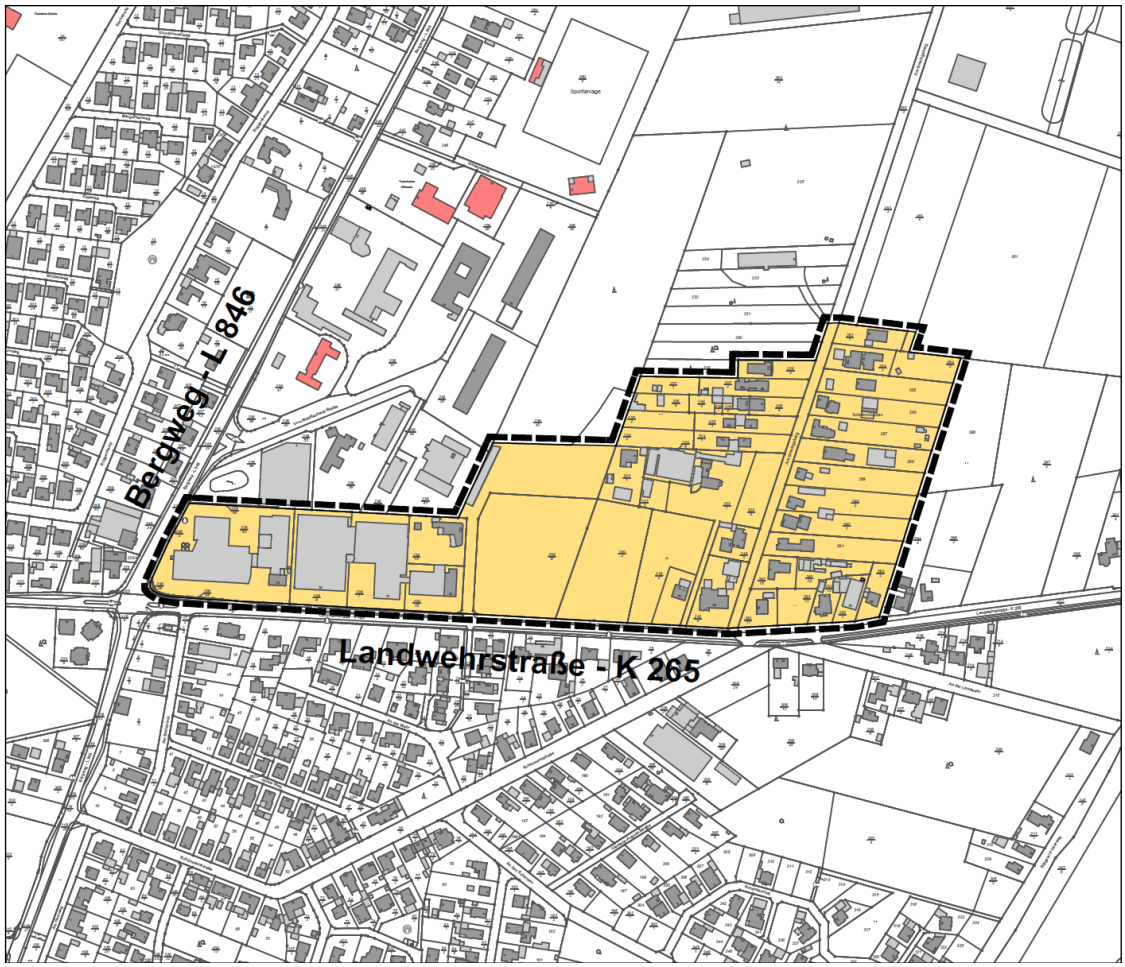
Stadt Lohne
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 159
für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften
und
Umweltbericht



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung		§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung		§ 4 (2) BauGB Behördenbet.		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.		§ 10 BauGB Satzung
18.03.2017	02.05.2017	18.03.2017	02.05.2017	08.07.2019	23.08.2019	08.07.2019	23.08.2019	05.07.2021 04.04.2022	10.08.2021 10.05.2022	06.07.2022

INHALT

A Begründung ... 3
1 Allgemeines ... 3
2 Lage und bisherige Nutzung ... 3
3 Planerische Vorgaben ... 4
4 Fachliche Belange ... 4
4.1 Raumordnung ... 4
4.2 Denkmalpflege ... 5
4.3 Immissionsschutz ... 5
4.4 Altablagerungen ... 9
5 Ziele und Zwecke der Planung ... 10
6 Festsetzungen im Einzelnen ... 10
7 Verkehrserschliessung ... 15
8 Ver- und Entsorgung / Spielplatz ... 15
9 Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange ... 16
10 Flächenbilanz ... 19
B Umweltbericht ... 24
1 Kurzbeschreibung des Plangebiets und der Bebauungsplanung ... 24
1.1 Wald – rechtliche Waldflächen ... 25
2 Beschreibung der Schutzgüter ... 25
2.1 Schutzgut Mensch ... 25
2.2 Schutzgut Natur und Landschaft ... 26
2.3 Naturraum / potenzielle nat. Vegetation (auszugswiese frei zitiert) ... 26
2.4 Schutzgut Lebensraum Fauna – SAP ... 27
2.5 Biotoptypen im Untersuchungsraum ... 28
2.6 Schutzgut Boden und Fläche ... 30
2.7 Schutzgut Wasser ... 31
2.8 Schutzgut Klima / Luft ... 32
2.9 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild ... 32
2.10 Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung ... 33
3 Beeinträchtigungen / Eingriffe / Bewertung ... 33
3.1 Schutzgut Natur und Landschaft – Versiegelung allgemein ... 34
3.2 Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften ... 34
3.3 Beeinträchtigung von Boden / Relief und Fläche ... 34
3.4 Beeinträchtigung des Grundwassers ... 35
3.5 Beeinträchtigung von Klima und Luft ... 35
3.6 Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes ... 36
3.7 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ... 36
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 36
3.9 Auswirkung der Planung auf den Umweltzustand bei Umsetzung der Inhalte ... 37
3.10 Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nicht-Umsetzung der Planinhalte ... 37
4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ... 37
4.1 Vermeidung ... 37
4.2 Minimierung ... 38
5 Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell 2016) ... 38
5.1 Erläuterungen zur Flächenbilanz ... 42
5.2 Bilanzdefizit ... 42
5.3 Waldersatz ... 43
6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 43

A BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Aufgrund der Aufgabe von Produktionsanlagen eines Betonsteinwerkes an der Landwehrstraße, entwickelte sich ab 2014 im Osten der Stadt Lohne eine Industriebrache in einem Bereich, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der Westen des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, nördlich grenzen Waldflächen an. In der Mitte des Geltungsbereiches befinden sich die Flächen des ehemaligen Betonsteinwerkes und ein Gartenbaubetrieb. Auf den Flächen des ehemaligen Betonsteinwerkes sind nun eine Wohnsiedlung und ein Nahversorger geplant.

Darüber hinaus besteht in dem ab 1950 bebauten Gebiet beidseitig zur Straße Am Grevingsberg ein älterer Siedlungsbestand, der in Form einer Hinterlandbebauung moderat und geordnet einer Nachverdichtung zugeführt werden soll. Hiermit wird dem Ziel der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen entsprochen. Ziel dieser Politik, die auch Eingang bei der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 fand, ist die nationale Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren.

Um der Sicherung von Gewerbebetrieben und einer moderaten Nachverdichtung Rechnung zu tragen beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 28.02.2017, den Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **10,1 ha**.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die bebauten Flächen nördlich der Landwehrstraße (K 265), ausgenommen der Grundstücke entlang der Von-Stauffenberg-Straße. Er grenzt im Westen an die Straße Bergweg (L 846) und schließt im Osten den besiedelten Bereich östlich der Straße Am Grevingsberg fast vollständig mit ein. Im Norden grenzen Waldflächen an den Bereich des ehemaligen Betonsteinwerks. Im Osten wird das Plangebiet durch Wald und Ackerflächen begrenzt.

Im Plangebiet sind mit gewerblichen Nutzungen im westlichen Teilbereich und einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern im östlichen bzw. nordöstlichen Teil zwei eher gegensätzliche Nutzungsarten vorherrschend. An der Ecke Bergweg/Landwehrstraße hat ein Kunststoffbetrieb seinen Sitz, der nördlich angrenzend eine Erweiterung errichtet hat. Auf den östlich davon gelegenen Grundstücken befinden sich das Lager und das Verkaufsgebäude eines Einrichtungshauses sowie ein Wohngebäude. Das auf dem daran angrenzenden Gelände befindliche Betonsteinwerk hat seinen Betrieb 2016 eingestellt.

Im Osten des Plangebiets überwiegt eine kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise, die z.T. von anderen Nutzungsarten (z.B. Gartenbaubetrieb, Tischlerei, Elektro-Dienstleister) aufgelockert wird. Diese Besiedlung erfolgte ab den 1950er Jahren auf verhältnismäßig großen Grundstücken mit geräumigen Gartenflächen in den hinteren Grundstücksbereichen.

Das Plangebiet unterteilt sich also bereits jetzt in gewerbliche Nutzungen im Westen und einer Wohnbebauung im Osten.

3 PLANERISCHE VORGABEN

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Sicherung von Gewerbe und kleinen Handwerksbetrieben, Schaffung von Nahversorgung, Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne weiteres vereinbar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wurde der westliche Teilbereich des Planungsraums bis einschließlich des Betonsteinwerks als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich westlich der Straße Am Grevingsberg wurde als gemischte Baufläche und der östlich davon gelegene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit stimmten Teile der Planung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, sodass im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die 80. Änderung des Flächennutzungsplans ‘80 durchgeführt wurde. Diese Änderung ist bereits beschlossen, vom Landkreis Vechta genehmigt und damit rechtswirksam.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Direkt angrenzend bestehen nördlich und südlich vom Plangebiet rechtskräftige Bebauungspläne deren Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

Da die Flächen bereits bebaut sind und zum zusammenhängenden Siedlungsbereich der Stadt Lohne gehören, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 159 mit den übergeordneten oder vorhandenen Planungen vereinbar.

4 FACHLICHE BELANGE

4.1 RAUMORDNUNG

Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll die quartiersnahe Versorgung in den südöstlichen Stadtquartieren verbessert werden. Um unzumutbare Auswirkungen auf die bestehenden Lebensmitteleinzelhändler auszuschließen und die Kompatibilität mit dem LROP zu überprüfen, wurde eine Untersuchung[1] in Auftrag gegeben, welche im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben wird.

Da der geplante Lebensmitteldiscounter die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, wurde überprüft, ob die geplante Ansiedlung die Voraussetzungen (basierend auf der Sonderregelung des LROP für die „wohnortbezogene Nahversorgung“) erfüllt, um als sog. nicht-raumbedeutsames Vorhaben eingeordnet werden zu können und somit die Kompatibilität mit dem LROP gegeben ist. Entsprechend den Vorgaben der Landes-Raumordnung sind die „Umsatzherkunft“ und die „Sortimentsaufteilung“ wie folgt einzuhalten:

- Der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden.
- Auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente angeboten werden.

Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens umfasst umliegende Wohnquartiere mit über 1.900 Einwohner, wobei infolge neuer Wohnhäuser am Standort zukünftig weitere Einwohner hinzukommen. Auch wenn ein Teil des Umsatzes mit Verbrauchern aus weiteren Wohnquartieren bzw. aus Zerhusen und Hamberg erzielt wird, kann mehr als die

[1] GMA: Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung von Netto Marken-Discount in Lohne, Landwehrstraße, 08.02.2021

Hälfte (rd. 54 %) des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nachbereich generiert werden. Das Kriterium „Umsatzherkunft“ wird beim Vorhaben erfüllt.

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² angestrebt, d.h. nur auf 110 m² der Verkaufsfläche dürfen aperiodische Sortimente geführt werden.

Durch das Vorhaben werden Umsatzverteilungen ausgelöst, welche zu einer Betriebsschwächung eines Supermarktes in der Brinkstraße führen werden. Hier werden Umsatzrückgänge von 19 bis 20 % erwartet, was durchaus eine deutliche Betriebsschwächung nach sich ziehen kann. Allerdings liegt der Supermarkt im Verbund mit einem Bioladen und einem Fachmarkt für Tiernahrung und Zubehör. Der Standortbereich ist gut eingeführt und zu erreichen. Zudem wird auch dieser Markt durch den Einwohnerzuwachs im Plangebiet profitieren.

Daneben sind bei den beiden Lebensmitteldiscountern des gleichen Betreibers wie im Plangebiet geplant Umsatzrückgänge von 11 bis 12 % abzusehen. Diese sowie die Rückgänge anderer Lebensmitteleinzelhändler (die weniger betroffen sind), sind als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen. Es sind keine negativen Folgewirkungen zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Es werden lediglich Umsatzrückgänge von 1 bis 2 % errechnet.

Demnach ist das geplante Vorhaben aus Sicht der Raumordnung zulässig.

4.2 DENKMALPFLEGE

Wichtige Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde durch einen Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die viel befahrene Straße Bergweg (L 846) und unterliegt somit der Einwirkung des Straßenverkehrslärms. Ebenso geht von der südlich an das Plangebiet angrenzenden Landwehrstraße (K 265) beachtlicher Verkehrslärm aus.

Darüber hinaus sind die durch die Gewerbebetriebe verursachten Emissionen und deren Einwirkung auf die umliegende Wohnbebauung zu beurteilen.

Aufgrund dessen wurde von der Stadt Lohne ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches im Weiteren wiedergegeben wird.

Zudem wurde eine Geruchsuntersuchung für einen nördlich gelegenen Legehennenstall erstellt. Weitere Emittenten wurden nicht berücksichtigt, da diese in noch größeren Abständen zum Plangebiet und außerhalb der Windrichtung liegen. Die Gewerbebetriebe sind als geruchstechnisch unauffällig einzustufen.

Die Ergebnisse der Berechnungen folgen im Weiteren.

Vom Plangebiet ausgehender Gewerbelärm

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Ausweisung der vorgesehenen Flächen als Allgemeines Wohn-, Misch- bzw. Gewerbegebiet und als Sonstiges Sondergebiet ist zu prüfen, ob die Schutzwürdigkeit vorhandener und zukünftiger Wohnbebauung hinsichtlich der gewerblichen Geräuschimmissionen gewährleistet werden kann. In Bezug auf die Auswirkungen gewerblicher Betriebsgeräusche ist zu berücksichtigen, dass sich bereits Gewerbebetriebe im Geltungsbereich befinden und somit im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auf die im Nahbereich befindlichen Wohngebäude Rücksicht genommen werden muss.

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich u. a. Gewerbebetriebe im Westen (GE und GEe) und ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb (MI 2), die durch die Planung gesichert und beachtet werden müssen. Daneben sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der derzeit ungenutzten Fläche des ehemaligen Betonwerks als Folgenutzung ein Wohnquartier und ein Nahversorgermarkt (SO) zu ermöglichen. Daneben sind nördlich außerhalb des Plangebietes Betriebe ansässig, deren Auswirkungen auf die im Plangebiet befindliche und geplante Wohnbebauung berücksichtigt werden müssen.

Gewerbegebiet GE und Geräuscheinwirkung auf das nächstgelegene Wohngebiet WA 3:

Die Schallemissionen und Schallimmissionen des bereits ansässigen Gewerbebetriebes werden bereits durch den Schallimmissionsschutzanspruch der nächstgelegenen Wohnhäuser südlich der Landwehrstraße und westlich des Bergwegs (Wohnhäuser außerhalb des Plangebietes) und durch Schallschutzauflagen in den Baugenehmigungen begrenzt (minimaler Abstand Wohnhaus Am Steinkreuz 1 bis zu den nächsten Betriebsgebäuden: ca. 35 m).

Aus diesen Randbedingungen wurde für das Betriebsgelände ein funktionales schalltechnisches Modell entwickelt, mit dem die Schallimmissionen im geplanten Wohngebiet auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes und auf die sonstigen Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet berechnet wurden.

Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) an der nächsten vorhandenen Wohnbebauung im Mischgebiet MI 1 durch die Betriebsgeräusche des ansässigen Gewerbebetriebes werden an der nächsten Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (minimaler Abstand des geplanten WA-Gebietes bis zu den nächsten Betriebsgebäuden: ca. 200 m) die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts unterschritten. Unzulässige Schallimmissionen durch Betriebsgeräusche sind im geplanten WA 3-Gebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der deutlich größeren Abstände des geplanten WA 3-Gebietes im Vergleich zu den nächstgelegenen vorhandenen Wohnhäusern wird erwartet, dass der bestehende Betrieb durch die Ausweisung der geplanten Wohngebiete aus Gründen des Lärmschutzes nicht weitergehend eingeschränkt wird.

Schalltechnische Festsetzungen zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnhäuser vor unzulässigen Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet GE sind damit nicht erforderlich. Der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes wird bereits durch Schallschutzauflagen in den Baugenehmigungen abgesichert.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Im geplanten GEe-Gebiet ist ein Möbelgeschäft ansässig. Die Schallemissionen und Schallimmissionen sind in den früheren schalltechnischen Bericht der ITAP GmbH vom 27.09.2019 untersucht worden. Danach sind die Schallemissionen und Schallimmissionen am Tage nachrangig. Nachts treten keine mit Schallimmissionen verbundenen Nutzungen auf.

Für das Betriebsgelände des Möbelgeschäftes ist daher die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) angemessen.

Sondergebiet SO (Geplanter Nahversorger (Lebensmittelmarkt) auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes) und Geräuscheinwirkung auf das geplante Allgemeine Wohngebiet WA 3:

In dieser schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 159 wurden für eine mögliche Realisierung die zu erwartenden Schallemissionen und Schallimmissionen des Marktes ermittelt. Es wurden Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung vorausgesetzt.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass im angrenzenden geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 55 dB(A) tags überwiegend eingehalten bzw. unterschritten wird. An den zu den möglichen Pkw-Stellplätzen des Nahversorgermarktes nächstgelegenen Baugrenzen im WA 3 kann der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 55 dB(A) durch die Betriebsgeräusche des Nahversorgers um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes (Orientierungswert) ist auf die geringen Abstände in Verbindung mit den unvermeidbaren Betriebsgeräuschen des Nahversorgermarktes zurückzuführen.

Entsprechend der TA-Lärm wird für Gemengelagen folgendes festgehalten: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich der Geräuschwirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträgliche Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.“

Anzumerken ist, dass gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind, sofern der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 60 dB(A) für Mischgebiete noch eingehalten wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Immissionsrichtwert (Orientierungswert) unterschritten.

Damit wurde nachgewiesen, dass eine Realisierung eines Nahversorgermarktes im geplanten Sondergebiet unter Beachtung der Anforderung nach gesunden Wohnverhältnissen auch bei den möglichen geringen Abstandsverhältnissen in der Nachbarschaft grundsätzlich möglich ist.

<u>Mischgebiet MI 2 (Betriebsgelände eines Landschafts- und Gartenbaubetriebs und weitere Bestandswohnbebauung) und Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft</u>

Gestützt auf eine Betriebsbefragung zu den schalltechnisch relevanten Betriebsabläufen wurden die zu erwartenden Schallemissionen und Schallimmissionen für den ansässigen Landschafts- und Gartenbaubetrieb ermittelt. Geräuschintensive Tätigkeiten des Gartenbaubetriebes sind danach insbesondere das Schneiden von Holz und Baumabschnitten mit Kettensägen am Tage sowie witterungsabhängiger Winterdienst zur Nachtzeit.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes wurden die Schallabschirmung des geplanten Nahversorgermarktes und die zugehörigen Abstandsverhältnisse zu den Wohnhäusern berücksichtigt.

Zudem werden zum Schutz des Wohngebietes flankierende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (Schallschutzwand an der Südseite des Steinelagers, Schallschutzwand zwischen der Nordseite des Nahversorgermarktes und der Südseite der Abstellhalle des Gartenbaubetriebes, Einsatz von geräuscharmen Elektro-Kettensägen). Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird privatrechtlich zwischen dem Investor des geplanten Wohngebietes und dem Gartenbaubetrieb abgesichert.

Mit diesen Maßnahmen unterschreiten die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Gartenbaubetriebes im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und vor der weiteren Bestandsbebauung im geplanten Mischgebiet MI 2 den Immissionsrichtwert von 60 dB(A).

In Nächten ohne Winterdienst sind keine relevanten Schallemissionen und Schallimmissionen des Landschafts- und Gartenbaubetriebes zu erwarten.

In Nächten mit Winterdienst können die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Winterdienstes im geplanten Wohngebiet WA 3 den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschreiten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes (Orientierungswert) ist auf die Geräusche der Winterdienstfahrzeuge zurückzuführen. Anzumerken ist, dass gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind, sofern der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 45 dB(A) für Mischgebiete noch eingehalten wird, zudem kann wie zuvor beschrieben in Gemengelagen ein Zwischenwert für die zum Wohnen dienenden Gebiete gebildet werden. Im vorliegenden Fall wird der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 unterschritten, wenn Wohnnutzungen oberhalb des dritten Geschosses ausgeschlossen werden. Es wird entsprechend eine maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt.

In Nächten mit Winterdienst ist an der Bestandsbebauung im Mischgebiet MI 2 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) zu erwarten. Diese Geräuschsituation in Bezug auf die Bestandsbebauung ist unabhängig von der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und ist im Einzelfall baugenehmigungsrechtlich zu bewerten.

<u>Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (Bestandsbebauung mit Möglichkeiten zur Nachverdichtung) und Geräuscheinwirkung der nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Betriebe:</u>

Auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wirken grundsätzlich die Betriebsgeräusche der nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Betriebe ein. Gestützt auf die zur Verfügung gestellten schalltechnischen Betriebsergebnisse für drei ausgewählte Referenz-Immissionsorte wurde ein funktionales Schallemittentenmodell aufgestellt und damit die Geräuscheinwirkung im Bebauungsplangebiet konservativ unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen berechnet. Diese Sicherheitszuschläge werden für die städtebauliche Bewertung angesetzt, da der Schallimmissionsschutz der nächstgelegenen Bestandsbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in den bestehenden Betriebsgenehmigungen entsprechend eines Mischgebietes (Immissionsrichtwert nachts) festgesetzt wurde und eine Einschränkung der Betriebe aufgrund des heranrückenden WA-Gebietes vermieden werden soll.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes kann der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für WA-Gebiete um bis zu 4 dB(A) in den WA 1- und WA 2-Gebieten überschritten werden. Im Gegensatz zum Winterdienst des Garten- und Landschaftsbaubetriebes handelt es sich hierbei nicht um eine gelegentliche, sondern um eine regelmäßige Geräuscheinwirkung.

Entsprechend des Gerichtsurteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.12.1990 wird die Gemeinde bei der Planung eines neuanzulegenden Gewerbegebietes neben einem Wohngebiet nicht deswegen von der Pflicht entbunden, die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbevölkerung in die Abwägung einzubeziehen, weil ein Wohngebiet durch Immissionen eines außerhalb des Gebiets gelegenen bestandsgeschützten Gewerbebetriebes tatsächlich vorbelastet ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelästigung eines Wohngebiets in die Abwägung mit einbezogen werden, wobei eine Überschreitung von 5 dB(A) dabei zulässig ist.

Daneben kann in Gemengelagen wie zuvor beschrieben, ein geeigneter Zwischenwert für die zum Wohnen dienenden Gebiete gebildet werden, der die für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen dem nördlich vorhandenen Industriegebiet und der vorhandenen Wohnbebauung (WA 1 und WA 2) besteht bereits seit langer Zeit und wird auch eingehalten. Beschwerden diesbezüglich sind der Stadt Lohne nicht bekannt.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht daher vor, den betroffenen Bereich mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zur Nachtzeit als schallindiziertes Allgemeines Wohngebiet WA* zu kennzeichnen. Damit wird sichergestellt, dass der Industriebetrieb bei zukünftigen Erweiterungen den Schutzanspruch der schallindizierten Allgemeinen Wohngebiete (Orientierungswerte für WA plus maximal 5 dB(A)) einhalten muss. Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit den festgesetzten Baugrenzen wird darüber hinaus sichergestellt, dass der Industriebetrieb nicht mit einer weiter heranrückenden Wohnbebauung zu rechnen hat. Damit ist das Gebot der Konfliktbewältigung erfüllt und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewahrt.

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräusche der angrenzenden öffentlichen Straßen ein. Auf der Grundlage, der durch die Stadt Lohne zur Verfügung gestellten Verkehrsmengenangaben wurden die Verkehrslärmemissionen und Verkehrslärmimmissionen der Landwehrstraße, des Bergweges und der Straße Am Grevingsberg nach den Anforderungen der RLS 19 berechnet und beurteilt. Die Berechnung ergab, dass in den straßennahen Bereichen des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Geräuschquellenart „Verkehr“ überschritten werden.

Zur Sicherung gesunder Nutzungsverhältnisse innerhalb von schutzbedürftigen Räumen der Gebäude (z.B. Wohngebäude, Bürogebäude) werden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Grundlage für die Festsetzung der passive Schallschutzmaßnahmen sind die aus den Verkehrslärmberechnungen abgeleiteten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, die in dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zeichnerisch übernommen wurden.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gehört auch ein ausreichender Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche. Dementsprechend sind entlang der Landwehrstraße Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Freisitze) von Wohnungen in einem Abstand von 60 m (WA 3) bzw. 25 m (MI 1 und MI 2) zur nördlichen Fahrbahngrenze zu schützen.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchsbelastungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 75 m ein Legehennenstall an der Straße Am Grevingsberg, für den eine geruchstechnische Berechnung durchgeführt wurde. In Absprache mit dem Landkreis Vechta wurden keine Vorbelastungen berücksichtigt. Weitere Stallanlagen liegen in einer größeren Entfernung und außerhalb der Hauptwindrichtung.

Die Berechnung erfolgte entsprechend der GIRL. Dabei zeigt sich, dass im Plangebiet eine maximale Geruchsbelastung von 4 % der Jahresstunden erreicht wird. Damit wird die zulässige Belastung im Sinne der GIRL von 10 % der Jahresstunden in Allgemeinen Wohngebieten weit unterschritten. Es sind daher keine Beeinträchtigungen durch Gerüche im vorliegenden Plangebiet zu erwarten.

4.4 ALTABLAGERUNGEN

Mit seinem Schreiben vom 05.05.2017 teilt der Landkreis Vechta mit, dass das Plangebiet aufgrund des dort ehemals befindlichen Betonsteinwerks als Altlastenstandort eingeschätzt wird und daher eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

Das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner hat eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung[2] im Bereich des ehemaligen Betonsteinwerkes durchgeführt. Für die Untersuchung wurden 14 Sondierungsbohrungen durchgeführt sowie das Brauchwasser aus der Eigenwasserversorgung an zwei Stellen überprüft.

Es gibt insgesamt keine Hinweise auf Schadstoffgehalte im Boden und damit auf schädliche Bodenverunreinigungen. Es ergeben sich keine abfalltechnischen Einschränkungen bei der Verwertung von Aushubböden. Nur im westlichen Bereich des Grundstückes wurden Verfüllungen mit Betonschlämmen und Bauschuttresten vorgefunden. Weitere Auffälligkeiten wurden bei den Bohrungen nicht aufgefunden.

Bei der Untersuchung des Grundwassers wurden leichte Befunde entdecket. Es handelt sich dabei um Nickel, Cadmium und Kobalt, die auch als Bestandteil von Farbpigmenten eingesetzt werden. Bei diesen Stoffen werden die Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA-Richtlinie überschritten. Ebenfalls Zink überschreitet den unteren Maßnahmenschwellenwert der LAWA-Richtlinie. Es wird ein Zusammenhang mit dem Umgang von Spül- und Waschwässern vermutet, v.a. da solche Auffälligkeiten im Boden nicht auftauchen. Die vorgefundenen Belastungen gelten jedoch nicht als Zeichen eines akuten Sanierungsbedarfes.

Insgesamt ist im Rahmen eines Rückbaus eine bodenbezogene Baubegleitung zu empfehlen, um derzeit nicht auszuschließende Belastungsschwerpunkte zu identifizieren und zu beseitigen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Auf den Grundstücken 81-83, nördlich der Landwehrstraße, befand sich ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von Steinprodukten, der an einen anderen Standort verlegt wurde. Daher rührt das Interesse des neuen Eigentümers, auf den o.g. Grundstücken Wohngebäude sowie einen Lebensmitteldiscounter errichten zu lassen. Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorliegt und der Flächennutzungsplan´80 für diese Grundstücke „gewerbliche Bauflächen“ darstellt, kann dieses Vorhaben nur durch die Schaffung neuen Baurechts, d.h. eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie einer Änderung des Flächennutzungsplanes ‘80, verwirklicht werden. Dabei ist auf eine verträgliche Gestaltung der Wohnbebauung mit dem westlich angrenzenden Gewerbe zu achten. Demnach ist es notwendig, den Bestand und mögliche Erweiterungen des Kunststoffbetriebes zu sichern. Gleichzeitig schafft das östlich an die gewerblichen Flächen angrenzende Mischgebiet eine Pufferzone zwischen Gewerbe und Allgemeiner Wohnnutzung, in der die Ansiedlung kleiner, nicht wesentlich störender Handwerksbetriebe gewünscht ist. Daneben grenzt das geplante Sondergebiet die neue Wohnbebauung vom bestehenden Gärtnereibetrieb ab. Des Weiteren zielt dieser Bebauungsplan auf eine moderate Nachverdichtung auf den Grundstücken entlang der Straße Am Grevingsberg ab. Für diese Gebiete bestehen bereits Bauanträge. Dieser Bebauungsplan ermöglicht somit die Schaffung neuer Wohneinheiten, einen Nahversorger, die Sicherung des vorhandenen Kunststoffbetriebes sowie weiterer nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Zur Absicherung und Weiterentwicklung des Kunststoffbetriebes wird für dessen Grundstück Landwehrstraße 73 ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl

[2] Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner: Dokumentation zur Durchführung von orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Zustandserfassung im Bereich der Liegenschaft Landwehrstraße 83 in 49393 Lohne, 27.04.2017

(GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudeobergrenze liegt bei 15 m. Bauliche Anlagen, wie z.B. Anbauten oder Ersatzbauten, dürfen in einer abweichenden Bauweise entstehen, d.h. sie sind in einer offenen Bauweise zu errichten, können jedoch eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Daneben dürfen sie eine Zweigeschossigkeit nicht überschreiten. Durch diese Festsetzungen werden die bestehenden Gebäudekörper planungsrechtlich abgesichert und es wird sichergestellt, dass sich neue Gebäudekörper in die bestehenden Strukturen einfügen. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen, da sie für diesen Standort nicht geeignet sind. Um diesem Betrieb Raum für eventuelle Erweiterungen zu ermöglichen, werden die direkt östlich angrenzenden Grundstücke (bis einschließlich Flurstück 236/7) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Die hier getroffenen Festsetzungen stimmen zum Großteil mit dem benachbarten Gewerbegebiet überein. Allerdings sollen hier aufgrund der Emissionen, die sich negativ auf die angrenzenden Misch- und Allgemeinen Wohngebiete auswirken können, nur nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Direkt östlich an die Gewerbegebiete angrenzend fungiert ein Mischgebiet als Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe. Daneben werden westlich und östlich der Straße Am Grevingsberg entlang der Landwehrstraße ebenfalls Mischgebiete (MI 1 und MI 2) ausgewiesen. Im Bereich der Mischgebiete darf in einer abweichenden Bauweise zweigeschossig gebaut werden. Mit einem Wert von 0,6 liegt die Grundflächenzahl (GRZ) im MI 1 genau zwischen der GRZ von der westlichen Gewerbenutzung und der Allgemeinen Wohnnutzung. Die GFZ wird hier mit 1,0 festgesetzt. Das MI 2 umfasst die ansässige Gärtnerei. Große Teile des Grundstückes sind nicht versiegelt, sondern werden für den Gartenbau genutzt. Diese Nutzung soll beibehalten werden, weshalb eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird. Damit wird der Bestand gesichert, aber dennoch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Die Gebäudehöhenbegrenzungen der beiden Mischgebiete bilden mit der Traufhöhe (6,5 m) und der Oberkante (10 m) eine hier städtebaulich sinnvolle Höhenentwicklung, die eine gute Ausnutzung der Grundstücke zulässt. Daneben werden auch hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die ehemalige Betriebsstätte des Betonsteinwerkes und das westlich bzw. nördlich angrenzende Grundstück werden als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) sowie als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einem zusammenhängenden Konzept ermöglicht werden, welche durch private Verkehrswege erschlossen werden. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan keine innere Erschließung in diesem Bereich vorgesehen.

In diesem Wohngebiet wird keine der nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und andere nicht störende Gewerbebetriebe können somit ausnahmsweise zugelassen werden. Der Fokus in Allgemeinen Wohngebieten liegt jedoch auf der Wohnnutzung.

Im WA 3 ist eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss in offener Bauweise festgesetzt. Die Höhen werden etwas höher als im WA 1 mit 9,5 m (Gebäudehöhe) und 6,5 m (Traufhöhe) festgesetzt. Damit ist hier auch die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich. Die GRZ liegt, wie in Allgemeinen Wohngebieten üblich, bei 0,4, die GFZ wird auf 0,6 gesetzt.

Neben der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße, wird dem WA 3 zusätzlich ein Höhenbezugspunkt (UTM-Koordinaten sind angegeben) im Norden für die Bestimmung des unteren Bezugspunktes zugeordnet. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke, einem Geländeanstieg von Süd nach Nord um bis zu 5 m sowie einer Stützmauer, ist in diesem Bereich die Festsetzung eines weiteren Bezugspunktes geboten. Im übrigen Plangebiet ist dies wegen der geringeren Tiefe der Grundstücke sowie der Straße Am Grevingsberg als Höhenbezugspunkt, die dem Höhenverlauf folgt, nicht erforderlich.

Das angrenzende Sonstige Sondergebiet (SO) ist für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche wird auch 1.100 m² begrenzt, wovon mindestens 90 % für das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren) genutzt werden müssen. Auf den übrigen 10 % der Verkaufsfläche sind auch darüber hinaus gehende Sortimente (Randsortiment) zulässig. Mit dieser Begrenzung wird den Belangen der Raumordnung Rechnung getragen (siehe Kapitel 4.1). Daneben werden für die Nutzung erforderliche Einrichtungen (Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume) zugelassen. Die GRZ wird mit 0,8 entsprechend des erforderlichen Bedarfs eines Lebensmittelmarktes, insbesondere aufgrund der großflächigen Parkplatzflächen, festgesetzt. Ebenso ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, die eine offene Bauweise vorschreibt, Gebäude jedoch Längen über 50 m aufweisen dürfen. Auch dies ist regelmäßig für Gebäude von Lebensmittelmärkten erforderlich. Die Gebäude-/Traufhöhe bzw. die Geschossigkeit soll sich der Umgebung anpassen, weshalb eine Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer Gebäudeoberkante von 11 m vorgesehen ist. Für eine Durchgrünung wird zudem festgesetzt, dass je 10 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Entlang der Straße Am Grevingsberg befinden sich beidseitig tiefe Grundstücke mit großen Gartenflächen, von bis z.T. 140 m Tiefe. Aus diesem Grund bietet sich hier eine gezielte Nachverdichtung an. Diese sollte gemäßigt stattfinden und sich in die städtebauliche Gestaltung einfügen, z.B. durch eine niedrigere Traufhöhe in den hinteren Grundstücksbereichen. Demgemäß wurden die tiefen Grundstücke zu beiden Straßenseiten jeweils in ein vorderes WA 1-Gebiet und ein hinteres WA 2-Gebiet unterteilt.

Die Allgemeinen Wohngebiete mit direktem Anschluss zur Straße am Grevingsberg (WA 1) werden mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,6 sowie einer Traufhöhenbegrenzung von 6,5 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante liegt mit 9,0 m etwas niedriger als im WA 3-Gebiet, um den kleinteiligen Charakter der bestehenden Wohnbebauung zu wahren. Insgesamt handelt es sich um eine zweigeschossige und offene Bauweise, wie auch im WA 3. Diese Rahmenmaße der baulichen Nutzungen sichern für den Ausbau der bestehenden Gebäude Aufstockungen oder Anbauten bzw. öffnen für Ersatzbauten, die in Zukunft zunehmen werden, eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die hinteren Grundstücke (WA 2) eine Traufhöhenbegrenzung von 4,5 m und eine Gebäudehöhenbegrenzung von 8,5 m gewählt sowie ebenfalls eine offene Bauweise. Damit ist baurechtlich eine zweigeschossige Bauweise möglich, jedoch in der städtebaulichen Erscheinung vom Bautyp eines Einfamilienhauses. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen muss und je Grundstück im hinteren Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 wird damit gesichert, dass in den Innenbereichen nur eine verhältnismäßig niedrige und aufgelockerte Bebauung mit einzelnstehenden Wohnhäusern möglich ist. Daneben werden nicht alle Nutzungen im WA 2 zugelassen.

Mit den WA 1- und WA 2-Gebieten ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

a) Längs der Straße Am Grevingsberg volle zwei Geschosse mit einer GRZ von 0,4 sowie einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Gebäudeoberkante von 9 m (WA 1).
b) Hintere Grundstücksbereiche mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie einer Begrenzung der Traufhöhe auf 4,5 m und der Gebäudeoberkante auf 8,5 m (WA 2).

Die Straßenrandzone (WA 1) und die hinteren Grundstücksbereiche (WA 2) gehen in der Regel ineinander über, sodass Gebäude möglich sind, die zum Teil der einen wie der anderen Zone angehören. Diese Gebäude haben mit ihren Teilen die Regelungen

der jeweiligen Zonen einzuhalten. Bei Grundstücken mit ausreichender Tiefe ergibt sich im Inneren eine von der Bebauung freizuhaltende Zone.

Für die WA 1- und MI-Gebiete werden neben den o.a. Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m festgesetzt. In den WA 2-Gebieten dürfen Flachdächer maximal eine Höhe von 4,50 m und Pultdächer eine Höhe von 6,50 m erreichen, um die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhen sowie der Oberkanten der Gebäude klar.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit im hinteren Grundstücksbereich wurde gewählt, um hier die Nutzungsdichte geringer zu halten und damit auch die Flächenversiegelung für die Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Aus dem gleichen Grund wurde festgesetzt, dass die Grundstücke für zusätzliche Wohngebäude mindestens 500 m² groß sein müssen. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht übermäßig zu belasten. Ebenso wird es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben. Dies hält die Stadt jedoch für zumutbar.

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) – insbesondere vor dem Hintergrund des im Osten angrenzenden Landschaftsschutzgebietes – ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden.

Die Baugrenze der WA 1-Gebiete wird beidseitig in einem Abstand von 5 m zur Straße Am Grevingsberg festgesetzt. Zur nördlich angrenzenden Waldfläche verläuft die Baugrenze mit einem eher geringen Abstand von 3 bzw. 4 m, da die Grundstücke mit ca. 14 m sehr schmal sind. Die Baugrenze der WA 2-Gebiete hält zu den angrenzenden Wald- oder Wiesenflächen sowie zu der Wallhecke einen Abstand von 10 m ein. Die Bebauung des WA 3-Gebietes darf ebenfalls nur bis auf 10 m an die Waldflächen heranreichen und muss zur Landwehrstraße einen Mindestabstand von ebenfalls 10 m einhalten. Zu den Grenzen des Sonstigen Sondergebietes, des Mischgebietes im Osten sowie zur Bebauung im Nordwesten (außerhalb des Plangebietes) sind vergrößerte Abstände einzuhalten, da in diesem Bereich Lärmproblematiken durch die angrenzenden Nutzungen bestehen bzw. die betreffenden Betriebe nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden sollen. Lediglich in einem 20 m breiten Bereich wird ein Heranrücken bis auf 5 m an das Sonstige Sondergebiet zugelassen, um eine geplante Bebauung zu ermöglichen und damit die Ausnutzbarkeit des vorhandenen Grundstücks zu optimieren (Abwägung bezüglich Lärm siehe Kapitel 4.3).

Die Baugrenze der Mischgebiete (MI 1) im Bereich der Straße Am Grevingsberg und des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird mit einem Abstand von 10 m zur Straßenkante der Landwehrstraße (K 265) festgesetzt. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze muss die Bebauung des Mischgebiets einen Abstand von 3 m einhalten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der direkt angrenzenden, ist dieser Abstand ausreichend. Im Mischgebiet MI 2 sind ebenfalls Abstände von 10 m zur Landwehrstraße und von 5 m zur Straße Am Grevingsberg vorgesehen. Aufgrund der Immissionen aus dem Sonstigen Sondergebiet und den Emissionen aus dem Mischgebiet selbst werden in Richtung Westen 5 m Abstand eingehalten. Zu den im Norden angrenzenden WA 1 und WA 2 wird, wie auch in diesen Gebieten, die Baugrenze in einem Abstand von 3 m geführt.

Bei den gewerblichen Gebieten (GE und GEe) und dem daran angrenzenden Mischgebiet (MI 1) muss ein Abstand von 20 m zwischen Bebauung und Straßenrand berücksichtigt werden, um nicht zu dicht an die gegenüberliegende schützenswerte Wohnbebauung heranzurücken. Zu der Straße Bergweg (L 846) ist der Abstand auf 10 m verringert, da sich die Baugrenze an den tatsächlichen Gebäudekanten des vorhandenen Gewerbebetriebes orientiert. Der Abstand zur nördlich angrenzenden Bebauung darf 5 m nicht unterschreiten. Davon ausgenommen ist ein Bereich von ca. 40 m Länge, der sich größtenteils auf dem Grundstück des Kunststoffbetriebes befindet. Hier geht die Baugrenze in den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Baubauungsplans über. Hintergrund dieser Festsetzung ist die nördlich an das Plangebiet angrenzende Erweiterung des Kunststoffbetriebes (Bebauungsplan Nr. 90/I 2. Ä.). Somit sollen insbesondere auch bauliche Verbindungen zwischen diesen beiden Bebauungsplänen möglich sein.

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen Baugrenzen und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulich angestrebten offenen Charakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen. Da im Sonstigen Sondergebiet die Baugrenze von der Landwehrstraße um rd. 45 m zurückgesetzt ist, werden in diesem Gebiet außerhalb der Baugrenze Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäude nicht ausgeschlossen. Damit sind die regelmäßig auf Stellplatzflächen von Lebensmittelmärkten errichteten Nebenanlagen (Werbepylone, Überdachungen für Einkaufswagen o.Ä.) möglich.

Die Straße Am Grevingsberg wird entsprechend des Bestands als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf dem im Westen angrenzenden Bergweg (L 846) und somit aus Sicherheitsgründen, wird entlang der Eigentumsgrenze der Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Entlang der Straßen (Bergweg, Landwehrstraße und Am Grevingsberg) werden passive Schallschutzanforderungen (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) festgesetzt, um dort Wohnnutzungen sowie ggf. entstehende Büroräume vor zu hohen Verkehrslärmbeeinträchtigungen zu schützen. Dazu werden in der Planzeichnung die maßgeblichen Außenlärmpegel abgebildet. Auf dieser Grundlage sind entsprechend der DIN 4109 die maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße zu ermitteln. Für besondere ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftungen sicherzustellen. Eine Abweichung ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gehört auch ein ausreichender Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche. Dementsprechend sind entlang der Landwehrstraße Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Freisitze) von Wohnungen in einem Abstand von 60 m (WA 3) bzw. 25 m (MI 1 und MI 2) zur nördlichen Fahrbahngrenze zu schützen. Sie dürfen nicht an der, der Straße zugewandten Hausseite angeordnet werden oder müssen durch bauliche Maßnahmen von einer Schalleinwirkung abgeschirmt werden. Die notwendigen Maßnahmen werden in der textlichen Festsetzung näher ausgeführt.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Strauch-Baum-Wallhecke gesichert.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen (gem. § 84 NBauO). Diese Vorschriften dienen dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und die neu entstehenden Bauten in das Ortsbild einzugliedern. Von daher sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig. Ausgenommen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten Frontspieße (Zwerggiebel), die auch oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig sind. Von dieser Örtlichen Bauvorschrift ist zudem das Allgemeine

Wohngebiet WA 3 ausgenommen, da auf dieser Fläche eine verdichtete Wohnbebauung entstehen soll, die sich von den sonst im Plangebiet befindlichen kleinteiligen Einfamilienhäusern unterscheidet. Zudem wird der Bereich durch gewerbliche Bebauung im Westen und dem geplanten Lebensmitteldiscounter im Osten von der kleinteiligen Bebauung abgegrenzt, sodass eine Abweichung dieser Vorgabe städtebaulich verträglich ist.

Aufgrund der sandigen Geestböden und zur Aufbesserung des Grundwasserhaushalts soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete versickern. Ebenfalls kann in den Gewerbegebieten das Dachflächenwasser versickert werden, wenn es nicht verunreinigt ist.

7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke im östlichen Plangebiet werden größtenteils über die Straße Am Grevingsberg erschlossen. Für die Hinterlandbebauung in diesem Bereich wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu hinten liegenden Wohneinheiten bzw. hinten liegenden Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsversorgung.

Im Rahmen der Konzepterstellung für die Flächen des ehemaligen Betonsteinwerks und der Flächen nördlich davon muss die Planung für private Erschließungsanlagen mitbedacht werden. Diese sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landwehrstraße (K 265) sowie über den Bergweg (L 846).

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Die Flächen der WA 1- und WA 2-Gebiete sind bereits vollständig erschlossen. Durch die Begrenzung auf eine zwei- bis dreistöckige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 (WA 1 bis 3) soll gewährleistet werden, dass die bestehenden Verkehrsanlagen und Entwässerungsanlagen nicht überlastet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 3), den Mischgebieten (MI 1 und 2) und in den Gewerbegebieten (GE und GEe) ist das anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser (im GE/GEe nur das Wasser von den Dachflächen) auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung der Gewerbebetriebe erfolgt ansonsten durch den Anschluss an die bestehenden Regenwasserkanäle.

Soweit künftig erforderlich werden Zufahrten und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Nordwestlich vom Planungsraum befindet sich ein Spielplatz in der Straße Roggenkamp und im Südwesten ein weiterer Spielplatz im Drostenweg. Darüber hinaus grenzt der Stadtpark mit seinen vielfältigen Spiel- und Naturerfahrungsmöglichkeiten im Südwesten fast unmittelbar an das Plangebiet. Auch der unbebaute Außenbereich grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet. Damit wird eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im näheren Umfeld des Plangebiets ermöglicht.

9 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch die Planung wird zu einem großen Teil die bestehende Bebauung und Nutzung gesichert. Veränderungen sind hier bisher nur im Rahmen des § 34 BauGB möglich. Entlang der Straße Am Grevingsberg wird eine Bebauung in zweiter Reihe aus Gründen der Nachverdichtung ermöglicht. Dadurch ist eine zusätzliche Versiegelung in diesen Bereichen möglich. Daneben ist jedoch auch die Entsiegelung einer zurzeit fast vollständig versiegelten Fläche des ehemaligen Betonsteinwerks vorgesehen, um die Entwicklung von Wohnbebauung mit einer maximalen GRZ von 0,4 (0,6 bei Überschreitung) sowie eines sonstigen Sondergebietes für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen GRZ von 0,8 zu realisieren. Damit findet eine Konversion einer ehemaligen Gewerbefläche statt.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Bilanzierung entsprechend des Osnabrücker Kompensationsmodells 2016 durchgeführt.

Voraussetzung für eine Bewertung der Flächen ist die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen. Den einzelnen Lebensräumen werden, analog zu ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung, Wertfaktoren zugeordnet, in welche die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale eingeflossen sind (siehe Kapitel 2.5 des Umweltberichts).

Im Plangebiet bestehen zwei rechtliche Waldflächen, die überplant werden. Unabhängig von der nachfolgenden Bilanzierung ist für die Überplanung Waldersatz zu stellen. Dementsprechend entfallen gemäß § 8 (6) NWaldLG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutz. Bei der Bilanzierung wird aus diesem Grund nicht der Wertfaktor eines Waldes angenommen, um einen doppelten Ausgleich zu vermeiden.

Abb. 1 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wertpunkte
Industrie- / Gewerbeflächen	OGI/OGG	0	37.260	0
Lagerplatz teilbepflanzt	OFL	0,2	300	60
Gartenbaubetrieb	EB	1,0	8.630	8.630
Gewächshäuser	OGP	0	1.980	0
Parkplatzfläche	OVP	0,1	620	62
Reitsportanlage	PSR	0,8	3.250	2.600
Straßenverkehrsfläche Straßenbegleitgrün	OVS BZ	0 1,2	2.200 270	0 324
Wegfläche	OVW	0,2	480	96
locker bebautes Einzelhausgebiet Hausgarten	OEL PH	0 1,3	11.860 16.200	0 21.060
locker bebautes Einzelhausgebiet neuzeitlicher Ziergarten	OEL PHZ	0 1,0	1.460 2.570	0 2.570
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1,5	3.620	5.430
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	2,5	370	925
locker bebautes Einzelhausgebiet heterogenes Hausgartengebiet	OEL PHH	0 1,0	1.030 540	0 540
rechtliche Waldflächen		1,0	8.720	8.720
Summe Bestand			**101.360**	**51.017**

Abb. 2 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wertpunkte
(eingeschränktes) Gewerbegebiet (GRZ 0,8)				
- davon versiegelt (= 80 %)	X	0	13.808	0
- davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20 %)	PZ	0,8	3.452	2.762
Mischgebiet (GRZ 0,6)				
- davon versiegelt (= 60 %, mit Über-schreitung 80 %)	X	0	11.232	0
- davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20 %)	PH	0,8	2.808	2.246
Mischgebiet (GRZ 0,3)				
- davon versiegelt (= 30 %, mit Über-schreitung 45 %)	X	0	6.174	0
- davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 65 %)	PH	0,8	7.546	6.037
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)				
- davon versiegelt (= 40 %, mit Über-schreitung 60 %)	X	0	29.184	0
- davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40 %)	PH	1,0	19.456	19.456
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,8)				
- davon versiegelt (= 80 %)	X	0	3.888	0
- davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20 %)	PZ	0,8	972	778
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	2,3	370	851
Straßenverkehrsfläche	OVS	0	2.200	0
Straßenbegleitgrün	BZ	1,2	270	324
Summe Planung			**101.360**	**32.563**

Abb. 3 Saldo der Bewertung

Bezeichnung	Wertpunkte
Vor der Planung	51.017
Nach der Planung	32.454
Saldo	**- 18.563**

Es entsteht ein Defizit von 18.563 Wertpunkten. Der Ausgleich kann nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Aus diesem Grund ist eine externe Kompensation erforderlich. Das anfallende Wertpunktdefizit wird im Kompensationsflächenpool Gut Lage, der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Gut Lage, Dinklager Straße 19, 49632 Essen (Oldenburg), kompensiert. Dieser Flächenpool nimmt eine Größe von ca. 200 ha ein.

Die Stadt Lohne hat in diesem Kompensationsflächenpool 800.000 Werteinheiten erworben.

„Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Entwicklungsmaßnahmen in Kompensationsflächenpools sehr gut geeignet, da gebündelte Maßnahmen auf größerer Fläche auch für anspruchsvollere Arten geeignete Lebensräume zulassen. Hervorzuheben ist die bereits überdurchschnittlich gute Ausstattung des [Untersuchungsraumes] mit bedeutenden Lebensräumen für Flora und Fauna, insbesondere die wertvollen Waldflächen mit Altholzbeständen und Habitatbäumen, Altarme und Wallhecken sowie entwicklungsfähige Ackerstandorte. Ziel ist es, im Planungsraum, unter Berücksichtigung der vorhandenen Elemente, einen Verbund von standorttypischen, naturnahen Lebensräumen zu entwickeln, die einer möglichst großen Artenvielfalt, Fortpflanzungsplätze, Nahrungshabitate, Schutz und Ruheräume bieten können.“[3]

Die rechtlichen Waldflächen werden entsprechend des Schreibens des Landkreises Vechta (untere Naturschutzbehörde) vom 29.08.2019 im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Dabei handelt es sich in diesem Fall um ca. 8.720 m². Vorgesehen ist die Aufforstung durch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ankum, Projektmanagement Naturdienstleistungen durchführen zu lassen.

Aufgrund der bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes (Einfamilienhäuser mit Hausgartenbereichen und (Alt-)Baumbestände) bestehen Lebensraumqualitäten für Vogel- und Fledermausarten. Insgesamt sind in dem Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Aus diesem Grund wurde ein Faunistischer Fachbeitrag[4] in Auftrag gegeben, in welchem eine Bestandaufnahme der Fledermäuse und Vögel durchgeführt wurde.

Im Plangebiet wurden sieben Fledermausarten sicher nachgewiesen sowie 38 Vogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt. Nach den sicher nachgewiesenen Fledermausarten wurde das Untersuchungsgebiet als ein durchschnittlich artenreicher Lebensraum eingestuft. Einschließlich der außerhalb liegenden Gehölzbestände wird dem Gebiet ein mittleres bis lokal hohes Quartierpotenzial für baum- und höhlenbewohnende Fledermausarten zugesprochen. Hinsichtlich der Bedeutung als Fledermausjagdlebensraum wird das Untersuchungsgebiet mittel bis hoch eingestuft.

Nach dem Bewertungsverfahren Breuer (1994) ist das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Fledermäuse als ein Funktionsraum von besonderer Bedeutung eingeordnet. Maßgeblich sind hier die Vorkommen von in Deutschland / Niedersachsen im Bestand bedrohten Arten: Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, für deren lokale Populationen das Gebiet ein essentielles Habitat darstellt.

Für die gesamte Avifauna ist das Bebauungsplangebiet nach Schreiber als Areal mit einer hohen Bedeutung als Brutgebiet (Stufe 4 von 6) einzustufen. Bezogen nur auf im Bestand bedrohte Vogelarten ergibt sich eine mittlere Bedeutung als Brutgebiet für gefährdete Arten. In Bezug auf die Vogelwelt werden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Unter 8.2 (Zugriffs- und Schädigungsverbot) des Faunistischen Fachbeitrags wird bei Einhaltung der Vorsorgemaßnahmen und Bauzeitenregelungen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht erfüllt. Mögliche bau- und anlagenbedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen können durch das Ausbringen geeigneter Ersatzquartiere (Kunsthöhlen) kompensiert werden. Die Anbringung erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung.

---

[3] PR Planungsbüro Rötker Dipl.-Ing.: Maßnahmenplan und Bilanzierung zum Ersatzpool Gut Lage, 2017, S. 13

[4] Alexander Zilz, Büro für Landschaft und Ökologie: Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan NR. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“, 2017

Das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird unter Zugrundelegung der beabsichtigten bebauungsplanerischen Sachverhalte als nicht einschlägig bewertet, da erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Realisation seiner Inhalte nicht zu erwarten sind.

„Zur Vermeidung und Verminderung von baubedingten Beeinträchtigungen der im Gebiet kartierten Faunengruppen werden für den Fall der Vorhabenrealisierung die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen empfohlen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten der Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von November bis Ende Februar
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen
- alte Laubbäume – insbesondere für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume – sind, wenn möglich, zu erhalten.“[5]

Diese Maßnahmen werden als Hinweis auf der Planzeichnung aufgeführt.

10 FLÄCHENBILANZ

Planung

Allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)	17.720	m²
Allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)	14.740	m²
Allgemeine Wohngebiete 3 (WA 3)	16.180	m²
Mischgebiet 1 (MI 1)	14.040	m²
Mischgebiet 2 (MI 2)	13.720	m²
Gewerbegebiet 1 (GE)	8.980	m²
Gewerbegebiet 2 (GEe)	8.270	m²
Sonstiges Sondergebiet (SO)	4.860	m²
Strauch-Baum-Hecke	370	m²
Öffentliche Verkehrsflächen: Straßenflächen	2.470	m²
Gesamtfläche	**101.350**	**m²**

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)

1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
4. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE, GEe) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
   - Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

[5] ebenda, S. 33

- Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

5. In den Gewerbegebieten (GE, GEe) wird die folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

   - Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

6. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) „Lebensmittelmarkt“ sind ausschließlich Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m², die sich durch folgende Sortimentszusammensetzung entsprechend der Lohner Sortimentsliste (nahversorgungsrelevante Sortimente) definieren, zulässig (gem. § 11 BauNVO):

   - Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren.
   - sowie sämtliche zuvor nicht genannten, nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

   Für die Nutzungen erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind zulässig. Als Verkaufsfläche ist die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

7. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

8. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

9. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

    Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“ ist von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen.

11. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird in den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) eine maximale Höhe von 6,70 m und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 4,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Für Pultdächer wird in den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Der untere Bezugspunkt für Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Abweichend davon gilt im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) zusätzlich der festgesetzten Höhenbezugspunkt. Es ist je Gebäude der nächstgelegene Höhenbezugspunkt zu verwenden.

UTM-Koordinaten des Höhenbezugspunkts:

x = 32449899.69 / y = 5834972.52

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

12. Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend der offenen Bauweise zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

13. In den gekennzeichneten von Straßenverkehrslärm besonders betroffenen Bereichen (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

    Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Subtraktion des Korrekturwertes für die Raumart vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel:

    Für Aufenthaltsräumen in Wohnungen: R'w,ges ≥ La – 30 dB.

    Für Büroräume und Ähnliches: R'w,ges ≥ La – 35 dB.

    Der Nachweis der erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße R’w,ges ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-2 (Ausgabe 2018) zu führen.

    Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

14. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, in einem Abstand zur nördlichen Fahrbahngrenze der Landwehrstraße von weniger als 60 m im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) und von weniger als 25 m in den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) dürfen nicht an der Hausseite (Südfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Landwehrstraße unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

15. Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 10 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und

dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, geradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 18/20 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2012)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159.

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Frontspieße (Zwerggiebel) in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten.

   Das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) ist von dieser Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2. Das auf den Baugrundstücken der Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete anfallende Oberflächenwasser ist dort zu versickern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO). Auf den Gewerbegebietsgrundstücken und im Sonstigen Sondergebiet ist darauf zu achten, dass nur nicht verunreinigtes Dachflächenwasser in unterirdische Versickerungsanlagen entwässert werden darf. Die Einleitung von Niederschlagswasser anderer Flächen (Straßenflächen, Zufahrten und Parkplätzen sowie sonstigen Betriebsflächen) dürfen laut ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden.

III. HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

2. Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen.

   Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor

der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. lm Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

3. Auf den Flurstücken 220/2 und 219/2 der Gemarkung Lohne Flur 22 können Schadstoffeinträge aus vorangegangenen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Rückbaus ist daher eine bodenbezogene Baubegleitung zu empfehlen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 1* und WA 2* handelt es sich um schallindizierte allgemeine Wohngebiete. Es sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete durch Gewerbenutzungen an der Brägeler Straße in den Nachtstunden um bis zu 4 dB(A) möglich.
5. Während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.
6. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke sind alle Handlungen und Maßnahmen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.
7. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 846 (Landwehrstraße) angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
8. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
9. Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung für den Bebauungsplans Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“. Die Standortfindung sowie die erforderlichen Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind in den vorangehenden Kapiteln ausgeführt. Im Folgenden werden gem. §§ 1a und 2 Abs. 4 BauGB über die Bestandserfassung und Bewertung die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter im Planungsraum beschrieben und bewertet, wobei Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden. Der Umweltbericht, als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dient damit gem. § 2a BauGB der Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Beurteilungsgrundlage für die Ausarbeitung ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 159 der Stadt Lohne mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

1 KURZBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Stadt Lohne beordnet mit der Aufstellung des Bebauungsplans 159 ein heterogen aus Gewerbeflächen und Wohnbebauung zusammengesetztes Gebiet im Osten der Stadt Lohne. Die Flächengröße beträgt ca. 10,136 ha. Das Gebiet wird südlich durch die Landwehrstraße (Kreisstraße 265), östlich und nördlich durch Wald und landwirtschaftliche Flächen, nordwestlich durch das in Konversion zu einem Gewerbegebiet befindliche ehemalige Kasernengelände (Bebauungspläne Nr. 90/I und 90/I 2. Änderung) und westlich durch den Bergweg (Landesstraße 846) umgrenzt. Im östlichen Plangebiet führt die Straße Am Grevingsberg in Richtung Norden und erschließt dort vornehmlich Wohnbebauung.

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,7 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums, nördlich der Landwehrstraße (K 265) und östlich des Bergwegs (L 846), eine der meistbefahrenen Straßen in Lohne.

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplangebiets ist bereits bebaut. Während entlang der Landwehrstraße zwischen Bergweg und Am Grevingsberg überwiegend industrielle/gewerbliche Bebauung vorherrscht, findet sich westlich und östlich der Straße Am Grevingsberg zum größten Teil Wohnbebauung auf schmalen, langen Gartengrundstücken, deren zurückliegende Anteile meist nur sporadisch mit kleineren Schuppen und Kleintierställen bebaut sind. Zentral im westlichen Bereich liegt ein Gärtnereigelände.

Nordöstlich und östlich, außerhalb des Plangebiets, erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nordwestlich grenzt auf ca. 200 m Länge der bewaldete Grevingsberg an.

Das Plangebiet weist Höhen zwischen 52,0 südwestlich und 62,0 m ü.NN am Nordende der Straße Am Grevingsberg auf.

Festgesetzt werden GE- und GEe-Flächen im Westteil des Bebauungsplans mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Gebäudehöhen bis 12,5 m bzw. 15 m. Östlich an das GEe-Gebiet anschließend grenzt eine MI-Flächen mit einer GRZ von 0,6 und Gebäudehöhen von bis zu 10,0 m. Ebenfalls östlich und westlich der Straße Am Grevingsberg werden Mischgebiete mit denselben Vorgaben festgesetzt. Die Fläche der Gärtnerei erhält zu Großteil die Ausweisung einer Mischgebietsfläche mit einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m. Im Norden entlang der Straße Am Grevingsberg werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 mit einer GRZ von 0,4 und Gebäudehöhen bis zu 9,0 m ausgewiesen, die rückwärtigen Grundstücksteile, jeweils als

WA 2 bezeichnet, werden mit einer GRZ von 0,4 und Gebäudehöhen bis 8,5 m festgesetzt. Das Areal des ehemaligen Betonsteinwerks wird als Allgemeines Wohngebiet WA 3 mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Die Gebäudehöhen betragen im 9,5 m. Entlang der Landwehrstraße ist zwischen dem Gärtnereigelände und dem letztgenannten Allgemeinen Wohngebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m vorgesehen. Die Straße Am Grevingsberg ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. So soll das aufgegebene Betonsteinwerk (am weitesten östlich liegende industrielle Bebauung der Stadt) mit zwei Hallen und befestigter Lager- und Hoffläche an der Landwehrstraße zu einem Allgemeinen Wohngebiet sowie einem Sonstigen Sondergebiet für einen Lebensmittelnahversorger umgewidmet werden. Die vorhandenen Baukörper sollen abgebrochen und die befestigten Flächen entsiegelt werden. Für die Wohnsiedlung Am Grevingsberg soll den Eigentümern / sonstigen Interessenten die Möglichkeit zur Nachverdichtung geboten werden, indem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA 2) eine Bebauung mit niedrigen Trauf- und Firsthöhen (4,5 und 8,5 m) zulässig wird, ohne damit den Gebietscharakter entscheidend zu verändern. Die Festsetzungen für die der Straße Am Grevingsberg zugewandten Grundstücksteile (WA 1) weisen dieselbe GRZ auf, jedoch um 0,50 m höheren Gebäudeoberkante und um 2 m höhere Traufhöhen. Für Dächer mit geringer Neigung sind Sonderreglungen vorgesehen.

Weitere und eingehende Ausführungen zu den Bebauungsplaninhalten, Festsetzungen und der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung sind den vorstehenden Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

1.1 WALD – RECHTLICHE WALDFLÄCHEN

Auf den Flurstücken 219/2 und 236/10, Gemarkung Lohne Flur 22, befinden sich rechtliche Waldflächen, als solche nur noch auf dem Flurstück 236/10 außerhalb des Plangebietes vorhanden. Ansonsten wurde der Wald in einem nicht näher zu bezeichnenden Zeitraum zu Gunsten einer teilbefestigten Verkehrs- / Lagerfläche mit Gebäude und von Baumschulanlagen beseitigt.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen werden die rechtlichen Waldflächen überplant, weswegen hierfür, unabhängig von sonstigen Kompensationserfordernissen, Waldersatz zu leisten ist.

Bezogen auf die Standortfaktoren handelt es sich um „sonstigen Kiefernwald armer, trockener Sandböden (WKS)“, ggf. in Randbereichen in den Biotoptyp „Eichen-mischwald armer, trockener Sandböden WQT“ übergehend. Die einstmals vorhandene Waldqualität ist nicht mehr feststellbar. Es ist davon auszugehen, dass, wie beim vorhandenen Waldbestand auch, die (beseitigten) siedlungsnahen Waldareale einer ähnlich starken Nutzung von Naherholungssuchenden und spielenden Kindern (Befahren mit Crossrädern, Hüttenbau u.ä.) und der punktuellen Ablagerung von Gartenabfällen unterliegen würden. Wegen des unmittelbaren Übergangs auf bebaute Flächen und der relativ geringen Größe der (ehemaligen) Waldflächen ist ein nur geringes Entwicklungspotenzial zu prognostizieren. Daher wird Waldersatz im Flächenverhältnis von 1 : 1 geleistet.

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER

2.1 SCHUTZGUT MENSCH

Die Lage des Plangebietes wurde unter Kapitel 1 des Umweltberichts beschrieben. Die Bebauungsplanausweisungen als Gewerbegebietsflächen, Sonstiges Sondergebiet,

Mischgebiet und Allgemeine Wohngebietsflächen vollziehen im Wesentlichen die vorhandenen Verhältnisse nach, mit Ausnahme einer zentral gelegenen Fläche, auf der bisher produzierendes Gewerbe (Fertigung von Beton-Werksteinplatten) vorhanden war. Der Betrieb wurde ausgelagert und im Bebauungsplan werden die Flächen als WA- bzw. SO-Fläche ausgewiesen.

Der westliche Bebauungsplanteil hat aufgrund seiner riegelartigen Gewerbebebauung nur eine geringe bis keine Bedeutung für Landschaftserleben und die Naherholung, während der östliche Siedlungsbereich mit der nach Norden hin ansteigenden Straße Am Grevingsberg zu dem gleichnamigen, hügeligen Waldbereich außerhalb des Plangebiets überleitet, dem eine allgemeine Bedeutung für die Naherholung und das Landschaftserleben zuzusprechen ist. Die Grundstücke nordwestlich der Straße Am Grevingsberg grenzen mit einer signifikanten Steilböschung (ehemalige Sandentnahme) von 6 – 8 m Höhe an den Waldbestand an. Die Grundstücke östlich der Straße grenzen – auf ca. 80 m Länge durch eine Baum-Strauch-Wallhecke abgegrenzt – an eine Intensivgrünlandfläche (Pferdeweise) an, der weiter östlich ein Waldstück folgt. Nördlich schließen Ackerflächen an.

2.2 SCHUTZGUT NATUR UND LANDSCHAFT

Die Differenzierung und Benennung der Biotoptypen, bzw. der verwendeten Kürzel, erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – O. Drachenfels 1994), der inzwischen auch für das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ Verwendung findet. Die Einordnung in die Wertstufen erfolgt gem. des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“ (Wertstufen s. Kap. 9.4.0 Bilanzierung).

Bestandskartierungen der Biotoptypen im Bebauungsplangebiet Nr. 159 wurden im Frühjahr und Frühherbst 2017 durchgeführt. Die Bewertung der Flächen erfolgt über die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und nach Eigenschaften, wie z.B. Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild, Vorkommen gefährdeter Arten, Regenerationsfähigkeit und seiner Bedeutung für die Kulturhistorie. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung/ Zuordnung der Flächenwertstufe einbezogen.

Die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale führen, abhängig von ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung, zu der unten angegebenen Zuordnung von Wertfaktoren als Flächenmultiplikator.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen vollständig durch den Menschen überformten / besiedelten / genutzten Bereich, dem im Westteil nur eine geringe, im östlichen Teil eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt zuzumessen ist.

2.3 NATURRAUM / POTENZIELLE NAT. VEGETATION (auszugswiese frei zitiert[6])

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Einheit 585 Bersenbrücker Land und zur Untereinheit 585.03 Dammer Berge.

Dabei handelt es sich um einen Endmoränenbogen in nord-südlicher Richtung, der die Dümmer Moorniederung vom Artland trennt, zwischen Vechta und Steinfeld nur als wenig gegliederter schmaler Rücken, weiter südlich stark an Breite zunehmend (Dammer Berge). Die vorwiegend sandig-kiesigen Böden sind je nach Dauer und Verbreitung einer zeitweiligen „Verheidung“ mehr oder weniger podsoliert und zeigen dementsprechend alle Übergänge von podsolierten Braunerden bis zu Heidepodsolen. Die sandigeren, ehemals verheideten Bereiche im Nordabschnitt sind Stieleichen-

[6] Geogr. Landesaufnahme 1 : 200000 Die naturräuml. Einheiten Deutschlands Blatt 70/71 Sofie Meisel Hrsg. BAL

Birkenstandorte, heute herrschen jedoch künstliche Nadelforste vor. Siedlungen und Äcker ziehen sich fast nur am Rande des Gebietes entlang, wo die Geländeneigung abnimmt und veränderte Bodenverhältnisse in die benachbarten Landschaften überleiten. Die Dammer Berge haben hohe verkehrsgeographische Bedeutung, indem sie als Wall zwischen Dümmer Moorniederung und dem grundwassernahen Artland die Nord-Süd Verbindung Osnabrück – Oldenburg leiten.

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Relikte, die an die potentielle natürliche Vegetation anknüpfen. Außerhalb ist ansatzweise eine angelehnte Artenzusammensetzung im Waldstück östlich der Intensivgrünlandfläche (östl. des Bebauungsplangebiets) zu finden.

2.4 SCHUTZGUT LEBENSRAUM FAUNA – SAP

Im Jahr 2017 wurden durch das Büro Alexander Zilz, Oldenburg, faunistische Erhebungen[7] zu Fledermäusen und Vögeln innerhalb des Plangebiets und auf nördlich und östlich angrenzenden Flächen durchgeführt, die und deren Ergebnisse im faunistischen Fachbeitrag als Teil der Begründung dargelegt wurden. Auf dieser Grundlage wurde jeweils geprüft, ob durch die Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Kurzzusammenfassung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung:

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden sieben Fledermausarten registriert, die allesamt in der „Roten Liste“ für Niedersachsen als gefährdet bis stark gefährdet eingeordnet sind, die Art Kleiner Abendsegler sogar als „vom Aussterben bedroht“. Innerhalb des Plangebiets wurden zwei Sommerquartiere der Zwergfledermaus und ein Quartier der Breitflügelfledermaus im Dachbereich eines Wohngebäudes (Gärtnerei) und in einem grenznahen Schuppen an der Westgrenze des Bebauungsplans festgestellt. Fledermausjagd- und -fluggebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes gab es vorwiegend im westlichen Bereich, im Nordabschnitt der Straße Am Grevingsberg und in abgeschwächter Form im südöstlichen Bebauungsplangebiet an der Landwehrstraße. Erhöhte Aktivitäten wurden außerhalb des Bebauungsplangebiets nordwestlich der Straße Am Grevingsberg verzeichnet, in dem auch die meisten Potenzialbäume festgestellt wurden. Vereinzelt finden sich solche Bäume auch verstreut innerhalb des Bebauungsplangebiets. Nach den sicher nachgewiesenen Fledermausarten wurde das Untersuchungsgebiet als ein durchschnittlich artenreicher Lebensraum eingestuft. Einschließlich der außerhalb liegenden Gehölzbestände wird dem Gebiet ein mittleres bis lokal hohes Quartierpotenzial für baum- und höhlenbewohnende Fledermausarten zugesprochen. Hinsichtlich der Bedeutung als Fledermausjagdlebensraum wird das Untersuchungsgebiet mittel bis hoch eingestuft.

Nach dem Bewertungsverfahren Breuer (1994) ist das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Fledermäuse als ein Funktionsraum von besonderer Bedeutung eingeordnet. Maßgeblich sind hier die Vorkommen von in Deutschland / Niedersachsen im Bestand bedrohten Arten: Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, für deren lokale Populationen das Gebiet ein essentielles Habitat darstellt.

Unter 8.2 (Zugriffs- und Schädigungsverbot) des faunistischen Fachbeitrags wird, bei Einhaltung der Vorsorgemaßnahmen, das Zugriffs- und Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG nicht erfüllt. Das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird unter Zugrundelegung der beabsichtigten bebauungsplanerischen Sachverhalte als nicht einschlägig bewertet, da erhebliche Störungen, die zu einer

[7] Alexander Zilz, Büro für Landschaft und Ökologie: Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan NR. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“, 2017

Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Realisation seiner Inhalte nicht zu erwarten sind.

Brutvögel

Es wurde auf das Bewertungsverfahren nach Schreiber (2015) als numerisches Bewertungsverfahren zurückgegriffen und der sog. avifaunistische Flächenwert ermittelt, der sich in sechs Wertstufen von niedrig bis überragend niederschlägt.

Es wurden 38 Vogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweisen im Untersuchungsgebiet festgestellt, von denen der überwiegende Anteil zu den allgemein verbreiteten und häufig vorkommenden Vogelarten gezählt werden kann. Drei nachgewiesene Arten sind in der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet geführt, fünf Arten stehen in der sog. Vorwarnliste. Letztere hatten ihren Nistplatz vorwiegend im östlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets. An nach § 7 BNatSchG streng geschützten Arten wurde ausschließlich ein Paar des Grünspechts vorgefunden (weitere und ein nistender Mäusebussard außerhalb östlich des Geltungsbereichs).

Die höchsten Brutdichten sind in der von Gehölzen durchsetzten Wohnsiedlung entlang der Straße Am Grevingsberg sowie im nördlich außerhalb liegenden Kiefern- / Mischwald zu finden.

Nach Schreiber ist das Bebauungsplangebiet für die gesamte Avifauna als Areal mit einer hohen Bedeutung als Brutgebiet (Stufe 4 von 6) einzustufen. Bezogen nur auf im Bestand bedrohte Vogelarten ergibt sich eine mittlere Bedeutung als Brutgebiet für gefährdete Arten. In Bezug auf die Vogelwelt werden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Unter 8.2 (Zugriffs- und Schädigungsverbot) des Faunistischen Fachbeitrags wird bei Einhaltung der Vorsorgemaßnahmen und Bauzeitenregelungen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht erfüllt. Das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird unter Zugrundelegung der beabsichtigten bebauungsplanerischen Sachverhalte als nicht einschlägig bewertet, da erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Avifauna führen würden, durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Realisation seiner Inhalte nicht zu erwarten sind.

2.5 BIOTOPTYPEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Vegetation / Nutzungen (s. Biotoptypen – Bestandsplan)

Die in Text und Karte „Biotoptypenkartierung“ wiedergegebenen Biotoptypen sowie deren aufgeführten Abkürzungen wurden analog zum „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ nach Drachenfels 2016 und den Vorgaben des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“ aufgeführt. Die Biotoptypen wurden örtlich im Frühjahr und Frühherbst 2017 aufgenommen. Insgesamt handelt es sich um ein vollständig anthropogen überformtes Gebiet mit nur wenig Entwicklungsmöglichkeit für den Naturhaushalt.

OGI / OGG / OFL – Industrie- / Gewerbegebiet / Lagerplatz

Der westliche Teil des Bebauungsplangebiets und zwei kleinere Grundstücke östlich der Straße Am Grevingsberg und an der östlichen Landwehrstraße werden mit Ausnahme eines Hausgartengrundstücks (PHZ) von Produktions- / Gewerbebetrieben und Lagerhallen eingenommen, die zusammen mit den Nebenanlagen in Form von Lager- und Verkehrsflächen zu einer annähernden Vollversiegelung dieser Bereiche führen. Nördlich der ehemaligen Betonwerksfläche befindet sich eine Lagerfläche. Diese Flächen weisen kaum ökologische Bedeutung auf. Flora und Fauna sind aus diesen Bereichen (fast) vollständig verdrängt. Allerdings besteht auf der Lagerfläche eine rechtliche Waldfläche, die in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

EB / OGP – Gartenbaubetrieb / Gewächshäuser

Bei dem alteingesessenen Landschaftsgartenbaubetrieb (EB) mit Baumschul-, Anzucht- und Brachflächen sowie Unterglasflächen (OGP) handelt es sich um ein überwiegend intensiv genutztes Areal, das aus Befestigungsflächen, unterschiedlich großen Hallen und Schuppen, Wohnbebauung mit Hausgarten und brach liegenden Erweiterungsflächen besteht, die teils als Lagerflächen genutzt werden. Der vorhandene Gehölzbestand auf den Grundstücken, sowie ältere Schuppen, Kleingebäude und ein Wohngebäude an der westlichen Grundstücksgrenze bieten Fledermäusen Jagd- und Balzreviere und letztere z. T. Lebens- und Reproduktionsquartiere. Außerdem wurden im zentralen Hausgartenbereich zwei Fledermaus-Potenzialbäume kartiert. Gemessen am Brutvogelaufkommen des östlichen Bebauungsplangebiets bewegt sich der Besatz auf diesen Flächen im durchschnittlichen Spektrum. Teilflächen des Geländes sind mit Glasgewächs- und Folienhäusern überbaut.

Insgesamt ist die Betriebsfläche von geringer-durchschnittlicher Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen, in der Einzelelemente wie die Fledermausquartiere eine hohe Bedeutung aufweisen.

Zwischen der Hauptbetriebsfläche und der Landwehrstraße befindet sich eine rechtliche Waldfläche, die in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

OVP – Parkplatzfläche

Eine kleine Fläche vor der Gaststätte an der Ecke Am Grevingsberg und Landwehrstraße weist eine vollständige Versiegelung auf und wird ausschließlich als Parkplatz genutzt. Ökologisch ist diese Fläche bedeutungslos.

PSR – Reitsportanlage

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Pferdeauslauffläche mit Unterstand, die direkt in die östlich vorhandene (außerhalb liegende) Grünlandfläche (Pferdeweide) übergeht. Die weitgehend bewuchslose Fläche ist unbedeutend für den Naturhaushalt.

OVS – Straßenverkehrsfläche Am Grevingsberg

Die Straße Am Grevingsberg ist als Siedlungsstraße mit Betonsteinpflasteroberfläche ausgebaut und seit den Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Schlachtbetrieb als Sackgasse ausgewiesen. Die Verkehrsfläche wird durch seitlich angeordnete, gärtnerisch gestaltete Beete mit Bodendeckern und Straßenbäumen (Ahorn, Rotdorn, Stieleiche – Alter 15 bis 20 Jahre) optisch aufgelockert. Nach Norden hin um fast 8,0 m ansteigend macht sie den Grevingsberg erlebbar. Ökologisch ist die Straßenfläche, auch wegen der (noch) relativ geringen Größe der Bäume, von geringer Bedeutung, auch wenn dort eine gewisse Häufung von Fledermausbewegungen (Jagd und Flug) festgestellt wurde, die den Bäumen eine Funktion als Fledermaus-Leitgehölz verleiht.

OWV – Weg

Hier handelt es sich um eine schmale, Hecken gesäumte Zuwegung zum Gartenbaubetrieb, die z.T. mit Schotter, z.T. mit Asphaltresten befestigt ist. Ökologisch ist die Wegfläche von geringer Bedeutung.

OEL / PH – Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten

Dabei handelt es sich um überwiegend einzelnstehende Wohngebäude auf großen Gartengrundstücken. Die Hausgrundflächen, die Zufahrten und Garagenstellplätze sowie die rückwärtigen, meist unbebauten oder nur mit Nebengebäuden bestandenen Flächen werden in die Bewertung mit einbezogen – hier finden erkennbare Freizeitnutzungen statt (Kleintierhaltung, Feuerholzzubereitung, Schwimmbad etc.). Ökologisch

sind die Gartenanlagen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt mit einem durchschnittlich wertvollen Besatz an Fledermäusen und Brutvögeln, sowie anderen an das menschlich geprägte Umfeld angepasste Tierarten (Kleinsäuger etc.).

OEL / PHZ – Locker bebautes Einzelhausgebiet / Neuzeitlicher Ziergarten

Einige Hausgartenflächen sind als neuzeitliche Ziergärten einzustufen. Diese zeichnen sich durch mehr oder weniger naturferne Gestaltung aus.

In einem Teilbereich befindet sich eine rechtliche Waldfläche.

PHG – Hausgarten mit Großbäumen

Die rückwärtigen Hausgartenflächen an der Nordostecke des Bebauungsplangebiets weisen im Gegensatz zu den übrigen Flächen (noch) einen lockeren, waldartigen Bestand an höheren Laub- und Nadelbäumen (Stieleiche, Sandbirke, gem. Kiefer) auf, die sich durch die randliche Stellung im Bebauungsplangebiet am Übergang zur Kulturlandschaft positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Durch die privaten Nutzungen des von den Bäumen überstellten Bereichs kommt es allerdings nicht zu der für den Biotoptyp charakteristischen Ausprägung einer Kraut-Strauchschicht, weswegen der Bereich nur wenig höherwertig eingestuft wird, als der Biotoptyp PHZ.

HWM – Baum-Strauch-Wallhecke

Entlang der Ostgrenze des Bebauungsplangebiets befindet sich eine ca. 80 m lange Wallhecke, die mit einer Reihe mittelgroßer Stieleichen und einigen heimischen Sträuchern bestanden ist. Der ca. 1 – 1,5 m hohe Wallheckenkörper besteht aus dem hier üblichen sandigen Boden und schließt das Wohnbaugebiet gegenüber der Intensivgrünlandfläche landschaftsbildprägend ab. Wallhecken sind nach § 22 NAGBNatSchG geschützt und dürfen nicht ge- bzw. beschädigt werden.

OEL / PHH – Locker bebautes Einzelhausgebiet / Heterogenes Hausgartengebiet

Am südwestlichen Ende der Straße Am Grevingsberg wurden zwei Grundstücke als heterogenes Hausgartengebiet eingestuft. Es handelt sich um eine Gastwirtschaft und einen kleinen Autosattlereibetrieb, jeweils mit angegliedertem Wohngebäude und kleinem Hausgartenbereich mit ortsüblicher Vegetation. Die ökologische Wertigkeit ist dem des Biotoptyps PHZ gleichzusetzen.

Biotoptypen angrenzend an das Bebauungsplangebiet

AS Sandacker, OGG Industrie- / Gewerbefläche, WKS sonstiger Kiefernwald armer, trockener Sandböden (mit Stieleiche und Sandbirke), OVS Straßenverkehrsfläche.

2.6 SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Das Plangebiet wird derzeit bereits durch Gewerbebetriebe und Wohnbebauung baulich genutzt. Zum Teil bestehen erhebliche Versiegelungen. Zudem werden die Flächen im bestehenden Flächennutzungsplan als Bauflächen (gewerbliche, gemischte Flächen sowie Wohnbauflächen) dargestellt.

Die Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (LBEG-NIBIS-Kartenserver) weist für das Plangebiet und die umliegenden Flächen Podsol-Böden aeolischer bzw. fluviatiler Entstehung aus. Böden dieses Typs sind heute häufig relativ arme Ackerstandorte mit der üblichen intensiven Bearbeitung, Düngung und Veränderung der oberen Bodenschichten. Vormals waren dies angestammte Grünlandstandorte. Durch die weite Verbreitung dieses Bodentyps im Nordwesten Niedersachsens und dessen Nutzungen ist das Schutzgut Boden des Geltungsbereichs nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Abb. 4 Auszug aus der Bodenkarte des LBEG: Bodentypen

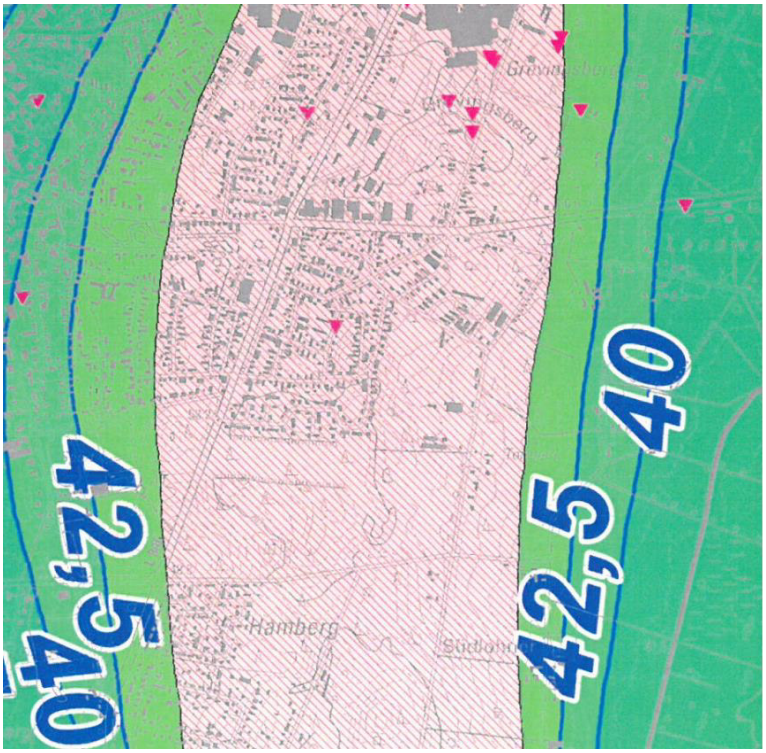
Für das Grundstück des ehemaligen Betonsteinwerkes im Plangebiet wurde eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung[8] in Auftrag gegeben. Dabei wurden 14 Rammkernsondierungen durchgeführt. Die verschiedenen Mischproben ergaben keine Hinweise auf Schadstoffgehalte und damit auch nicht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder abfalltechnische Einschränkungen bei der Verwertung von Aushubböden. Allerdings wurden im westlichen Bereich Auffüllungen mit Betonschlämmen und Bauschuttresten vorgefunden. Es wird eine bodenbezogene Baubegleitung empfohlen, um auch mögliche kleinräumige Belastungsschwerpunkte zu identifizieren.

2.7 SCHUTZGUT WASSER

Für das Gebiet wird in der hydrogeologischen Karte des LBEG ein nicht bindiger, grobkörniger Lockergesteinsboden beschrieben. Das Plangebiet hat eine geringe Grundwasserneubildungsrate von 150 – 200 mm im Jahr. In der Themenkarte des LBEG wird das Grundwasserschutzpotential der Deckschichten als niedrig eingestuft (durchlässiger Boden). Der der Bebauungsplanfläche benachbarte obere Grundwasserleiter liegt auf ca. 42,50 m ü.NN. Das Gebiet selbst liegt in einem Stauchmoränenbereich (rot schraffiert) mit kleinräumig wechselnden Grundwasserständen.

[8] Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner: Dokumentation zur Durchführung von orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Zustandserfassung im Bereich der Liegenschaft Landwehrstraße 83 in 49393 Lohne, 27.04.2017

Abb. 5 Auszug aus der Karte des LBEG: Lage des oberen Grundwasserleiters



Im Rahmen des Bodengutachtens wurden zudem das Grundwasser über zwei Proben der Eigengrundwasserversorgung überprüft. Es wurden leichte Befunde bei Nickel, Cadmium und Kobalt, welche auch als Bestandteil von Farbpigmenten eingesetzt werden, entdeckt. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA-Richtlinie werden überschritten. Ebenfalls der vorgefundenen Parameter Zink übersteigt den Maßnahmenschwellenwert der LAWA-Richtlinie. Da diesbezügliche Auffälligkeiten im Boden nicht aufgefunden werden, wird ein Zusammenhang mit dem Umgang von Spül- und Waschwässern vermutet. Diese Belastung kann jedoch nicht als Zeichen eines akuten Sanierungsbedarfes bewertet werden.

2.8 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Hinsichtlich der Luftbeschaffenheit ist von zumindest zeitweise auftretenden Immissionen vom Verkehr auf der L 846 und der K 265, durch Tätigkeiten der Intensivlandwirtschaft und den vorhandenen Industrie- / Gewerbeansiedlungen auszugehen. Kleinklimatisch ist das Plangebiet selbst ohne Relevanz. Die umliegenden Waldflächen tragen zur Sauerstoffbildung bei.

2.9 SCHUTZGUT ORTS- / LANDSCHAFTSBILD

Das Bebauungsplangebiet liegt am Übergang von der freien Kulturlandschaft zur im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Lohne am östlichen Ortseingang nördlich der Landwehrstraße, welche die Stadt Lohne mit der Bundesstraße 69 in Richtung Diepholz/Vechta verbindet. Charakteristisch ist (von Osten die Landwehrstraße in Richtung Lohne einfahrend) zunächst die locker stehende Wohnbebauung entlang der Landwehrstraße, z.T. mit Kleingewerbe und Gaststätte sowie (noch) freien Grundstücksflächen, wodurch eine „sanfte“ Überleitung von der Kulturlandschaft auf den besiedelten Bereich hervorgerufen wird. Die weiter westlich folgende Gewerbebebauung (ab ehemaligen Betonwerk) weist dann bereits ein städtisches Erscheinungsbild auf, wie häufig an Orts-/Stadteingängen von Aus-/Einfallstraßen anzutreffen.

Die nach Norden auskragende Wohnbebauung westlich der Straße Am Grevingsberg einschließlich der Gärtnereiflächen stößt mit den weitgehend unbebauten

Gartenanteilen (nur kleinteilig mit Schuppen, Unterständen etc. bebaut), meist als Scherrasenflächen angelegt, an die 6 – 8 m hohe Steilböschung (ehemalige Abbau-/Abgrabungskante) des bewaldeten Grevingsbergs an. Die Gartengrundstücke östlich der Straße Am Grevingsberg schließen an der östlichen Grenze auf ca. 80 m Länge mit einer landschaftsbildprägenden Wallhecke gegenüber der Grünlandfläche ab, die anderen Gartengrundstücke gehen direkt in die Grünlandfläche über. Es handelt sich hier um einen situationsgerechten, gestaffelten Ortsrand, der von landwirtschaftlicher Fläche über eine Wallhecke oder Gartengrundstücke mit lockeren Gehölzbeständen und weniger genutzten und gepflegten Gartenflächen auf maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung überleitet.

2.10 ZUSAMMENFASSUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aus Art und Ausprägung der vorgefundenen Biotoptypen geht hervor, dass es sich, überwiegend um einen weniger empfindlichen Bereich handelt. Die direkt von der Planung bzw. der späteren Verwirklichung betroffenen Biotope sind im hiesigen Naturraum häufig anzutreffen, relativ tolerant gegenüber Eingriffen und anderenorts leicht regenerierbar. Die angeführten Schutzgüter weisen östlich überwiegend eine allgemeine, westlich nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Die Fledermauspopulation und die Avifauna sind bei der Realisierung von Bebauungsplaninhalten durch geeignete Vorkehrungen (s. faunistischer Fachbeitrag) besonders zu schützen. Der faunistische Fachbeitrag konstatiert jedoch generell, dass bei Realisation der Bebauungsplaninhalte in Bezug auf die Populationen keine erheblichen Eingriffe zu erwarten und rechtliche Restriktionen nicht einschlägig sind.

Trotz der nur allgemeinen Bedeutung des Geltungsbereichs für den Naturhaushalt werden die durch die Bebauungsplanaufstellung künftig zulässigen Eingriffe wegen der planerisch vorbereiteten Neuversiegelung dennoch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen. Neben der planerisch vorbereiteten zulässigen Neuversiegelung steht jedoch auch ein Bereich zur Teil-Entsiegelung an (ehem. Betonsteinwerk mit erheblicher Versiegelung wird umgewidmet in WA-Gebiet mit GRZ 0,4 sowie SO-Gebiet mit GRZ 0,8).

3 BEEINTRÄCHTIGUNGEN / EINGRIFFE / BEWERTUNG

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, weil dadurch Gestalt und Nutzung von bislang offenen Grundflächen verändert werden können. Unnötige Eingriffe sind dabei zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe durch Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eingriffsvermeidung und -minimierung haben Priorität vor Ausgleich und Ersatz. Nicht zu vermeidende Eingriffe sollen durch Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt und die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Ist eine vollständige Kompensation im Plangebiet nicht möglich, kann über die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb der Eingriffsfläche oder über eine zweckgebundene Geldzahlung, eine Vollkompensation erreicht werden.

Durch die Ausweisung von externen Ersatzflächen und darauf durchzuführenden ökologischen Aufwertungsmaßnahmen wird schließlich die Wiederherstellung der erheblich beeinträchtigten ökologischen Funktionen und Werte in ähnlicher Art angestrebt.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter und Biotoptypen der direkt vom Eingriff betroffenen Flächen sowie deren eventuell mögliche Ausstrahlung auf angrenzende Bereiche werden in der Flächenbilanz berücksichtigt.

3.1 SCHUTZGUT NATUR UND LANDSCHAFT – VERSIEGELUNG ALLGEMEIN

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplaninhalte geht eine (zumeist) nicht ausgleichbare Versiegelung offener Flächen einher. Im vorliegenden Fall stellt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für die GE-Fläche einen Nachvollzug der Realität dar, sodass hier eine Neuversiegelung nicht möglich ist. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA 3) und das Sonstige Sondergebiet (SO) wird sich bei tatsächlicher Beseitigung des aufgegebenen Betonsteinwerks eine signifikante Entsiegelung einstellen.

Mit den Ausweisungen einer GRZ von 0,4 für die WA 1-Flächen wird die Bestandssituation nachvollzogen und es ist kaum mit nennenswerten Veränderungen der Versieglungsquote zu rechnen, während für die als WA 2 bezeichneten Flurstückanteile mit der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Neuversiegelung dieser Grundstücksanteile von 40 % (mit Überschreitung von 60 %) ermöglicht wird. Die mit einer GRZ von 0,6 festgesetzten MI-Gebiete (MI 1) tragen der baurechtlichen Abstufung von WA- auf GE-Flächen Rechnung. Im MI 2-Gebiet wird dagegen eine GRZ von 0,3 festgesetzt, womit der Bestand der ansässigen Gärtnerei nachvollzogen wird. Größere Veränderungen hinsichtlich der Versiegelungsquote sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur hier nicht zu erwarten.

Bewertung: Dem offenen Boden werden mit der Vollversiegelung sämtliche ökologischen Wirkfaktoren und Entwicklungsmöglichkeiten entzogen, die auch durch Ausgleich und Ersatzmaßnahmen nur unzureichend kompensiert werden können. Im vorliegenden Fall steht der zulässigen Neuversiegelung die Entsiegelung einer ehemaligen Gewerbefläche gegenüber, welche jedoch nicht ausreichend für den Ausgleich ist.

3.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Der Bebauungsplan Nr. 159 beinhaltet ausschließlich Flächen, die bereits durch menschliche Besiedlung und Nutzungen geprägt sind. Die Fauna setzt sich vorwiegend aus Fledermaus- und Vogelarten zusammen, die auch in der Vergangenheit den besiedelten und bebauten Bereich als Lebens- und Teillebensraum angenommen haben.

Ihre Wiederherstellung im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen, auch anderenorts, ist kurz- bis mittelfristig realisierbar.

Eine Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung nur langfristig wieder herstellbarer Lebensgemeinschaften ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 159 nicht zu erwarten (für die Beeinträchtigung/Beseitigung der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen s. auch Aussagen der faunistischen Untersuchung).

Bewertung: Wertvolle Lebensgemeinschaften werden durch die Verwirklichung der Planinhalte weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt. Die vorhandenen Lebensgemeinschaften sind von allgemeiner Bedeutung. Bezüglich der Brutvögel und der Fledermausarten wird auf das faunistische Gutachten verwiesen, in dem Anweisungen zur Eingriffsminimierung und zu vorsorglichen und baubegleitenden Maßnahmen gegeben werden.

3.3 BEEINTRÄCHTIGUNG VON BODEN / RELIEF UND FLÄCHE

Durch Neuversiegelung werden bislang offenen Bodenflächen sämtliche Biotopmerkmale entzogen und diese zu ökologisch wertlosen Flächen degradiert. Für die Tier- und Pflanzenwelt geht Lebens- bzw. Teillebensraum verloren.

Es handelt sich im Hinblick auf das Schutzgut Boden nicht um einen seltenen oder besonders schützenswerten Bereich. Die Flächen sind bereits anthropogen überformt und weitgehend intensiv genutzt. Über die festgesetzten Grundflächenzahlen wird die Neuversiegelung auf das funktional notwendige Maß eingegrenzt, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht eintreten wird. Der westliche

Bebauungsplanabschnitt ist bereits annähernd vollständig überbaut. Hier wird es bei Beseitigung des ehemaligen Betonplattenwerks zu einer größerflächigen Entsiegelung kommen.

Abb. 6 Berechnung Versiegelung

Festgesetzte Flächen		GRZ	Mit Überschreitung	Mögliche Versiegelung nach Festsetzung
GE	8.980 m²	0,8	0,8	7.184 m²
GEe	8.270 m²	0,8	0,8	6.612 m²
WA 1	17.720 m²	0,4	0,6	10.632 m²
WA 2	14.740 m²	0,4	0,6	8.844 m²
WA 3	16.180 m²	0,4	0,6	9.708 m²
MI 1	14.040 m²	0,6	0,8	11.232 m²
MI 2	13.720 m²	0,3	0,45	6.174 m²
SO	4.860 m²	0,8	0,8	3.888 m²
Straßenverkehrsfläche	2.470 m²			2.470 m²
Baum-Strauch-Wallhecke	370 m²			0 m²
Summe	**101.340 m²**			**66.748 m²**

Bewertung: Die Neuversiegelungen durch zulässige Neubebauung oder Erweiterungen beseitigen das noch vorhandene, wenn auch gestörte, natürliche Bodengefüge zugunsten ökologisch minderwertiger oder wertloser Flächen. Allerdings wird es im Bereich des ehemaligen Betonsteinwerkes zu Entsieglungen kommen. Die individuell zulässige Neuversiegelung je Grundstück ist anhand der festgesetzten GRZ und der ggf. bereits vorhandenen Versiegelung des jeweiligen Baugrundstücks zu ermitteln.

3.4 BEEINTRÄCHTIGUNG DES GRUNDWASSERS

Eine negative Veränderung der Grundwasserverhältnisse ist durch die Bebauungsplanausweisungen nicht zu erwarten, weil der als Gewerbefläche ausgewiesene Bereich bereits jetzt die GRZ von 0,8 vollständig ausschöpft. Die durch die Bebauungsplanausweisungen ermöglichte Nachverdichtung des Wohnsiedlungsbereichs (rückwärtige Grundstücksflächen) und die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen bis zu einer GRZ von 0,4 (WA-Gebiet) und Sonderbauflächen (GRZ 0,8), sowie die Ausweisung bereits bebauter Mischgebietsflächen (MI 1 und MI 2) werden den Grundwasserhaushalt nicht negativ beeinflussen, zumal für diese Bereiche im Bebauungsplan 159 eine Niederschlagswasserversickerung vorgeschrieben wurde.

Bewertung: Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das tiefgründig sandige Bodensubstrat lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch bei höheren Versieglungsquoten zu (s. auch örtliche Bauvorschrift).

3.5 BEEINTRÄCHTIGUNG VON KLIMA UND LUFT

Von einer nachhaltigen Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen ist wegen der relativ geringen Größe des Plangebietes und bereits bebauten Flächen nicht auszugehen. Geringfügige Änderungen in Bezug auf Temperatur, Luftfeuchte und Kaltluftbildung durch Oberflächenversiegelungen werden für die als robust einzustufende Flora und Fauna des umliegenden Gebietes ohne Auswirkungen bleiben. Zusätzliche Luftbelastungen sind von der geplanten Bebauung bei Einhaltung der TA-Luft und anderer Schutzverordnungen nicht zu erwarten.

Durch die planungsrechtlich zukünftig zulässige Neubebauung ist eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten, die hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen angesichts der Vorbelastungen als unbedeutend eingeschätzt wird. Den vorhandenen Lärmimmissionen wird durch unterschiedliche Maßnahmen und Vorkehrungen zum

Teil im Bebauungsplan, zum Teil über Verträge begegnet. Belastungen durch Geruchsimmissionen von außerhalb des Plangebiets gelegenen Stallungen sind nicht zu erwarten. Siehe zu diesem Thema Kapitel 4.3 der Begründung.

Bewertung: Zusätzliche Luftbelastung, kleinklimatische Auswirkungen und Lärmbelastungen sind durch die Realisierung der Bebauungsplaninhalte nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten bzw. ihnen wird entsprechend begegnet.

3.6 BEEINTRÄCHTIGUNG DES LANDSCHAFTS- / ORTSBILDES

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,3 (MI 1-Gebiete an der Landwehrstraße bzw. MI 2 auf den Flächen der Gärtnerei), 0,4 in den WA-Gebieten und 0,8 im SO-Gebiet sowie GE-Gebieten wird den vorhandenen und geplanten Nutzungen Rechnung getragen. Durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten, sofern nicht in die prägenden Gehölzbestände eingegriffen wird (z.B. Wallhecke im Osten). Die rückwärtigen Grundstücksanteile westlich der Straße Am Grevingsberg werden z.T. als Lagerflächen genutzt oder sind mit kleinteiligen Bauwerken überstellt, sodass durch Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,4 und begrenzten Gebäudehöhen ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- / Ortsbild zu erwarten sind. Die Entsiegelung und Beseitigung der Gebäude und Lagerflächen des ehemaligen Betonwerks und deren Ersatz durch eine lockere Wohnbebauung bzw. einen Lebensmitteldiscounter angrenzend an den Grevingsberg sind positiv zu bewerten.

Bewertung: Durch die mit Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

3.7 BEEINTRÄCHTIGUNG VON KULTUR- UND SACHGÜTERN

Mit dem Bebauungsplan werden versiegelte bzw. bereits als Hausgärten genutzte Flächen überplant. Das Auffinden frühgeschichtlicher Bodenfunde bei der Ermöglichung eher kleinflächiger Bauten ist daher unwahrscheinlich. Über das Vorhandensein von Kulturgütern im Bebauungsplanbereich liegen keine Erkenntnisse oder Unterlagen vor. Dennoch wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden hingewiesen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (u.a. Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

3.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Aufgrund der aus ökologischer Sicht nur allgemeinen bis geringen Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt im derzeitigen Zustand sowie der zulässigen Veränderungen in Bezug auf die Ausnutzung / Nutzung der Grundstücke ist von einer Ausstrahlung auf andere Bereiche oder einer Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch auftretende Wechselbeziehungen zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern nicht auszugehen. Trotz der planerisch zulässigen Neuversiegelung durch Bebauung werden sich die Eingriffsfolgen des Bebauungsplans 159 auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränken.

3.9 AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DEN UMWELTZUSTAND BEI UMSETZUNG DER INHALTE

Die Beanspruchung eines bereits bebauten Gebiets, bzw. mehr oder weniger intensiv genutzter Gartenbereiche sprechen für die Standortwahl gegenüber anderen, ggf. weniger geeigneten und / oder ökologisch empfindlicheren Bereichen. Mit dem planerischen Nachvollzug der real existierenden gewerblichen Bebauung als GE- bzw. GEe-Gebiet, der Festsetzung von Flächen an der Landwehrstraße als MI-Gebiete (Vorbelastung Lärm/Abgase und vorhandenes Kleingewerbe), der Neuausweisung eines SO-Gebiets für einen Lebensmitteldiscounter und Ausweisung der übrigen Flächen als WA-Gebiete wird kein Flächenverbrauch freier Landschaft herbeigeführt, sondern dem vorhandenen Siedlungsdruck in der Stadt Lohne durch die Möglichkeit zur Bebauungsverdichtung auf vorhandenen Hausgartenflächen sowie der Konversion eines ehemaligen Betonwerkes begegnet.

Mit der Beanspruchung dieses ökologisch allgemein relativ unempfindlichen Gebietes wird der Umweltzustand im Bereich nördlich der östlichen Stadtzufahrt nach Lohne nicht erheblich beeinträchtigt.

3.10 AUSWIRKUNG AUF DEN UMWELTZUSTAND BEI NICHT-UMSETZUNG DER PLANINHALTE

Für den Fall, dass die Bauleitplanung für diesen Geltungsbereich nicht umgesetzt würde, würde sich das folgende Szenario einstellen:

- Das ehemalige Betonwerk würde als Versiegelungsfläche erhalten bleiben und (wahrscheinlich) dauerhaft einer gewerblichen / industriellen Nachnutzung anheimgestellt.
- Bauwillige Anlieger und Interessenten könnten nicht auf teilerschlossene, von Menschen bereits genutzte Grundflächen zurückgreifen, sondern müssten mit ihren Bauabsichten auf Neubaugebiete ausweichen, die nur unter Verbrauch von Natur und Landschaft mit ggf. größerem Eingriffspotenzial ausgewiesen werden können.
- Das Plangebiet würde weiterhin genutzt wie bisher, eine Entwicklung zu höherer ökologischer Wertigkeit wäre nicht abzusehen.

4 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN

4.1 VERMEIDUNG

Aufgrund der Naturschutzgesetzgebung besteht die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Mit der Bebauungsplanaufstellung kommt die Stadt Lohne der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nach. Dieser nicht nachzukommen, würde kurz- bis mittelfristig zu wirtschaftlichen und demographischen Nachteilen führen. Durch die Abstufung GE-, SO-, MI- und WA-Gebiet werden zusätzlich zur Nachverdichtung der Wohnbebauung neue Wohnbauflächen durch Konversion von ehemaligen Gewerbeflächen gewonnen sowie ein neuer Standort für einen Lebensmitteldiscounter geschaffen.

Die Summe der geplanten Eingriffe in das naturräumliche Wirkungsgefüge an dieser Stelle gegenüber alternativen, ggf. ökologisch wertvolleren Flächen, wird hier, gemessen am funktional notwendigen Flächenbedarf, gering gehalten.

4.2 MINIMIERUNG

Ausweisung einer Grundflächenzahl / Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 in den GE- und SO-Gebieten, 0,6 bzw. 0,3 in den MI-Gebieten und 0,4 in den WA-Gebieten und die Festsetzungen für Gebäudehöhen orientieren sich an dem für die jeweilige Funktion erforderlichen Maß und berücksichtigen den vorhandenen Bebauungscharakter.

Inanspruchnahme von intensiv genutzten Bereichen

Für den Geltungsbereich wird auf bereits intensiv genutzte Flächen zurückgegriffen. Die zulässige Neuversiegelung wird durch die Entsiegelung von GE-Flächen minimiert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser der zukünftigen Versiegelungsflächen soll, soweit die hydrogeologischen Voraussetzungen vorliegen, an Ort und Stelle versickert werden (gem. DWA-A 138), um die Grundwasserbilanz nicht negativ zu beeinflussen. Nicht zu versickerndes Wasser sollte durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Regenrückhalteanlagen, Rückhaltegräben, -becken etc. zurückgehalten werden, um die Vorflut zu entlasten. Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift wurde in die Bebauungsplanung aufgenommen.

Schonung von Gehölzbeständen

Im Bebauungsplangebiet findet sich entlang der Ostgrenze ein geschützter Strauch-Baum-Wallheckenbestand von ca. 80 m Länge, der in den Bebauungsplan übernommen wird. Zudem wird ein Bebauungs-Schutzabstand von 10 m ausgewiesen.

Weitere Minimierungsmaßnahmen

Über den Verbleib überschüssigen Oberbodens oder sonstigen abzutransportierenden Aushubs ist ein Nachweis zu erbringen, um „wilde” Verfüllungen ggf. empfindlicher, tief liegender, feuchter Biotoptypen zu unterbinden.

Zur Vermeidung unnötiger / verbotener Eingriffe in den Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen, bzw. der Tötung von Individuen, macht der faunistische Fachbeitrag konkrete Vorschläge zur Minimierung, welche als Hinweis aufgenommen werden (s. Text faunistischer Fachbeitrag, Kapitel 9):

- „Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten der Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von November bis Ende Februar
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen
- alte Laubbäume – insbesondere für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume – sind, wenn möglich, zu erhalten.“

Daneben kann der mögliche bau- und anlagebedingte Verlust der wahrscheinlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch das Ausbringen geeigneter Ersatzquartiere (Kunsthöhlen) kompensiert werden.

5 BILANZIERUNG (ANALOG: OSNABRÜCKER MODELL 2016)

Mit der Flächenbilanz wird untersucht, ob die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich die zu erwartenden Eingriffe kompensieren.

Ziel der Bilanzierung ist der Vergleich des zu erwartenden ökologischen Wertes des Plangebietes nach Durchführung der Baumaßnahmen mit dem Bestandswert der Flächen vor erfolgtem Eingriff. Diese Gegenüberstellung erfolgt angelehnt an das Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Kompensationsmodell 2016).

Voraussetzung für eine Bewertung der Flächen ist die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen. Den einzelnen Lebensräumen werden, analog zu ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung, Wertfaktoren zugeordnet, in welche die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale eingeflossen sind (siehe Kapitel 2.5).

Die Faktoren (Multiplikator) werden nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

Empfindlichkeit	Faktor
wertlos	0,0
unempfindlich	0,1 - 0,5
weniger empfindlich	0,6 - 1,5
empfindlich	1,6 - 2,5
sehr empfindlich	2,6 - 3,5
extrem empfindlich	> 3,5

Die Empfindlichkeit eines Lebensraumes/Schutzgutes gegenüber äußeren Einflüssen ist unter anderem abhängig von der Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, dem Vorkommen gefährdeter Arten, von der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild, seiner Bedeutung für die Kulturhistorie und der Regenerationsfähigkeit. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung des Flächenwertes einbezogen.

Die Zuordnung von Wertfaktoren ermöglicht es, die Flächengröße mit dem qualitativen, ökologischen und gestalterischen Wert einzelner Flächen in Verbindung zu setzen.

Die sich zwischen dem Bestandswert und dem prognostizierten Wert nach Verwirklichung der bauleitplanerischen Inhalte des Bebauungsplans ergebende Differenz bildet die Bilanzsumme in Werteinheiten.

Ergibt die Bilanzierung zwischen ermitteltem ökologischem Wert des Plangebietes vor dem Eingriff und nach Abschätzung der Eingriffsfolgen des Eingriffs, einschließlich der durchgeführten Ausgleichmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst, ein Defizit, so ist festzusetzen, wie die Vollkompensation des Defizits vorzunehmen ist.

Ein ggf. entstehendes Bilanzdefizit (Kompensationsrestwert) ist nach der folgenden Formel zu ersetzen:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße der Ersatzfläche

Der Aufwertungsfaktor gibt den Wert wieder, um den eine Ersatzfläche durch entsprechende ökologische Maßnahmen aufgewertet werden kann. Im Falle eines positiven Flächenbilanzergebnisses können die gewonnenen Werteinheiten zur Kompensation anderer Projekte oder Planungen angerechnet werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Verursacher des Eingriffs für nicht im Baugebiet ausgleichbare erhebliche Eingriffsfolgen Ersatzmaßnahmen mit Bindungsfristen auf externen Flächen durchführt (Niedersächsisches Naturschutzrecht § 12 ff.). Gem. § 15a Niedersächsisches Naturschutzrecht – Verhältnis zum Baurecht – Abs. 2 kann die Ersatzleistung alternativ in Geld (zweckgebunden) abgegolten werden.

Im Plangebiet befinden sich zwei rechtliche Waldflächen, die jedoch nicht mehr vorhanden sind. Diese befinden sich im Bereich des Lagerplatzes und des Gartenbaubetriebes. Für die Beseitigung bzw. Inanspruchnahme rechtlicher Waldflächen ist gem. Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) grundsätzlich Waldersatz zu leisten. Eine entsprechende Aufforstung wird durch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ankum, Projektmanagement

Naturdienstleistungen mit dem Faktor 1 : 1 durchgeführt. Demnach entfallen gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutz.

Die Abb. 7 zeigt zum einen die Flächengrößen der jeweiligen aktuell bestehenden Biotoptypen und zum anderen die Flächengrößen einschließlich der rechtlichen Waldflächen, mit denen die naturschutzfachliche Bilanzierung durchgeführt wird. Bei der Bilanzierung wird nicht der Wertfaktor eines Waldes angenommen, da dieser Ausgleich gesondert vorgenommen wird.

Abb. 7 Flächengrößen

Bezeichnung	**Typ**	**Flächengröße aktuell in m²**	**Flächengröße in m² mit Waldflächen**
Industrie- / Gewerbeflächen	OGI/OGG	37.260	37.260
Lagerplatz teilbepflanzt	OFL	5.300	300
Gartenbaubetrieb	EB	12.210	8.630
Gewächshäuser	OGP	1.980	1.980
Parkplatzfläche	OVP	620	620
Reitsportanlage	PSR	3.250	3.250
Straßenverkehrsfläche Straßenbegleitgrün	OVS BZ	2.200 270	2.200 270
Wegfläche	OVW	480	480
locker bebautes Einzelhausgebiet Hausgarten	OEL PH	11.860 16.200	11.860 16.200
locker bebautes Einzelhausgebiet neuzeitlicher Ziergarten	OEL PHZ	1.600 2.570	1.460 2.570
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	3.620	3.620
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	370	370
locker bebautes Einzelhausgebiet heterogenes Hausgartengebiet	OEL PHH	1.030 540	1.030 540
rechtliche Waldflächen		-	8.720

Abb. 8 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wertpunkte
Industrie- / Gewerbeflächen	OGI/OGG	0	37.260	0
Lagerplatz teilbepflanzt	OFL	0,2	300	60
Gartenbaubetrieb	EB	1,0	8.630	8.630
Gewächshäuser	OGP	0	1.980	0
Parkplatzfläche	OVP	0,1	620	62
Reitsportanlage	PSR	0,8	3.250	2.600
Straßenverkehrsfläche Straßenbegleitgrün	OVS BZ	0 1,2	2.200 270	0 324
Wegfläche	OVW	0,2	480	96
locker bebautes Einzelhausgebiet Hausgarten	OEL PH	0 1,3	11.860 16.200	0 21.060
locker bebautes Einzelhausgebiet neuzeitlicher Ziergarten	OEL PHZ	0 1,0	1.460 2.570	0 2.570
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1,5	3.620	5.430
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	2,5	370	925
locker bebautes Einzelhausgebiet heterogenes Hausgartengebiet	OEL PHH	0 1,0	1.030 540	0 540
rechtliche Waldflächen		1,0	8.720	8.720
Summe Bestand			**101.360**	**51.017**

Abb. 9 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen-größe in m²	Wertpunkte
(eingeschränktes) Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - davon versiegelt (= 80 %) - davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20 %)	 X PZ	 0 0,8	 13.808 3.452	 0 2.762
Mischgebiet (GRZ 0,6) - davon versiegelt (= 60 %, mit Über-schreitung 80 %) - davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20 %)	 X PH	 0 0,8	 11.232 2.808	 0 2.246
Mischgebiet (GRZ 0,3) - davon versiegelt (= 30 %, mit Über-schreitung 45 %) - davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 65 %)	 X PH	 0 0,8	 6.174 7.546	 0 6.037
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) - davon versiegelt (= 40 %, mit Über-schreitung 60 %) - davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 40 %)	 X PH	 0 1,0	 29.184 19.456	 0 19.456
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,8) - davon versiegelt (= 80 %) - davon nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20 %)	 X PZ	 0 0,8	 3.888 972	 0 778
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	2,3	370	851
Straßenverkehrsfläche Straßenbegleitgrün	OVS BZ	0 1,2	2.200 270	0 324
Summe Planung			**101.360**	**32.563**

Abb. 10 Saldo der Bewertung

Bezeichnung	Wertpunkte
Vor der Planung	51.017
Nach der Planung	32.454
Saldo	**- 18.563**

Für den Bebauungsplan Nr. 159 ergibt sich ein Eingriffsbilanzdefizit von 18.563 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung.

5.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR FLÄCHENBILANZ

Während einzelne Biotopflächen des Bebauungsplangebiets durch die Ausweisungen und Festsetzungen in der Realität mehr oder weniger unverändert bestehen bleiben werden, stellen sich bei der Ausweisung des Biotoptyps OGI/OGG Industrie- und Gewerbeflächen einschließlich der Lagerfläche OFL sowie dem Biotoptyp OEL locker bebautes Einzelhausgebiet maßgebliche Änderungen ein.

Bewertung OEL-Flächen

Die Flächenbilanz wertet im Bestand die gesamten Grundstücksflächen mit der vorhandenen Wohnbebauung insgesamt als locker bebautes Einzelhausgebiet. Insgesamt werden die rückliegenden Grundstücksbereiche relativ extensiv freizeitlich genutzt.

Durch den Bebauungsplan werden im Bereich der OEL-Flächen Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete ausgewiesen. Damit ist eine Versiegelung von 40 % bzw. 60 % und mit Überschreitung von 60 % bzw. 80 % möglich. Entlang der Verkehrsflächen werden dadurch keine großen Veränderungen erwartet. Allerdings ist in den rückwärtigen Bereichen erstmals eine Bebauung erlaubt und es können dort Gebäude mit Hausgärten entstehen. Die möglichen versiegelbaren Flächen werden mit einem Wertfaktor von 0 bewertet und die übrigen Flächen mit 1,5.

OGI/OGG-Flächen

Durch die Aufgabe der Tätigkeit des Betonsteinwerkes und Aufgabe der existierenden Zwischennutzung (Spedition) wird diese Fläche ebenfalls fortan als Allgemeines Wohngebiet bzw. Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Die annähernd vollversiegelte Gewerbefläche ist zu diesem Zweck zu entsiegeln, sodass auf dieser Fläche bilanziert ein erheblicher Wertgewinn erzielt werden kann.

EB – Gartenbaubetrieb

Der Gartenbaubetrieb (ohne Unterglasflächen) misst ca. 8.500 m², die im künftigen MI-Gebiet liegen. Pauschal wurde diese Fläche mit 1,0 bewertet, da sie sich sowohl aus intensiv bewirtschafteten, als auch aus extensiver genutzten Bereichen zusammensetzt – relativ kleine Pflanzenanzucht- und Baumschulflächen, eine große Schaugartenanlage mit Großgehölzen und eine Fläche mit überständigen ehemaligen Baumschulgehölzen umgeben den intensiv genutzten zentralen Bereich mit Wohn- und Funktionalbebauung. Die Unterglasflächen wurden gesondert bilanziert. Es ist anzunehmen, dass der Gartenbaubetrieb ungefähr in der jetzigen Form und Ausdehnung bestehen bleibt. Somit wird eine Versiegelung von bis zu 30 % (im Mischgebiet) ermöglicht.

5.2 BILANZDEFIZIT

Der Ausgleich des Bilanzdefizites von rd. 18.563 WE ist im Plangebiet nicht möglich. Insoweit werden externe Kompensationsflächen erforderlich. Das anfallende Wertpunktdefizit wird im Kompensationsflächenpool Gut Lage, der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Gut Lage, Dinklager Straße 19, 49632 Essen (Oldenburg), kompensiert. Dieser Flächenpool nimmt eine Größe von ca. 200 ha ein. Die Stadt Lohne hat in diesem Kompensationsflächenpool 800.000 Werteinheiten erworben.

„Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Entwicklungsmaßnahmen in Kompensationsflächenpools sehr gut geeignet, da gebündelte Maßnahmen auf größerer Fläche auch für anspruchsvollere Arten geeignete Lebensräume zulassen. Hervorzuheben ist die bereits überdurchschnittlich gute Ausstattung des [Untersuchungsraumes] mit bedeutenden Lebensräumen für Flora und Fauna, insbesondere die wertvollen Waldflächen mit Altholzbeständen und Habitatbäumen, Altarme und Wallhecken sowie

entwicklungsfähige Ackerstandorte. Ziel ist es, im Planungsraum, unter Berücksichtigung der vorhandenen Elemente, einen Verbund von standorttypischen, naturnahen Lebensräumen zu entwickeln, die einer möglichst großen Artenvielfalt, Fortpflanzungsplätze, Nahrungshabitate, Schutz und Ruheräume bieten können.“[9]

5.3 WALDERSATZ

Zwei Flächen des Bebauungsplans sind sog. rechtliche Waldflächen. Auch wenn diese als solche nicht mehr vorhanden sind, ist für deren Überplanung Waldersatz in gleicher Flächengröße zu stellen. Die gesamte Flächengröße im Bebauungsplangebiet misst nach grafischer Ermittlung ca. 8.720 m^2. Für die in der Aufstellung des Bebauungsplans 159 entfallenden rechtlichen Waldflächen wird die Stadt Lohne Waldersatz in der Größe von 8.720 m^2 leisten.

Vorgesehen ist die Aufforstung durch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ankum, Projektmanagement Naturdienstleistungen. Es wird ein Vertrag zwischen den Niedersächsischen Landesforsten und der Stadt Lohne geschlossen, in dem sich die Niedersächsischen Landesforsten zur notwendigen Ersatzaufforstung auf eigener Fläche verpflichten.

Die Ersatzaufforstungsfläche befindet sich im Gemeindegebiet von Holdorf (Gemarkung Holdorf, Flur 9, Flurstück 476/208) und hat eine Größe von insgesamt rd. 97.850 m². Auf dieser bisher als Acker genutzten Fläche werden die erforderlichen 8.720 m² Laubwald aufgeforstet sowie ein Waldrand geschaffen.

Abb. 11 Lage der Ersatzaufforstungsfläche

6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“ ordnet die Stadt Lohne ein heterogen zusammengesetztes Gebiet am östlichen Ortseingang der Stadt.

Die Heterogenität entsteht durch das Nebeneinander von Industrie- / Gewerbeflächen, Wohnbebauung mit Kleingewerbe und reiner Wohnbebauung, teils in Gemengelagen.

[9] PR Planungsbüro Rötker Dipl.-Ing.: Maßnahmenplan und Bilanzierung zum Ersatzpool Gut Lage, S. 13

Mit der baurechtlich zulässigen Abstufung der einzelnen Gebietsausweisungen nimmt der Bebauungsplan überwiegend die bestehenden Verhältnisse und den vorhandenen Gebietscharakter auf.

Neben der zukünftig zulässigen Wohnbebauung in zweiter Reihe (WA 2) entlang der Straße Am Grevingsberg mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Gebäudehöhenbegrenzungen werden entlang der Landwehrstraße Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,3 ausgewiesen, zwischen denen eine Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3) und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) umgewandelt werden soll. Die im Bereich des Bebauungsplans 159 ausgewiesenen Gewerbeflächen (GE) sind bereits vollständig bebaut.

Für die besonders geschützten Vögel und streng geschützten Fledermausarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die Teil der Begründung zum Bebauungsplan 159 ist. Hierin werden zusätzlich zur durchgeführten eingehenden Bestandsanalyse Vorkehrungen und Anweisungen zum Schutz der Tiere und deren Habitate für den Fall der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gegeben. Die anderen wildlebenden Tiere des besiedelten Bereichs nutzen diesen meist nur zum vorübergehenden Aufenthalt als Teillebensraum und finden in den unverändert bestehen bleibenden Gebieten außerhalb des Bebauungsplangebietes ausreichend Rückzugs- und Lebensraum. Der teilweise Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die weiteren Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter können bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsgrundsätze auf ein unerhebliches Maß reduziert werden

Die erheblichen Eingriffsfolgen in Form neuer Flächenbefestigungen und Bebauung bislang offenen Bodens (Versiegelung) werden zum Teil durch die bauleitplanerisch vorbereitete Entsiegelung einer Gewerbefläche und deren weit geringere Wiederversiegelung durch Wohnbaufläche ausgeglichen. Dennoch verbleibt ein Wertedefizit, welches an anderer Stelle kompensiert werden muss.

Die nach § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützte Wallhecke im Bebauungsplangebiet ist zu erhalten. Der Abstand Wallhecke – Bebauung (nicht überbaubarer Bereich) von 10 m ist für den Erhalt der Wallhecke ausreichend bemessen.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wird eine örtliche Bauvorschrift getroffen. Demnach ist Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Vermeidung höherer Oberflächenabflüsse und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu versickern.

Für durch den Bebauungsplan überplanten „rechtlichen Waldflächen“ wird gem. Nds. Waldgesetz Waldersatz in gleicher Flächengröße geleistet.

Überwiegend stellen die Bebauungsplanausweisungen einen Nachvollzug der bestehenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur dar, die in den WA- und MI-Gebieten eine moderate Nachverdichtung zulassen, ohne den vorhandenen Gebietscharakter grundlegend zu verändern. Als signifikante Veränderung wird die Umwidmung einer ehemaligen Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sonstiges Sondergebiet bauleitplanerisch vorbereitet.

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

Lohne, den 06.07.2022

gez. H. Voet L.S.

Dr. Voet (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61, Planung und Umwelt.

Lohne, den 06.07.2022

gez. i.A. Reinkober

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 23 Blätter (45 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin (Siegel)

im Auftrag