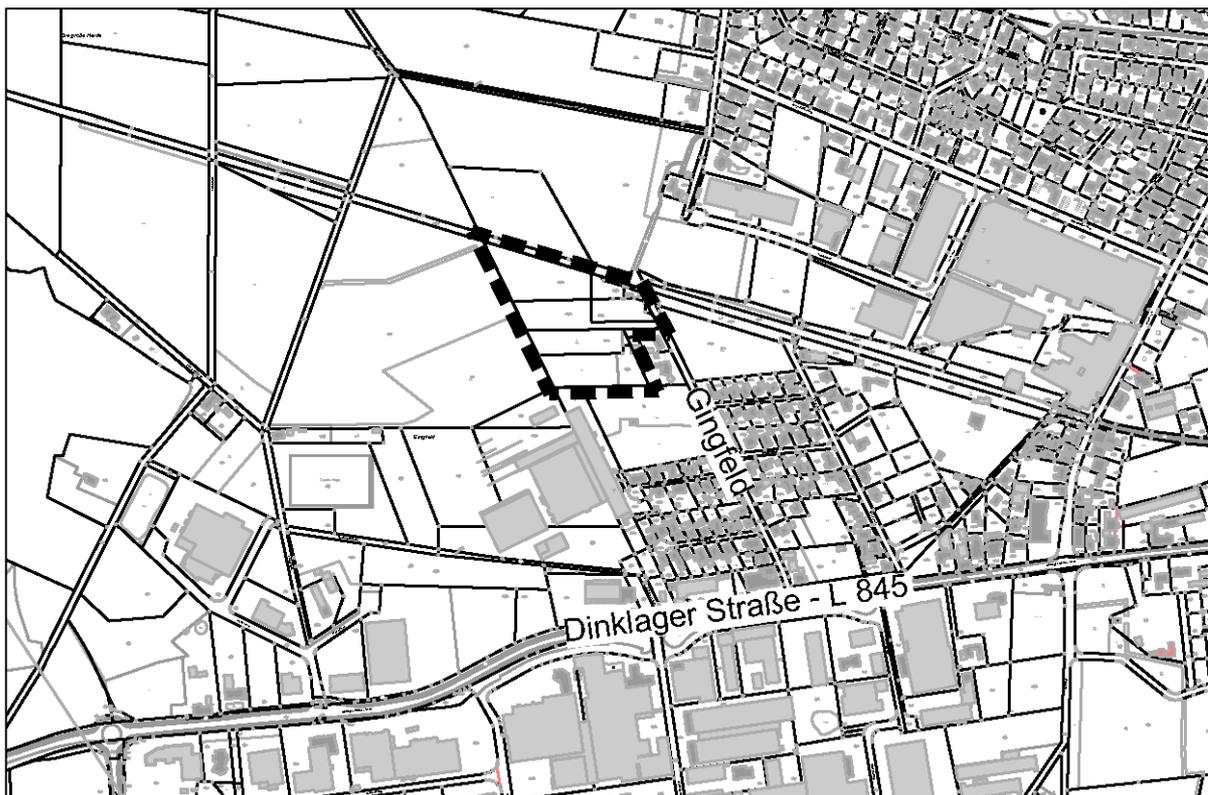




# 78. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "westlich Gingfeld"

## 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](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)  
[www.plankontor-staedtebau.de](http://www.plankontor-staedtebau.de)

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>3</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation</b>	<b>3</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
	A.3.1 Raumordnung	3
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	4
	A.3.3 Bebauungsplanung	5
<b>B</b>	<b>INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
	<b>B.1 Art der Nutzung</b>	<b>6</b>
	<b>B.2 Verkehr</b>	<b>6</b>
	<b>B.3 Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
	B.3.1 Vorhandene Situation	7
	B.3.2 Planerische Auswirkungen	8
	<b>B.4 Altlasten</b>	<b>8</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
	B.5.1 Vorhandene Situation	8
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	11
	B.5.3 Artenschutz	13
	<b>B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
	<b>C.1 Einleitung</b>	<b>15</b>
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	15
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	18
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	26
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	29
	C.2.4 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
	C.2.5 Wechselwirkungen	30
	C.2.6 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	30
	C.2.7 Kumulierung	30
	C.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	31
	C.2.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	31
	C.2.10 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen (§ 9 Abs.6 Nr.7j BauGB)	31

---

C.2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
<b>C.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>32</b>
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	32
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	32
C.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
C.3.4	Referenzliste	32
<b>D</b>	<b>DATEN</b>	<b>33</b>
<b>D.1</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>33</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

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

---

Am Ende der Straße Gingfeld zeigt sich am Stadtrand eine heterogene Mischung aus Bebauung und Freiflächen und dem Nebeneinander recht unterschiedlicher Nutzungen. Zuletzt wurden hier im Jahr 2017 zwei Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten von der Stadt Lohne errichtet. Andererseits gab es Bestrebungen noch Restnutzung von Landwirtschaft durch die Errichtung von Stallanlagen auszuüben. Die Stadt Lohne will diesen Bereich jetzt planungsrechtlich beordnen, indem einerseits keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden soll, die dann andere Nutzungen, wie z.B. Wohnen behindern würde. Andererseits besteht Bedarf an Flächen, auf denen die Bebauung von Gewerbe und Wohnen zugleich möglich ist.

Um dem Flächenbedarf gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Lohne eine Ausweisung von gemischter Baufläche sowohl für den Bereich der bestehenden Bebauung, der noch nicht entsprechend dargestellt wurde, als auch für die westlich angrenzenden Bereichen. Bestehende Waldflächen werden erhalten und entsprechend als Flächen für Wald dargestellt.

Parallel zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193. Mit der Änderungsplanung wird die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen vorbereitet.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Lohne, westlich der Straße Gingfeld. Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzung und vereinzelt Waldbeständen geprägt. Im Süden und Südosten ist Wohnbebauung vorzufinden. Außerdem sind zwei Gewerbegebiete vorhanden, die südwestlich sowie nordöstlich des Plangebietes liegen.

Auf den Grundstücken des Plangebietes befinden sich im Norden, angrenzend an die Straße Gingfeld, zwei zweigeschossige Wohnhäuser für Geflüchtete. Westlich davon liegt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Weiter südlich ist eine Waldfläche vorzufinden und daran angrenzend eine Weidefläche. Daneben befindet sich Wohnhäuser mit einigen Nebengebäuden, die auf landwirtschaftliche Nutzung zurück gehen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan (Titelblatt der Begründung) ersichtlich.

### **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.

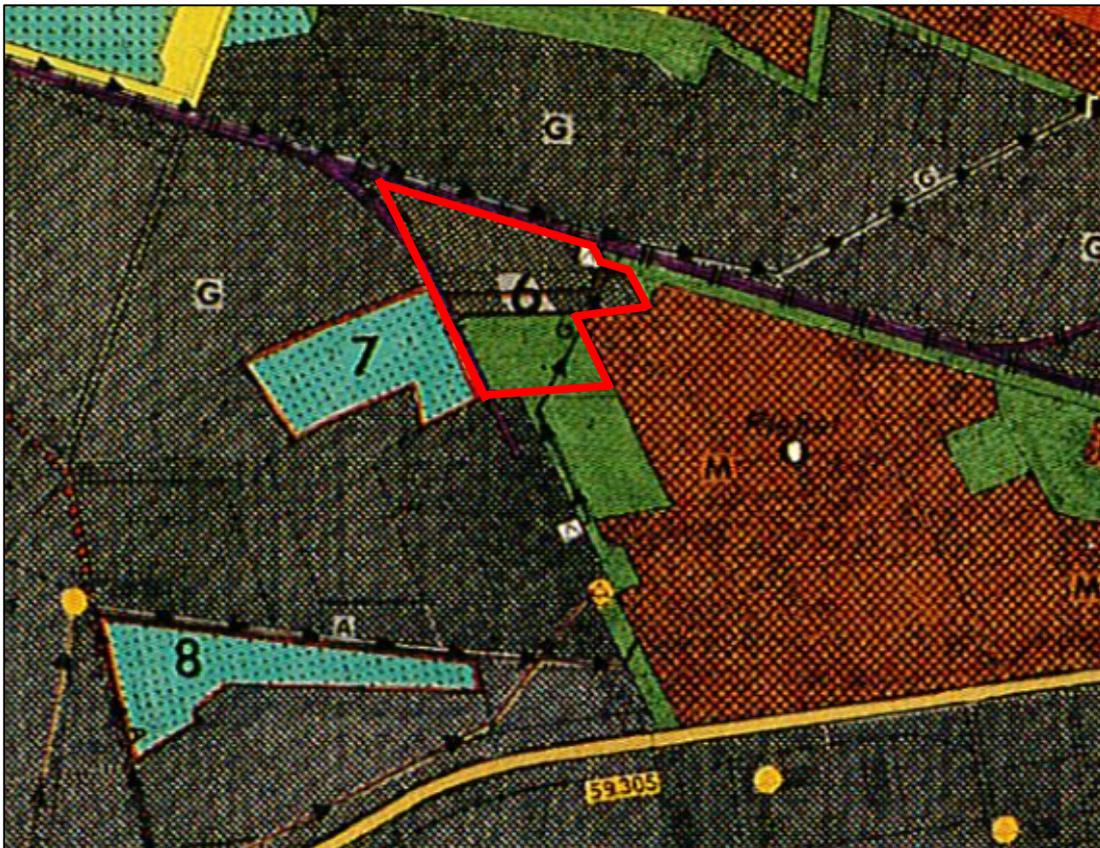
Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms in der Fassung von 2017 ist im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

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

Da hier Wohn- und Arbeitsstätten in bereits baulich geprägter Umgebung entwickelt werden können, steht die vorliegende 78. Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

### **A.3.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich im Norden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche Teil ist als Grünfläche dargestellt. Der Änderungsbereich ist im Norden von weiteren gewerblichen Bauflächen umgeben. Im Südosten schließen sich gemischte Bauflächen. Für dies Plangebiet ist auch die westliche Darstellung von Wald von Bedeutung.



**Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Lohne mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

### **A.3.3 Bebauungsplanung**

Der Änderungsbereich ist bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

Südlich und östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 60. Im Südwesten und im Nordosten werden Gewerbe- und Industriegebiete durch die Bebauungspläne Nr. 61, Nr. 23 C/I und Nr. 23 C/I - 1. Änderung festgesetzt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 193 aufgestellt.

## **B INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

---

### **B.1 Art der Nutzung**

---

Im Änderungsbereich wird auf einem bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird dieser – teilweise bereits zu diesem Zweck genutzte – Bereich gesichert. Außerdem wird eine Entwicklung vorbereitet, die nicht nur gewerblich geprägt ist, sondern in der auch Wohnnutzung oder z.B. soziale Einrichtungen untergebracht werden können.

Auf einem bisher als Grünfläche dargestellten Bereich werden nun eine Waldfläche und eine gemischte Baufläche dargestellt. Der Wald ist tatsächlich vor Ort vorhanden und gehört zu einem Wald, der sich weiter westlich erstreckt. Auf der bisher nicht bebauten Grünfläche wird die gemischte Nutzung ergänzt, die sich in der Darstellung weiter östlich bereits befindet.

Mit der Planung werden zwei bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) überplant. Allerdings handelt es sich hier um relativ kleine, klar abgrenzte Bereiche, die bereits stark baulich geprägt sind und die sich für eine weitere bauliche Entwicklung anbieten. Eine Bebauung war wenigstens für die nördliche Ackerfläche bereits im FNP vorgesehen. Zwar handelt es sich um Außenbereichsflächen, aber die bauliche Nutzung entwickelt sich hier in angemessener Weise am Ortsrand und findet eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft z.B. durch die im Westen vorhandene Wallhecke.

### **B.2 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 entfernt liegt.

In knapp 600 m Entfernung befindet sich die nächstgelegene VBN-Haltestelle „Lohne (Oldb) Rießel“ der Linien 661 und 662 mit Anschluss in die Städte Lohne und 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.3 Immissionsschutz**

---

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

### **B.3.1 Vorhandene Situation**

#### Straßenverkehrslärm

Der räumliche Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (L845) ist mit etwa 300 m ausreichend entfernt, sodass mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

#### 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.

#### 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.

#### Gewerbelärm

Die bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen werden nun als gemischte Bauflächen dargestellt, für die hinsichtlich der Immissionen einen höherer Schutzanspruch bei der Planung zu berücksichtigen ist. In die Planung einzustellen, 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, Nr. 23 C/I - 1. Änderung 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.

Um diese Immissionssituation für die vorliegende Planung 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 Flächenschalleleistungspegel 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 folgenden Rasterlärmkarten im Umweltbericht dargestellt.

Zur Nachtzeit in den geplanten gemischten Bauflächen 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 in den gemischten Bauflächen 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.3.2 Planerische Auswirkungen**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Planung von gemischten Bauflächen 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 möglichen Mischgebietes und zur Vermeidung von unzulässigen Nutzungskonflikten mit dem südwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan für den besonders belasteten Bereich ein Ausschluss der stöempfindlichen Wohnnutzung.

Im übrigen Plangebiet mit zu erwartenden Beurteilungspegel nachts von  $\leq 45$  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.4 Altlasten**

---

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

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

---

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

#### Boden / Fläche

Derzeit sind ca. 6 % bzw. 1.513 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 Siedlungsklima (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. im Umweltbericht)

Das Plangebiet ist vornehmlich im Bereich der Wohnungen für Geflüchtete versiegelt. Hier werden die Gebäude und die gepflasterte Fläche als verdichtetes Einzel- und Reihenausgebiet (OED) dargestellt. Weitere versiegelte Fläche befindet sich östlich und südöstlich des Plangebietes, wobei sich in den Hausgärten der südlichen Wohnbebauung Nebenanlagen befinden, die die Flächennutzungsplanänderung noch beinhaltet. Hierbei handelt es sich um ländlich geprägtes Dorfgebiet/ Gehöft (ODL) und landwirtschaftliche Lagerfläche (EL).

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 Gehölzpflanzung, 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), dessen Fläche als sehr empfindlicher Bereich gekennzeichnet wird.

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.

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.

#### Landschaft

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan zumeist der Landschaftsbildeinheit „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“ zugeordnet. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft. Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Landschaftsbildeinheit „Landschaftsräume mit dominierender Ackernutzung“ dargestellt. 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 auch hier nicht beeinträchtigt. Lediglich der nordwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich 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

Im Südwesten der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich Eichenmischwald feuchter Sandböden, dessen Gehölze teilweise in die Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 193 ragen.

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

### **B.5.2 Planerische Auswirkungen**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Fläche für gewerbliche Nutzungen dargestellt (ca. 15.120 m<sup>2</sup>). In diesem Bereich soll eine gemischte Nutzung erfolgen, die mit einer geringeren Bodenversiegelung verbunden sein wird. Daneben wird in dem derzeitigen Flächennutzungsplan im südwestlichen Bereich bisher eine Grünfläche dargestellt, die heute zum Teil mit Wald bedeckt ist und so auch in der Änderungsplanung dargestellt wird. Die daneben dargestellte ca. 5.070 m<sup>2</sup> große Grünfläche wird entsprechend des Bedarfs als gemischte Baufläche dargestellt und ist auf der Ebene des FNP als Eingriffsfläche anzusehen.

Bei der Beurteilung der planerischen Auswirkungen wird aber davon ausgegangen, dass der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 193 umgesetzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 193 beinhaltet die dargestellten Waldflächen nicht, aber die gemischten Bauflächen an der Straße Gingfeld, die nicht Teil des Änderungsbereiches sind.

#### Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist insbesondere bestehendes Grünland. Die bestehende Waldfläche wird planungsrechtlich gesichert.

#### Fauna

Bei der Durchführung der Planung werden die derzeitigen faunistischen Vorkommen in dem Gebiet nicht mehr in der heutigen Anzahl anzutreffen sein. Laut der Potentialabschätzung von Biotopen, Reptilien (Zauneidechse), Vögel und Fledermäusen, die für den Bebauungsplan Nr. 193 angefertigt wurde, 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.

Es werden 20.185 m<sup>2</sup> als gemischte Baufläche und 4.482 m<sup>2</sup> als Fläche für Wald dargestellt.

Versiegelungen in dem Plangebiet sind bisher nur in dem Bereich mit den Wohnungen für Geflüchtete (Flurstücke 169/3 und 171/4) sowie teilweise Nebenanlagen der südlich davon liegenden Flurstücke 172/2 und 172/5 vorhanden. Auf der 23.296 m<sup>2</sup> großen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 193 dürfen

maximal auf 15.376 m<sup>2</sup> versiegelt werden, wovon bereits ca. 3.000 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird allerdings nicht der gesamte Bereich des Bebauungsplanes erfasst. Der Großteil der bereits versiegelten Flächen der Flurstücke 172/2 und 172/5 sind in dem Flächennutzungsplan schon als gemischte Baufläche dargestellt, so dass hier keine Planänderung erforderlich ist.

#### 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 gemischten Baufläche 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.

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

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 193 werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehen (z.B. Erhalt möglichst vieler Gehölze, Schutz der nicht überbaubaren Flächen entlang von Gehölzen, Eingrünung des Gebietes).

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

Die vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und die damit verbundenen Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Landschaft können im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden, so dass weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Für den Bebauungsplan Nr. 193 verbleibt ein Defizit von 17 981 auf m<sup>2</sup> bezogene Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

Da durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes keine anderen oder weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden, kann bei der Abwägung der Belange des Naturschutzes auf die Aussagen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 193 Bezug genommen werden.

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

### **B.5.3 Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

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

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten  
Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren  
Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung der Planung 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 tem-

porär genutzte Quartiere absuchen (Artenschutzprüfung: Baumkontrollen ggf. mit paralleler Aufhängung von Nist- bzw. Fledermauskästen im Nahbereich des Geltungsbereichs, also sog. CEF-Maßnahmen).

## **B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

---

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das bestehende 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 zur Versickerung gebracht werden. Eine Ableitung darf nur in der Menge des natürlichen Abflusses ( $1,5\text{l/s}\cdot\text{ha}$ ) 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 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. Die bestehenden Waldflächen werden als Wald dargestellt.

Um einem Flächenbedarf nach Bauland gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Lohne eine Ausweisung von gemischter Baufläche sowohl für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung, der noch nicht entsprechend dargestellt wurde, als auch für die westlich angrenzenden Bereichen. Bestehende Waldflächen werden erhalten und entsprechend als Flächen für Wald dargestellt.

Zur dauerhaften planungsrechtlichen Absicherung sind die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,47 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:

##### 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

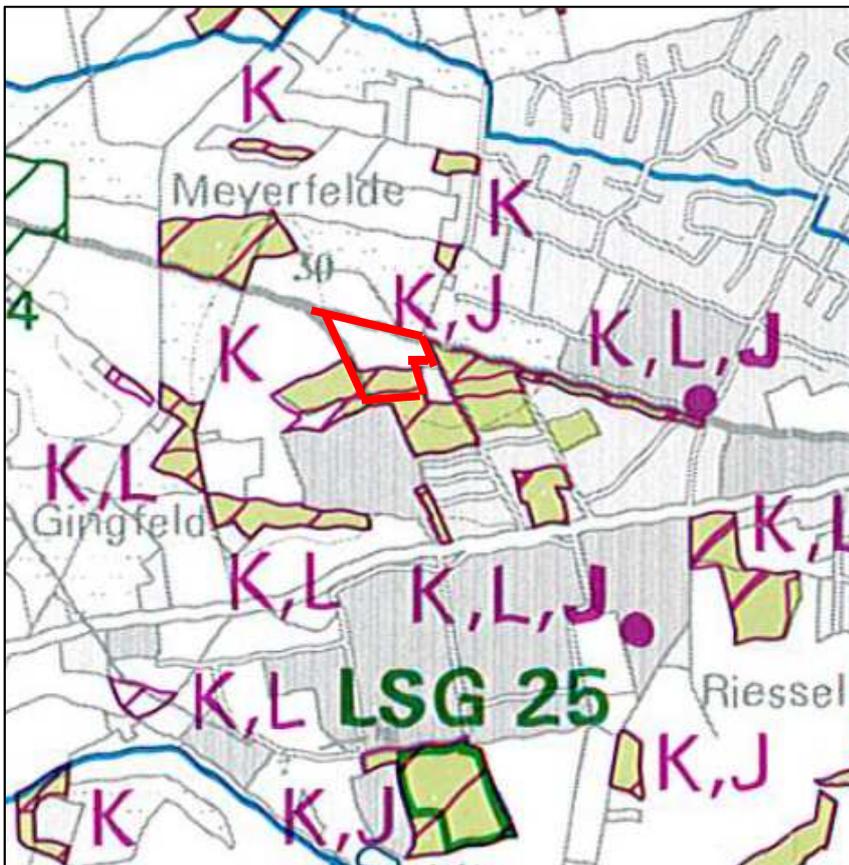
Ca. 700 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Waldbestand Im Fange“ (LSG VEC 57). Die Schutzziele werden durch die Planung nicht berührt.

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 nicht mehr vollständig bestehen. Auf der südlichen Fläche befindet sich derzeit feuchtes Extensivgrünland.



**Abb. 2: 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

#### Raumordnung

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

#### Besonderer Artenschutz

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

#### Immissionsschutz

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

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage herangezogen. Dabei werden verschiedenen 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

Derzeit sind ca. 6 % bzw. 1.513 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, Rüstungsalastlasten, 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 Siedlungsklima (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 vornehmlich im Bereich der Wohnungen für Geflüchtete versiegelt. Hier werden die Gebäude und die gepflasterte Fläche als verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau (OED) dargestellt. Weitere versiegelte Fläche befindet sich östlich und südöstlich des Plangebietes, wobei sich in den Hausgärten der südlichen Wohnbebauung Nebenanlagen befinden, die die Flächennutzungsplanänderung noch beinhaltet. Hierbei handelt es sich um ländlich geprägtes Dorfgebiet/ Gehöft (ODL) und landwirtschaftliche Lagerfläche (EL).

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 Gehölzpflanzung, 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), dessen Fläche als sehr empfindlicher Bereich gekennzeichnet wird.

Westlich der Wohnbebauung am Gingfeld 27 befindet sich sonstiges feuchtes Extensivland 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.

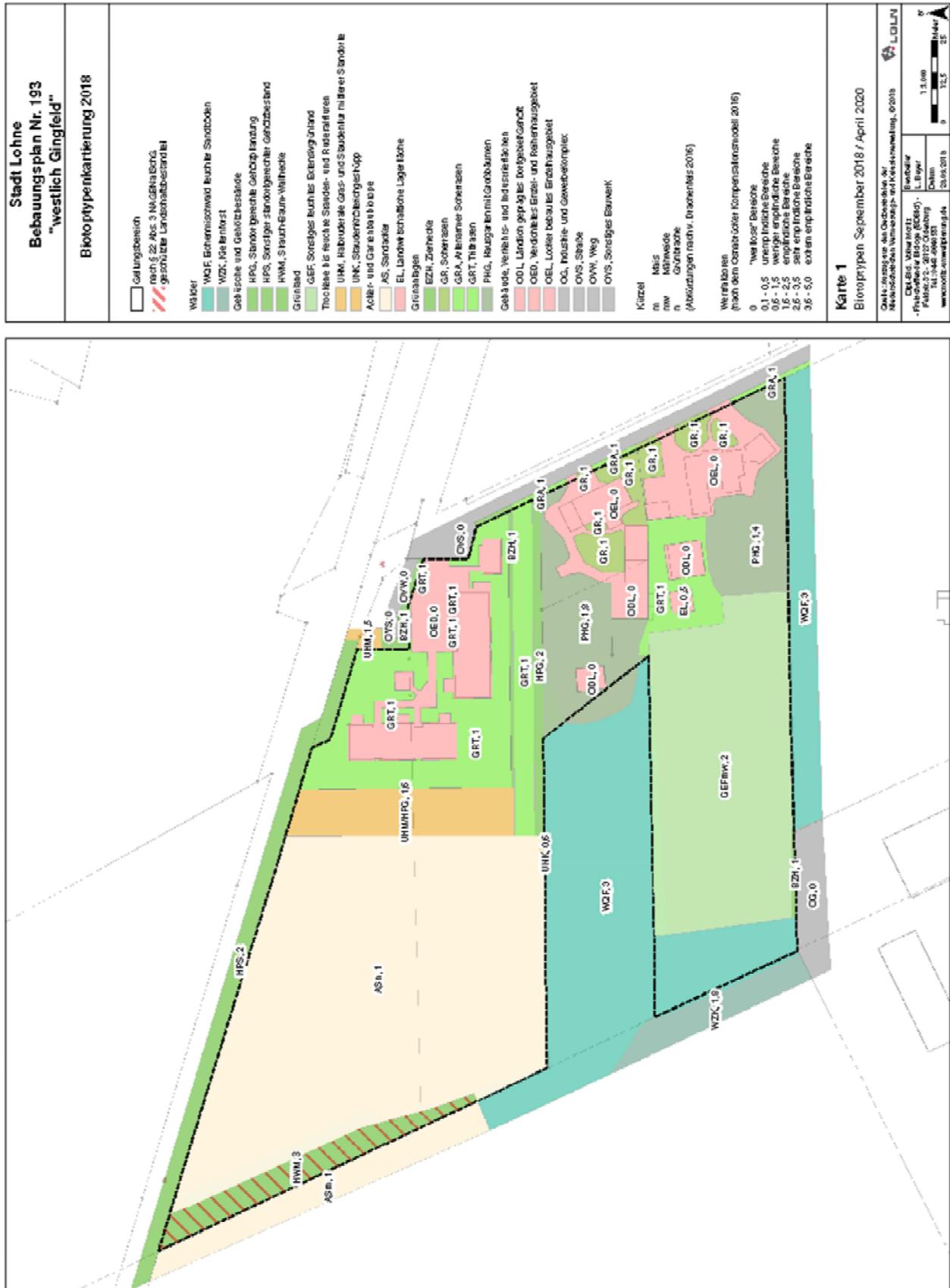


Abb. 3: Biotypen nach Drachenfels, ohne Maßstab

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. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen werden in der Potentialabschätzung nicht berücksichtigt.

Gemäß der 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.

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
Breitflügel-Fledermaus	<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.

#### Landschaft

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan zumeist der Landschaftsbildeinheit „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“ zugeordnet. Die Voraussetzung dieser Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird als gering eingestuft. Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Landschaftsbildeinheit „Landschaftsräume mit dominierender Ackernutzung“ dargestellt. 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.

Durch den Erhalt der Waldfläche wird ein für das Landschaftsbild essentieller Bereich erhalten. Da bereits Wohnbebauung besteht und die Bebauung hinter dem Bestand stattfinden soll, wird das Landschaftsbild auch hier nicht beeinträchtigt. Lediglich der nordwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich entlang des Fuß- und Radweges, der sich auf der ehemaligen Bahnlinie befindet. An dieser Stelle verändert die geplante Bebauung das Landschaftsbild für eine kurze Wegstrecke.

Der Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Biologische Vielfalt

Im Südwesten der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich Eichenmischwald feuchter Sandböden, dessen Gehölze teilweise in die Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 193 ragen. Weitere kleine, biologisch relevante Bereiche finden im Bebauungsplan Nr. 193 Berücksichtigung.

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

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

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

#### Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist insbesondere bestehendes Grünland. Die bestehende Waldfläche wird planungsrechtlich gesichert.

#### Fauna

Bei der Durchführung der Planung werden die derzeitigen faunistischen Vorkommen in dem Gebiet nicht mehr in der heutigen Anzahl anzutreffen sein. Laut der Potentialabschätzung von Biotopen, Reptilien (Zauneidechse), Vögel und Fledermäusen, die für den Bebauungsplan Nr. 193 angefertigt wurde, 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.

Es werden 20.185 m<sup>2</sup> als gemischte Baufläche und 4.482 m<sup>2</sup> als Fläche für Wald dargestellt. Hierbei sind Versiegelungen bisher nur in dem Bereich mit den Wohnungen für Geflüchtete (Flurstücke 169/3 und 171/4) sowie teilweise Nebenanlagen der südlich davon liegenden Flurstücke 172/2 und 172/5 vorhanden. Auf der 23.296 m<sup>2</sup> großen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 193 dürfen maximal auf 15.376 m<sup>2</sup> versiegelt werden, wovon bereits ca. 3.000 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird allerdings nicht der gesamte Bereich des Bebauungsplanes erfasst. Der Großteil der bereits versiegelten Flächen der Flurstücke 172/2 und 172/5 sind in dem Flächennutzungsplan schon als gemischte Baufläche dargestellt, so dass hier keine Änderung erforderlich ist.

#### 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 gemischten Baufläche 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**

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Baufläche geschaffen. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet zudem die Darstellung von Waldflächen.

Bei der Beurteilung der planerischen Auswirkungen wird davon ausgegangen, dass der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 193 umgesetzt wird. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes beinhaltet nur die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 193, die noch nicht entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt wurde, sowie die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Waldfläche.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 wird der tatsächlich zu erwartende Eingriff bilanziert und von der Stadt Lohne ausgeglichen. Darüber hinaus werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehen (z.B.

möglichst Erhalt der Gehölze, Schutz der nicht überbaubaren Flächen entlang von Gehölzen, Eingrünung des Gebietes).

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

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193 ist mit einem Defizit von 17.981 WE zu rechnen, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

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 Reihenhausegebiet	1.386	0,0	0
OEL, Locker bebautes Einzelhausegebiet	559	0,0	0
OEL, Locker bebautes Einzelhausegebiet	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, Trittrasen	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>

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 sind nicht zu berücksichtigen, da mit den Eigentümern der bisherigen Außenbereichsgrundstücke eine 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, Nr. 23 C/I – 1. Änderung 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. Um diese Immissionssituation für die Nutzungsänderung in Richtung gemischte Bauflächen beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (TÜV Nord, Juni 2020). Darin wurden die aus unterschiedlichen Richtungen auf das Plangebiet 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**

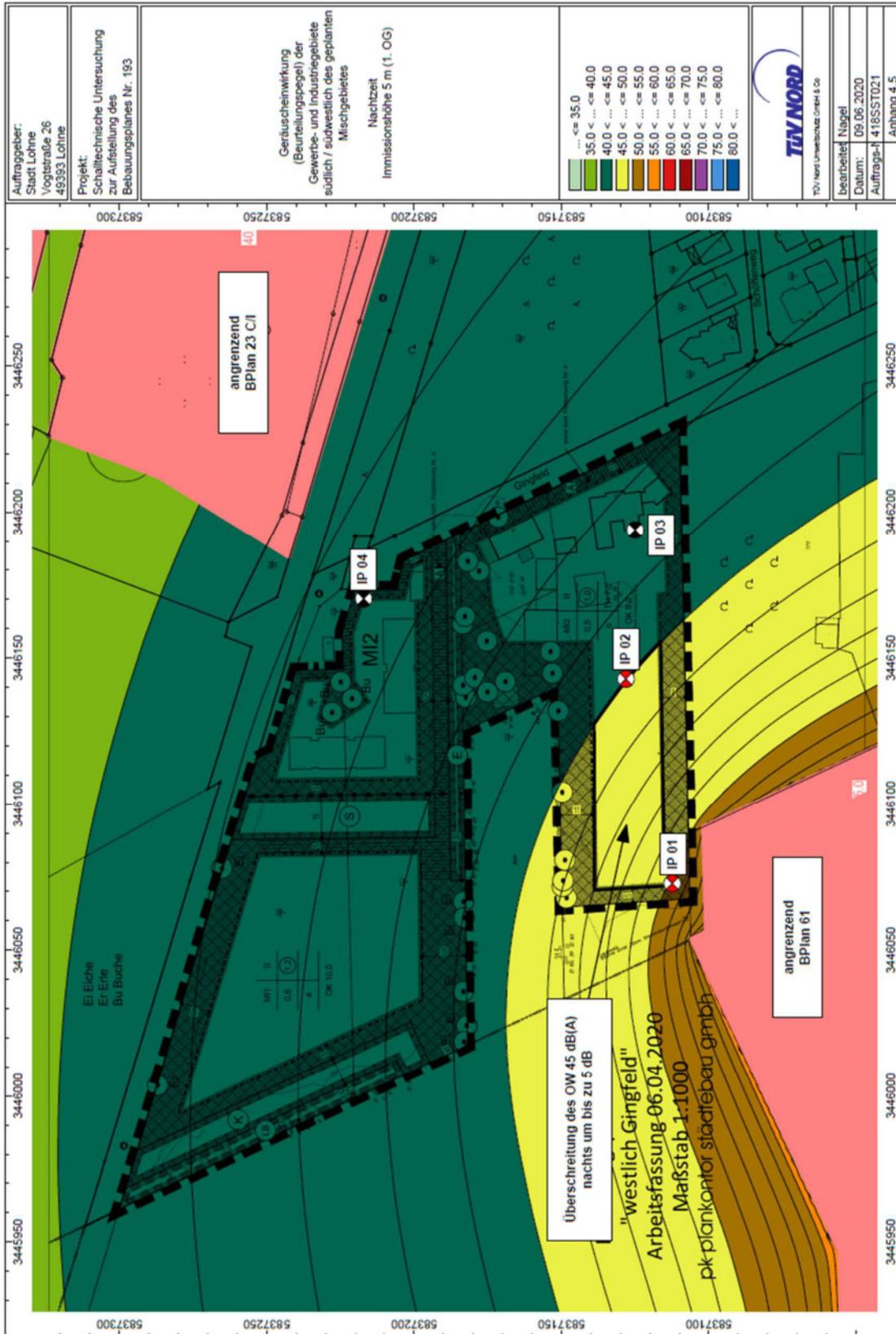
	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
<b>Gewerbegebiete</b>	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Die gewerblichen Schallemissionen, wurden auf der Grundlage pauschalisierter Flächenschalleleistungspegel entsprechend gebietstypischer Nutzungen und unter Beachtung der Schallimmissionsschutzanforderungen der in weiteren Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnnutzungen ermittelt. Für den zum Plangebiet nächstgelegenen Betrieb im Bebauungsplan Nr. 61 wurde für die ausgewiesenen 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 Plangebiet 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 Änderungsbereich 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 ist eine Verringerung von zusätzlichen Immissionen aus gewerblicher Nutzung zu erwarten, da die bisherigen Flächen für eine gewerbliche Nutzung durch Darstellung von gemischten Bauflächen, von denen weniger Emissionen ausgehen werden, abgelöst werden.

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

Zum Schutz der zukünftigen Wohnnutzungen innerhalb des zukünftig möglichen Mischgebietes und zur Vermeidung von unzulässigen Nutzungskonflikten mit dem südwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt für den besonders belasteten Bereich im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 193 ein Ausschluss der stöempfindlichen 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 M<sub>IG</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 der Flächennutzungsplanänderung keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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

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

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

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funden) gemachten werden, sind diese gem. § 14 Abs. des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der

Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

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

Die Nichtrealisierung der Bauleitplanung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

#### **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. 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 gut 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 Geltungsbereiches (z.B. Hochwasser) auf die im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellen.

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

### **C.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen, die mit weniger Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden sind, bieten sich für die Änderungsplanung nicht an. Mit der Planung soll eine Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zu einer gemischten Nutzung vorbereitet werden. Außerdem wird eine bisher als Weideland genutzte Fläche als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit werden die östlich und südlich bereits als gemischte Nutzung dargestellten Flächen erweitert und neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Um diese Fläche aber baulich einzugrenzen und den bestehenden Wald in dem Gebiet zu erhalten, werden eine entsprechende als Fläche für Wald dargestellt.

### **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

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

Technische Verfahren: siehe Gutachten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

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

Die Stadt Lohne wird die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Wahrnehmung ihrer Aufgaben überwachen. Über entsprechende Maßnahmen wird noch im weiteren Verfahren zu entscheiden sein.

#### **C.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Um dem Flächenbedarf nach gemischt zu nutzenden Flächen gerecht zu werden, werden statt gewerblicher Bauflächen und Grünflächen nun gemischte Baufläche dargestellt. Bestehende Waldflächen werden erhalten und entsprechend als Flächen für Wald dargestellt.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die tatsächliche Bebauung von Weideland und Ackerfläche sowie die Entfernung von Gehölzen 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 Lage“ ausgeglichen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Sach- oder Kulturgüter sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Aufgrund der vorliegenden Schallimmissionen, insbesondere aus dem südwestlichen Industriegebiet, wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 193 die schutzbedürftige Wohnnutzung in den betroffenen Bereichen ausgeschlossen. Eine Darstellung von gemischter Baufläche steht dem nicht entgegen.

#### **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 Biotope, Reptilien (Zauneidechse), Vögel und Fledermäuse (Potentialabschätzung), Stand Dezember 2018.

Planungsbüro Rötter 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 20202

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

<b>Nutzungsart</b>	
Gemischte Baufläche	20.185 m <sup>2</sup>
Waldfläche	4.482 m <sup>2</sup>
	$\Sigma$ <b>24.667 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 09.12.2020

gez. Gerdemeyer

.....

Gerdemeyer

L. S.

(Siegel)

Der Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 wurde ausgearbeitet durch  
pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126 in 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 03.12.2020

gez. Lüders

Dipl.-Ing. Lüders

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 18 Blätter (34 Seiten Begründung)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag