung der zu schaffenden Baumöglichkeiten im Gebiet als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz dieser Gehölze darf auf den nicht überbaubaren Flächen entlang von diesen Gehölzen keine Nebenanlagen, Garagen etc. angelegt werden. Ausnahmen werden für erforderliche Erschließungswege vorgesehen. Bestehende Waldflächen bleiben unberührt.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauung von Grünland, Acker und die Entfernung von Gehölzen durch neue Bebauung 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.

Die bei der Umsetzung der Planung zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Anrechnung auf den Kompensationsflächenpool „Gut Dinklage“ ausgeglichen.

Zum Schutz der Gesundheit des Menschen vor erheblicher Lärmbelastung aus benachbarten Gewerbeanlagen wird die Wohnnutzung im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und sein Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da in den Bereichen, die erheblich mit Gewerbelärm aus dem südwestlich gelegenen Industriegebiet belastet sind, die schutzbedürftige Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,33 ha.

#### C.3.4 Referenzliste

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: Februar 2020)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz auf der Seite: <https://numis.niedersachsen.de/> (Stand: Februar 2020)

Stadt Lohne 1995: Landschaftsplan

moritz-umweltplanung (2020): Stadt Lohne – Bebauungsplan Nr. 193 „Westlich Gingfeld“, Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotop, Reptilien (Zauneidechse), Vögel und Fledermäuse (Potentialabschätzung), Stand Dezember 2018.

Planungsbüro Rötger Dipl.-Ing. (2017): Maßnahmenplan und Bilanzierung zum Ersatzflächenpool Gut Lage

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 in der Stadt Lohne, Juni 2020

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

<b>Nutzungsart</b>	
Mischgebiet MI 1	7.525 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 2	9.074 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI <sub>e</sub>	3.401 m <sup>2</sup>
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.722 m <sup>2</sup>
Strauch-Baum-Wallhecke	574 m <sup>2</sup>
	<b>Σ 23.296 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 09.12.2020

.....

Gerdesmeyer

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 193 „Westlich Gingfeld“ wurde ausgearbeitet durch  
pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126 in 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 03.12.2020



Dipl.-Ing. Lüders