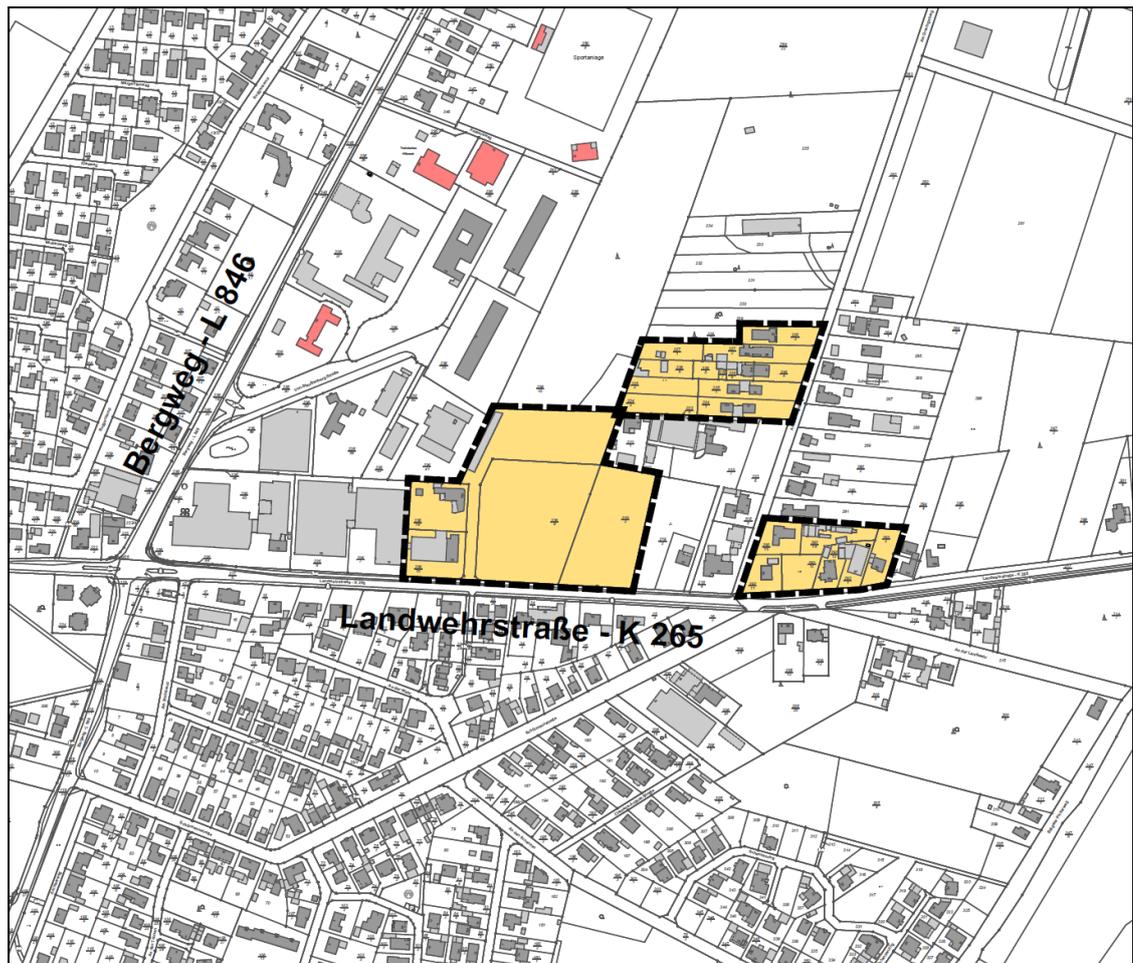




**80. Änderung des  
Flächennutzungsplanes `80**  
für den Bereich nördlich Landwehrstraße / westlich  
und östlich Am Grevingsberg

**Begründung  
mit  
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	10.08.2021	13.10.2021

**INHALT**

A	Begründung.....	3
1	Allgemeines .....	3
2	Lage und bisherige Nutzung .....	3
3	Planerische Vorgaben.....	3
4	Fachliche Belange.....	4
4.1	Raumordnung.....	4
4.2	Denkmalpflege.....	5
4.3	Immissionsschutz .....	5
4.4	Altablagerungen.....	7
5	Ziele und Zwecke der Planung .....	8
6	Darstellungen im Einzelnen.....	8
7	Verkehrerschliessung.....	8
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz.....	9
9	Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange.....	9
10	Flächenbilanz.....	10
B	Umweltbericht.....	11
1	Kurzbeschreibung des Plangebiets und der Bebauungsplanung.....	11
1.1	Wald – rechtliche Waldflächen.....	12
2	Beschreibung der Schutzgüter .....	13
2.1	Schutzgut Mensch .....	13
2.2	Schutzgut Natur und Landschaft.....	13
2.3	Naturraum / potenzielle nat. Vegetation (auszugswise frei zitiert) .....	13
2.4	Schutzgut Lebensraum Fauna – SAP .....	14
2.5	Biotoptypen im Untersuchungsraum .....	15
2.6	Schutzgut Boden und Fläche .....	18
2.7	Schutzgut Wasser.....	18
2.8	Schutzgut Klima / Luft.....	19
2.9	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild .....	19
2.10	Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung .....	20
3	Beeinträchtigungen / Eingriffe / Bewertung.....	20
3.1	Schutzgut Natur und Landschaft – Versiegelung allgemein .....	21
3.2	Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften.....	21
3.3	Beeinträchtigung von Boden / Relief und Fläche.....	22
3.4	Beeinträchtigung des Grundwassers .....	22
3.5	Beeinträchtigung von Klima und Luft.....	23
3.6	Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes .....	23
3.7	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.....	23
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	24
3.9	Auswirkung der Planung auf den Umweltzustand bei Umsetzung der Inhalte.....	24
3.10	Auswirkung auf den Umweltzustand bei Nicht-Umsetzung der Planinhalte.....	24
4	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	24
4.1	Vermeidung .....	24
4.2	Minimierung .....	25
5	Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell 2016).....	26
5.1	Erläuterungen zur Flächenbilanz.....	28
5.2	Bilanzdefizit .....	29
5.3	Waldersatz.....	29
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30

## **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. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll nun auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen Wohnnutzungen sowie ein Nahversorger ermöglicht werden. Darüber hinaus befindet sich in dem ab 1950 bebauten Planungsraum beidseitig zur Straße Am Grevingsberg ein älterer Siedlungsbestand, der in Form einer Hinterlandbebauung moderat und geordnet nachverdichtet 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.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. **4,2 ha**.

### **2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich umfasst bebaute Flächen nördlich der Landwehrstraße (K 265). Im Westen grenzt der Änderungsbereich an ein Möbelgeschäft. Im Norden grenzen Waldflächen an den Bereich des ehemaligen Betonsteinwerks. Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Straße Am Grevingsberg sowie durch Wald, Ackerflächen und zwei bebaute Grundstücke begrenzt. Daneben werden die Flächen des ansässigen Gärtnereibetriebes nicht Teil der Änderung.

Im Änderungsbereich befindet sich das Gelände eines Betonsteinwerkes, welches den Betrieb 2016 eingestellt hat. Im Osten überwiegt eine kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise, die z.T. von anderen Nutzungsarten (z.B. Tischlerei,) aufgelockert wird. Diese Besiedlung erfolgte ab den 1950er Jahren auf verhältnismäßig großen Grundstücken mit geräumigen Gartenflächen in den hinteren Grundstücksbereichen.

### **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 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist im Westen bis einschließlich des Betonsteinwerks eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich westlich der Straße Am Grevingsberg wird als gemischte Baufläche und der östlich davon gelegene Bereich entlang der Landwehrstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Umsetzung der Planung ist damit eine Änderung des Flächennutzungsplanes '80 erforderlich.

Für den Änderungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 159 mit einem größeren Geltungsbereich als die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

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 die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 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<sup>1</sup> 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 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 m<sup>2</sup> angestrebt, d.h. nur auf 110 m<sup>2</sup> 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 Betriebschwächung 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

---

<sup>1</sup> GMA: Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung von Netto Marken-Discount in Lohne, Landwehrstraße, 08.02.2021

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 Änderungsbereich sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde durch einen Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht.

#### **4.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich 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.

Eine geruchstechnische Untersuchung ist nicht notwendig, da der Geltungsbereich außerhalb planungsrelevanter Immissionswirkzonen von Tierhaltungsbetrieben liegt und die Gewerbebetriebe geruchstechnisch unauffällig sind.

##### **Vom Änderungsbereich ausgehender Gewerbelärm**

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, ob die Schutzwürdigkeit vorhandener und zukünftiger Wohnbebauung hinsichtlich der gewerblichen Geräuschemissionen gewährleistet werden kann.

##### Gewerbebetriebe an der Landwehrstraße / Bergweg und Geräuscheinwirkung auf die nächstgelegene Wohnbaufläche:

Die Schallemissionen und Schallimmissionen der bereits ansässigen Gewerbebetriebe werden bereits durch den Schallimmissionsschutzanspruch der nächstgelegenen Wohnhäuser südlich der Landwehrstraße und westlich des Bergwegs (Wohnhäuser außerhalb des Änderungsbereichs) und durch Schallschutzaufgaben 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 in der geplanten Wohnbaufläche auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes und auf die sonstigen Wohnnutzungen berechnet wurden.

Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) an der nächsten vorhandenen Wohnbebauung in der Mischbaufläche durch die Betriebsgeräusche der ansässigen Gewerbebetriebe werden in der neuen Wohnbaufläche (minimaler Abstand der geplanten Wohnbaufläche 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 nicht zu erwarten. Aufgrund der deutlich größeren Abstände der geplanten Wohnbaufläche im Vergleich zu den nächstgelegenen vorhandenen Wohnhäusern wird erwartet, dass der bestehende Betrieb durch die Darstellung der

Wohnbaufläche aus Gründen des Lärmschutzes nicht weitergehend eingeschränkt wird.

Sonderbaufläche (Geplanter Nahversorger (Lebensmittelmarkt) auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes) und Geräuscheinwirkung auf die geplante Wohnbaufläche:

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

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass in der angrenzenden Wohnbaufläche der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 55 dB(A) tags überwiegend eingehalten bzw. unterschritten wird. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes (Orientierungswert) in den Randbereichen ist auf die geringen Abstände in Verbindung mit den unvermeidbaren Betriebsgeräuschen des Nahversorgermarktes zurückzuführen. 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 in der Sonderbaufläche unter Beachtung der Anforderung nach gesunden Wohnverhältnissen auch bei den möglichen geringen Abstandsverhältnissen in der Nachbarschaft grundsätzlich möglich ist.

Betriebsgelände eines Landschafts- und Gartenbaubetriebes und weitere Bestandswohnbebauung und Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft

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.

Zu 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 der geplanten Wohnbebauung flankierende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (Schallschutzwand an der Südseite des Steinlagers, 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 in der geplanten Wohnbaufläche den Immissionsrichtwert von 55 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 in der geplanten Wohnbaufläche 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. Im vorliegenden Fall wird der Immissionsrichtwert (Orientierungswert) von 45 dB(A) unterschritten, wenn Wohnnutzungen oberhalb

des dritten Geschosses ausgeschlossen werden. Eine diesbezügliche Regelung kann im parallel aufgestellten Bebauungsplan erfolgen.

Wohnbauflächen entlang Am Grevingsberg und Geräuscheinwirkung der nördlich außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Betriebe:

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

Im nordwestlichen Bereich des Änderungsbereichs kann der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für WA-Gebiete um bis zu 4 dB(A) in den Wohnbauflächen überschritten werden. Im Gegensatz zum Winterdienst des Garten- und Landschaftsbaubetriebes handelt es sich hierbei nicht um eine gelegentliche, sondern um eine regelmäßige Geräuscheinwirkung. Eine Regelung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

**Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm**

Auf den Änderungsbereich 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 vorgeschlagen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gehört zudem auch ein ausreichender Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche. Eine Regelung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

**4.4 ALTABLAGERUNGEN**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 159 teilt der Landkreis Vechta mit, dass der Änderungsbereich aufgrund des dort ehemals befindlichen Betonsteinwerkes als Altlastenstandort eingeschätzt wird und daher eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

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

---

<sup>2</sup> 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

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 entdeckt. 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 Eigentümers auf den o.g. Grundstücken Wohngebäude sowie einen Lebensmitteldiscounter errichten zu lassen. Des Weiteren zielt die Planung auf eine moderate Nachverdichtung auf den Grundstücken entlang der Straße Am Grevingsberg ab. Diese Planung ermöglicht somit die Schaffung neuer Wohneinheiten, einen Nahversorger sowie die Sicherung weiterer Bestandsbebauung.

## **6 DARSTELLUNGEN IM EINZELNEN**

Der östliche Bereich dieser Änderung wird als gemischte Baufläche dargestellt. Zuvor handelte es sich um eine Wohnbaufläche. Damit wird die bestehende Struktur aus kleineren Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen gesichert. Ebenfalls im Westen wird eine gemischte Baufläche dargestellt (ehemals Gewerbefläche). Diese dient als Puffer zwischen der angrenzenden Gewerbenutzung (Westen) und der geplanten Wohnnutzung (Osten) und entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Der übrige Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche und als Sonderbaufläche dargestellt. Die nordwestlichen Grundstücke waren zuvor als gemischte Bauflächen dargestellt, haben sich jedoch nicht dementsprechend entwickelt. Zudem soll eine Hinterlandbebauung ermöglicht werden, weshalb die Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich ist. Entlang der Landwehrstraße befand sich die Betriebsstätte des Betonsteinwerkes, welche jedoch aufgegeben wurde. Auf dieser Fläche sollen Wohngebäude und ein Lebensmitteldiscounter entwickelt werden, weshalb die Änderung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche erfolgt.

## **7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden zum Teil über die Straße Am Grevingsberg sowie über die Landwehrstraße erschlossen. Für die Hinterlandbebauung in diesem Bereich wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstü-

cken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu hinten liegenden Wohneinheiten bzw. hinten liegenden Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsversorgung.

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

Straßenverkehrsflächen werden nicht dargestellt, da es sich im Geltungsbereich nur um untergeordnete Straßen handelt.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ**

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die konkrete Ver- und Entsorgung wird in der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausbauplanung geregelt.

Nordwestlich vom Änderungsbereich befindet sich ein Spielplatz in der Straße Roggenkamp und im Südwesten ein weiterer Spielplatz im Drostenweg. Darüber hinaus befindet sich in südwestlicher Richtung der Stadtpark mit seinen vielfältigen Spiel- und Naturerfahrungsmöglichkeiten. Auch der unbebaute Außenbereich grenzt im Norden und Osten an den Änderungsbereich. Damit wird eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im näheren Umfeld des Änderungsbereiches ermöglicht.

## **9 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Die nachfolgenden Ausführungen entstammen dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 159.

Durch die Planung werden entlang der Landwehrstraße zwei gemischte Bauflächen (zuvor Wohnbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche), eine Wohnbaufläche (zuvor gemischte bzw. gewerbliche Baufläche) sowie eine Sonderbaufläche (zuvor gewerbliche Baufläche) dargestellt. Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Eingriffe, verursacht durch die Realisierung des Bebauungsplanes, bilanziert. Es entsteht ein Defizit an Wertpunkten von 18.563 WE, welches extern kompensiert wird. Die überplanten rechtlichen Waldflächen werden durch Waldersatz in gleicher Flächengröße ersetzt.

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<sup>3</sup> in Auftrag gegeben, in welchem (für das größere Gebiet des Bebauungsplanes) eine Bestandausnahme der Fledermäuse und Vögel durchgeführt wurde.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes 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 eingeord-

---

<sup>3</sup> Alexander Zilz, Büro für Landschaft und Ökologie: Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan NR. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Greivingsberg“, 2017

net. 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. 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 im Bebauungsplan Maßnahmen als Hinweis auf der Planzeichnung aufgeführt.

## 10 FLÄCHENBILANZ

### Planung

Wohnbaufläche	26.480	m <sup>2</sup>
Gemischte Baufläche	10.800	m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche	4.860	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>42.140</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## **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 (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 m<sup>2</sup>. 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 11 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 WA 3 und im mittleren Bereich als WA 4 als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Die Gebäudehöhen betragen im WA 3 9,5 m und im WA 4 12,5 m. Entlang der Landwehrstraße ist zwischen dem Gärtnereigelände und den beiden letztgenannten Allgemeinen Wohngebieten 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 Sonderregelungen 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 „Eichenmischwald 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 (auszugswise frei zitiert<sup>4</sup>)

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

---

<sup>4</sup> Geogr. Landesaufnahme 1 : 200000 Die naturräuml. Einheiten Deutschlands Blatt 70/71 Sofie Meisel Hrsg. BAL

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-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<sup>5</sup> 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 Breitflügel-fledermaus 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

---

<sup>5</sup> Alexander Zilz, Büro für Landschaft und Ökologie: Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan NR. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“, 2017

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 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 erfolgten analog zum „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ nach Drachenfels 2016 und den Vorgaben des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“. Die Biotoptypen wurden örtlich im Frühjahr und Frühjahr 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 Wohnbaugelände gegenüber der Intensivgrünlandfläche landschaftsbildprägend ab. Wallhecken sind nach § 22 NAGB-NatSchG 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**

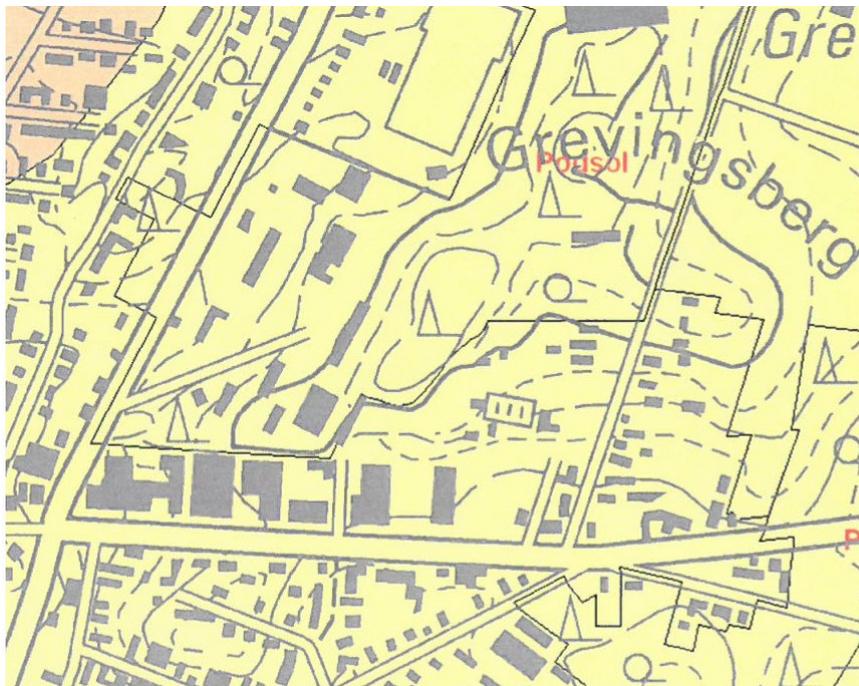
AS Sandacker, OGG Industrie- / Gewerbefläche, WKS sonstiger Kiefernwald armer, trockener Sandböden (mit Stieleiche und Sandbirke), OVS Straßenverkehrsfläche.

## 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. Vormalig 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. 1 Auszug aus der Bodenkarte des LBEG: Bodentypen



Für das Grundstück des ehemaligen Betonsteinwerkes im Plangebiet wurde eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung<sup>6</sup> 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 Betonschlamm 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

<sup>6</sup> 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

(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.

Abb. 2 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.

nungsbild auf, wie häufig an Orts-/Stadteingängen von Aus-/Einfallstraßen anzutreffen.

Die nach Norden auskragende Wohnbebauung westlich der Straße Am Grevingsberg einschließlich der Gärtnerflächen 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, so dass hier eine Neuversiegelung nicht möglich ist. Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA 3 und 4) 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 Versiegelungsquote 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. 3 Berechnung Versiegelung

Festgesetzte Flächen	GRZ	Mit Überschreitung	Mögliche Versiegelung nach Festsetzung
GE	0,8	0,8	7.184 m <sup>2</sup>
GEE	8.270 m <sup>2</sup>	0,8	6.612 m <sup>2</sup>
WA 1	17.720 m <sup>2</sup>	0,4	10.632 m <sup>2</sup>
WA 2	14.740 m <sup>2</sup>	0,4	8.844 m <sup>2</sup>
WA 3	11.590 m <sup>2</sup>	0,4	6.954 m <sup>2</sup>
WA 4	4.590 m <sup>2</sup>	0,4	2.754 m <sup>2</sup>
MI 1	14.040 m <sup>2</sup>	0,6	11.232 m <sup>2</sup>
MI 2	13.720 m <sup>2</sup>	0,3	6.174 m <sup>2</sup>
SO	4.860 m <sup>2</sup>	0,8	3.888 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.470 m <sup>2</sup>		2.470 m <sup>2</sup>
Baum-Strauch-Wallhecke	370 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>101.340 m<sup>2</sup></b>		<b>66.748 m<sup>2</sup></b>

**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 Entsiegelungen 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 Versiegelungsquoten 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.

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

### 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 Biototypen 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 Bestandwert 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 Bestandwert 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:

$$\text{Kompensationsrestwert} : \text{Aufwertungsfaktor} = \text{Flächengröße der Ersatzfläche}$$

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 (6) NWaldLG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutz.

Die Abb. 4 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. 4 Flächengrößen

Bezeichnung	Typ	Flächengröße aktuell in m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup> mit Waldflächen
Industrie- / Gewerbeflächen	OGI/OGG	37.260	37.260
Lagerplatz teilbepflanz	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	OVS	2.200	2.200
Straßenbegleitgrün	BZ	270	270
Wegfläche	OVW	480	480
locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	11.860	11.860
Hausgarten	PH	16.200	16.200
locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	1.600	1.460
neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	2.570	2.570
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	3.620	3.620
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	370	370
locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	1.030	1.030
heterogenes Hausgartengebiet	PHH	540	540
rechtliche Waldflächen		-	8.720

Abb. 5 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Industrie- / Gewerbeflächen	OGI/OGG	0	37.260	0
Lagerplatz teilbepflanz	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	OVS	0	2.200	0
Straßenbegleitgrün	BZ	1,2	270	324
Wegfläche	OVW	0,2	480	96
locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	0	11.860	0
Hausgarten	PH	1,3	16.200	21.060
locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	0	1.460	0
neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1,0	2.570	2.570
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1,5	3.620	5.430
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	2,5	370	925
locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	0	1.030	0
heterogenes Hausgartengebiet	PHH	1,0	540	540
rechtliche Waldflächen		1,0	8.720	8.720
<b>Summe Bestand</b>			<b>101.360</b>	<b>51.017</b>

Abb. 6 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	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 Überschreitung 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 Überschreitung 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 Überschreitung 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
<b>Summe Planung</b>			<b>101.360</b>	<b>32.563</b>

Abb. 7 Saldo der Bewertung

Bezeichnung	Wertpunkte
Vor der Planung	51.017
Nach der Planung	32.454
<b>Saldo</b>	<b>- 18.563</b>

**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 Biototyp 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 freizeitleich 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 m<sup>2</sup>, 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.“<sup>7</sup>

## **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<sup>2</sup>. Für die in der Aufstellung des Bebauungsplans 159 entfallenden rechtlichen Waldflächen wird die Stadt Lohne Waldersatz in der Größe von 8.720 m<sup>2</sup> leisten.

Vorgesehen ist die Aufforstung durch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Anklam, 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.

---

<sup>7</sup> PR Planungsbüro Rötger Dipl.-Ing.: Maßnahmenplan und Bilanzierung zum Ersatzpool Gut Lage, S. 13

Die Ersatzaufforstungsfläche befindet sich im Gemeindegebiet von Holdorf (Gemarkung Holdorf, Flur 9, Flurstück 476/208) und hat eine Größe von insgesamt rd. 97.850 m<sup>2</sup>. Auf dieser bisher als Acker genutzten Fläche werden die erforderlichen 8.720 m<sup>2</sup> Laubwald aufgeforstet sowie ein Waldrand geschaffen.

Abb. 8 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 Gemengelage.

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 WA 4) 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.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 27.09.2021	gez. C. Zippel Planverfasser
<b>Stadt Lohne, den 13.10.2021</b>	L. S. Siegel gez. Gerdemeyer <b>Gerdemeyer</b>

---

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 16 Blätter (31 Seiten Begründung) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE  
Die Bürgermeisterin

( Siegel )

im Auftrag