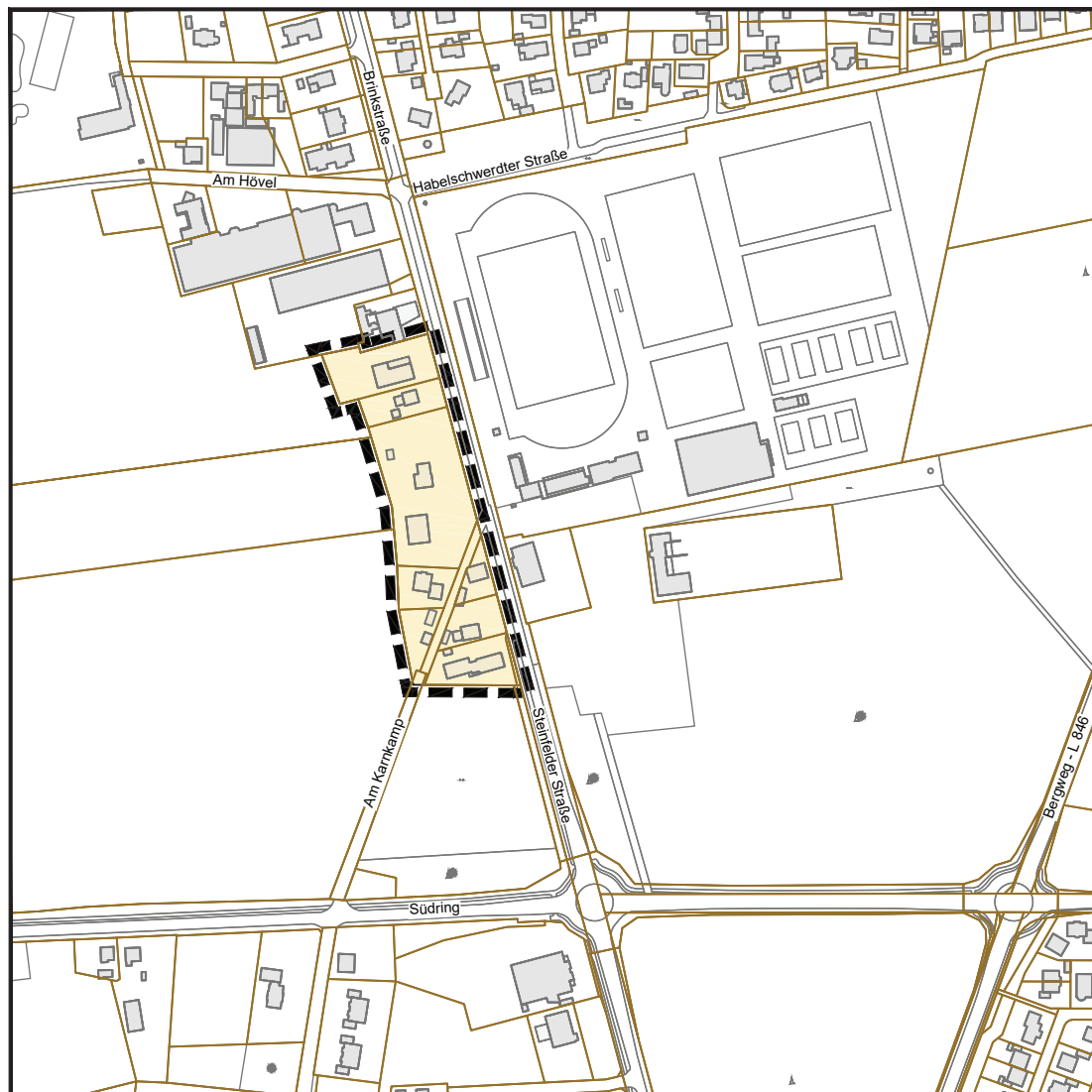




Bebauungsplan Nr. 123
für den Bereich
"Am Karnkamp / Steinfelder Straße"

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
		21.12.2021			

Stadt Lohne –
Bebauungsplan Nr. 123
für den Bereich „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“

Begründung

Planungsbüro Hahm
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Re-18122011-17 / 29.03.2022

Inhalt:

I.	Begründung	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	4
3.	Landes- und Regionalplanung	4
4.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
5.	Situation des Geltungsbereiches	6
6.	Planungsabsichten	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der Nutzung / Bauweise	7
7.	Erschließung	8
7.1	Verkehrerschließung	8
7.2	Ver- und Entsorgung	8
7.3	Ökologie / Begrünung	9
8.	Flächenbilanz	10
9.	Bodenbelastungen / Denkmäler	10
10.	Innenentwicklung / Klimaschutz	10
11.	Immissionen / Emissionen	11
11.1	Geruchsimmissionen	11
11.2	Schallimmissionen	11
11.3	Sonstige Immissionen	12
11.4	Emmissionen	12
II.	Umweltbericht	13
1.	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	13
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	21
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.1.1	Fläche / Boden	21
2.1.2	Gewässer / Grundwasser	22
2.1.3	Klima / Lufthygiene	22
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	23
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild	25
2.1.6	Mensch / Gesundheit	26
2.1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	27
2.1.8	Wechselwirkungen	27
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	27
2.2.1	Fläche / Boden	27
2.2.2	Gewässer / Grundwasser	28
2.2.3	Klima / Lufthygiene	28

2.2.4	Arten/Lebensgemeinschaften.....	28
2.2.5	Orts-/Landschaftsbild	29
2.2.6	Mensch / Gesundheit	29
2.2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	29
2.2.8	Wechselwirkungen	29
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls Überwachungsmaßnahmen	30
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	30
2.3.2	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen.....	31
2.3.2.1	Eingriffsflächenwertberechnung	33
2.3.2.2	Kompensationsberechnung	36
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen	39
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	39
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	39
3.	Zusätzliche Angaben.....	40
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	40
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
3.4	Referenzliste der Quellen	41
III.	Verfahrensvermerke	43

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, BioConsult vom 30.09.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht 12/2020, Planungsbüro Hahm GmbH, Osnabrück

I. Begründung

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im südlichen Randbereich des zentralen Siedlungsraumes der Stadt, und zwar zwischen der Steinfelder Straße und der Bahnlinie Osnabrück / Bremen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 30 der Gemarkung Lohne. Er beinhaltet folgende Flurstücke:

Nr. 103/5, 103/7, 103/8, 109/2, 109/3, 109/6 teilweise, 109/10 teilweise, 109/11, 109/12, 171/110, 233/109, 244/103.

Der Katasterbestand wurde digital am 29.05.2020 von der Stadtverwaltung auf Basis der Ausarbeitung vom ÖbVI Markus übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sind veränderte städtebauliche Zielvorstellungen für die im südlichen Siedlungsbereichsrand gelegenen und teilweise bereits bebauten Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere Nutzung dieses unbeplanten Innenbereiches unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Ziele geschaffen werden.

3. Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist seit dem 06.10.2017 wirksam und weist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentralen Ort aus. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten.

Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen u.a. im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens sollen in zumutbarer Entfernung bereitgestellt werden.

Für die vorliegende Planung der Stadt Lohne, bleibt insofern festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms entspricht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta liegt in einer Entwurfsfassung vom August 2021 vor. Darin wird der Plangeltungsbereich als Teil des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Lohne dargestellt.

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Der Flächennutzungsplan `80 stellt im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (und nach Norden darüber hinaus) „Gemischte Bauflächen“ dar.

Die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte kleinteilige Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichsten Teil des Geltungsbereiches stellt nur eine räumlich und inhaltlich untergeordnete Abweichung von den FNP-Darstellungen dar. Die Grundzüge der Planung bleiben deutlich gewahrt. Die vorliegende Planung ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich stellt sich als teilweise bebauter Bereich mit prägnanten randlichen Baumbestand entlang der Steinfelder Straße dar. Aus Richtung Stadtmitte kommend schließt sich der Bereich an ein kleines Gewerbegebiet im Bereich der Straße Am Hövel an. Der Plangeltungsbereich beginnt an dieser nördlichen Stelle mit der Wascheinrichtung einer Tankstelle.

Nach Süden verspringt das Gelände mit einer ca. 2-2,5 m hohen Böschungskante und danach weiter ansteigendem Gelände. Diese Böschungskante befindet sich auch zur Steinfelder Straße – flacht in südlicher Richtung jedoch immer mehr ab, sodass etwa ab der Einmündung Am Karnkamp das Höhenniveau der Steinfelder Straße wieder erreicht ist.

Auf diesem kleinen Geestrücken (mit einer Ausdehnung von ca. 100 m x 60 m) befinden sich Wohn- und Betriebsgebäude einer ehemaligen Spedition. Ab der Einmündung Am Karnkamp handelt es sich beidseitig dieses Erschließungsweges um Wohngebäude. Das südliche Gebäude Nr. 24a stellt eine kommunale Wohneinrichtung dar.

Die Steinfelder Straße ist in südlicher Richtung (von 43,92 m auf 43,76 m ü. NHN) leicht geneigt. Der höchste Punkt des Plangeltungsbereiches liegt bei ca. 47,61 m ü. NHN.

Nach Süden und Westen schließt sich die offene Agrarlandschaft mit großen Ackerschlägen an. Östlich der Steinfelder Straße befinden sich die Sportstätten des Sportvereins Blau-Weiß-Lohne sowie das Hotel Schützenhof Lohne.

6. Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, dem Standort ein zusätzliches Entwicklungspotenzial zu ermöglichen, das in Berücksichtigung des nördlich befindlichen Gewerbes, des östlich gelegenen Sportplatzes und der besonderen topografischen und ökologischen Situation gemischte Nutzungen und Bauformen zulässt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung in dem unmittelbar nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 1 „Am Alten Sportplatz“ ist als (uneingeschränkte) „Gewerbegebiete“ festgesetzt. Um zu den südlich nachfolgenden Bereichen einen planungsrechtlich verträglichen Übergang zu schaffen, wird der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches als (eingeschränkte) „Gewerbegebiete“ festgesetzt.

Die Einschränkungen erfolgen bezüglich des Emissionsverhaltens auf den Belastungsgrad eines „Mischgebietes“.

Zudem werden in den „Gewerbegebieten“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies erfolgt an dieser Stelle der Stadt im Hinblick auf ansonsten ggf. zu erwartende städtebauliche Auswirkungen, die die mit der B-Plan-Aufstellung auch beabsichtigte Gebietsaufwertung gefährden könnte. Zudem ist durch die unmittelbar benachbarten Sportstätten mit einem höheren Aufkommen von Kindern und Jugendlichen zu rechnen, zu deren Schutz hier auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verzichtet werden soll.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als „Mischgebiete“ festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und Wohnen ohne wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. In den „Mischgebieten“ sind Vergnügungsstätten aus den zuvor benannten Gründen ebenfalls nicht zulässig. Innerhalb des MI1-Gebietes wird das Wohnen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung ermöglicht. Damit soll in einem deutlichen Umfang die Abstufung zum (uneingeschränkten) Gewerbegebiet hergestellt werden.

6.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Im Sinne einer verdichteten Bebauung des Siedlungsbereiches soll die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in Angleichung zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten mit max. 0,6 festgesetzt werden. Die Geschossigkeit soll einheitlich mit maximal II Vollgeschossen begrenzt werden. Das entspricht den Beschränkungen im Umfeld und gewährleistet eine städtebauliche Eingebundenheit.

Dadurch wird die bei dem städtischen Gebäude Nr. 24a vorhandene Dreigeschossigkeit um ein Geschoss reduziert. Damit kann langfristig eine Geschossigkeitsangleichung bewirkt und eine ansonsten bestehende Präcedenzwirkung vermieden werden.

Die Bauweise wird als "offen" geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten. Baukörper von über 50 m Gesamtlänge sind an dieser Stelle bezüglich der beabsichtigten Nutzungen nicht erwünscht.

Großzügige Baugrenzenfestsetzungen sollen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den prägnantesten und einzeln festgesetzten hochstämmigen Laubbäumen nur einen äußeren Rahmen der Bebaubarkeit setzen und lassen großzügige Spielräume für beabsichtigte Baumaßnahmen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Für die Erschließung dieses Plangebietes als Erweiterung der bestehenden Nutzungen dienen die vorhandenen Verkehrsflächen. Es handelt sich dabei primär um die Steinfelder Straße mit kurzwegigem Anschluss an den Südring sowie deren Verbindung zur Innenstadt. Insbesondere des höher gelegenen Bereiches des Plangebietes soll über die Verkehrsfläche „Am Karnkamp“ erschlossen und weiterhin an die Steinfelder Straße angebunden werden. Für die Gestaltung des Einmündungsbereiches wird die öffentliche Verkehrsfläche bedarfsbezogen aufgeweitet. Ein Zufahrtsverbot soll den Erhalt der bestehenden Böschungskante gewährleisten. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt eine Breitenreduzierung der Verkehrsfläche Am Karnkamp, da diese nach außen nur als Wirtschaftsweg (Ackerzufahrt) fungiert und der vorhandene Baumbestand erhalten werden soll.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz bedarf je nach konkretem baulichen Umfang gegebenenfalls einer Erweiterung.

Die Oberflächenentwässerung soll primär durch Versickerung erfolgen. Eine aktuelle Untersuchung zu Versickerungsmöglichkeiten liegt zwar nicht vor – doch bei dem Gebäude Nr. 24a ist eine funktionierende Versickerung belegt.

Zusätzliche Niederschlagswasserableitungen in das örtliche Kanalsystem sind bei externen Niederschlagsereignissen möglich. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung können bei Bedarf zusätzlich im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Die Schmutzwasserableitung kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die Abfallentsorgung mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

7.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich unterliegt keinem besonderen rechtlichen Schutzstatus. Als naturschutzrechtliches Schutzgebiet grenzt östlich der Steinfelder Straße (südlich des Hotels) ein Landschaftsschutzgebiet (VEC 032) an diese Straße an. Die stark befahrende Straße und die als Parkplatz genutzten Flächen südlich des Hotels bilden eine deutliche räumliche Barriere zwischen Schutzgebiet und Plangeltungsbereich.

Der kleine Geestrücken innerhalb des Geltungsbereiches weist in seinen Randbereichen einen üppigen Bestand an hochstämmigen, großkronigen, heimischen Laubbäumen auf. Es handelt sich dabei überwiegend um Eichen. Es sind aber auch Buche, Ahorn, Kastanie und Kirsche darunter. Sämtliche Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m sowie deren Kronentraufbereiche wurden aufgemessen. Der größte Stammdurchmesser beträgt 1,4 m. Diese Eiche befindet sich südwestlich der baulichen Anlagen auf Flurstück Nr. 244/103.

Als Kompromiss zwischen erhaltenswertem Baumbestand und geplanter, verdichtender Bebauung wurden nur Bäume ab 0,6 m Durchmesser als zu erhalten festgesetzt. Zu dem Mittelpunkt der Baumstämme weisen die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von 7,0 m auf. Das entspricht nicht vollständig den ermittelten Kronentraufbereichen – aber es gewährleistet die Unversehrtheit des überwiegenden Wurzelraumes und damit den Erhalt der festgesetzten Bäume.

Die ggf. erforderliche Fällung von nicht als zu erhaltenen Einzelbäumen muss im Wege einer Befreiung im bauordnungsrechtlichen Verfahren und unter Würdigung der naturschutzrechtlichen Aspekte erfolgen.

Zum Schutz der Bäume ist deren unmittelbares Umfeld von baulichen Anlagen und Geländebewegungen freizuhalten. Bei natürlichem oder sonstigem Abgang ist ein gleichartiger Ersatz aus heimischen Beständen vorzunehmen.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ² ca.	Flächen in % ca.
Gewerbegebiete	2.210	15 %
Mischgebiete	11.350	79 %
Verkehrsflächen	670	5 %
Verkehrsgrünflächen	80	< 1 %
Gesamtfläche	14.310 m ²	100 %

9. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes und auf unmittelbar benachbarten Flächen nicht bekannt.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

10. Innenentwicklung / Klimaschutz

Die Stadt Lohne betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit verstärkt Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. Mit der vorliegenden Planänderung wird die Innenentwicklung aktiv weiterverfolgt. Bauliche Erweiterungen werden durch großzügige überbaubare Grundstücksflächen zugelassen. Vorhandene Erschließungsanlagen können dafür intensiver genutzt werden.

Durch eine hohe bauliche Dichte und kompakte Bauformen sollen mögliche energetische Verluste reduziert werden. Windeinflüsse werden u.a. durch den Erhalt randlicher Bäume reduziert.

Bei der Realisierung der baulichen Anlagen sollen klimatische Aspekte besonders beachtet werden.

11. Immissionen / Emissionen

11.1 Geruchsimmissionen

Der Plangeltungsbereich befindet sich an der Nahtstelle zum agrarisch genutzten Außenbereich. Eine Annäherung von Wohngebäuden an die äußere Plangebietsgrenze wird allenfalls in sehr geringem Umfang ermöglicht. Insofern ist keine veränderte Belastungssituation festzustellen. Eine Intensivtierhaltung ist im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Dennoch wurde vorsorglich eine gutachterliche Überprüfung¹ durchgeführt. Danach wurden die Werte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in den äußersten Randbereichen geringfügig überschritten. Das ist in dieser Ortsrandlage und angesichts der langjährigen Ortsüblichkeit aufgrund der im angrenzenden Außenbereich vorhandenen großen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe grundsätzlich hinnehmbar. Um gegebenenfalls neue Bewohner auf die temporären Belastungssituationen aufmerksam zu machen, erfolgt ein Hinweis in der Planzeichnung.

11.2 Schallimmissionen

Insbesondere die, von der Steinfelder Straße ausgehenden, Verkehrsimmissionen sollen durch passive Schallschutzvorkehrungen an den schutzwürdigen Gebäuden soweit reduziert werden, dass eine verträgliche Situation für den dauernden Aufenthalt von Menschen entsteht. Zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen werden die Lärmpegelbereiche V – III ausgewiesen sowie die Zone kenntlich gemacht, in der schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich sind. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche orientieren sich dabei aus Vorsorgeaspekten an den höchsten Werten an der Fassadenseite.

Eine Anbringung aktiver Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) ist bedingt durch die topografische Situation sowie den Baumbestand schwierig und aus optischen Gründen städtebaulich nicht erwünscht. Da nur im Nahbereich zur Steinfelder Straße erhebliche Schallbelastungen (von über 64 dB(A)) vorliegen, können Außenwohnbereiche in weniger belasteten oder durch bauliche Anlagen abgeschirmten Bereichen angeordnet werden.

Die von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet zu erwartenden Schallbelastungen führen nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

¹ ZECH Umwelttechnik, Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 16578.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“ in 49393 Lohne, Lingen, 25.10.2021

Die eigens durchgeführte schalltechnische Untersuchung² belegt auch, dass keine Orientierungswertüberschreitungen durch die Nutzung der östlich der Steinfelder Straße vorhandenen Sportanlagen zu erwarten sind.

11.3 Sonstige Immissionen

Weitere Immissionen, die eventuell erheblich auf den Plangeltungsbereich einwirken könnten, sind nicht bekannt.

11.4 Emissionen

Von den Nutzungen des Plangeltungsbereiches sind voraussichtlich nur schalltechnische Emissionen zu erwarten. Zum einen sind dies verkehrliche Geräusche, die von den Fahrzeugnutzern bzw. deren „Bringendiensten“ erzeugt werden; zum anderen können dies gewerblich erzeugte Geräusche sein. Es liegen jedoch keine Erkenntnisse vor, dass durch die Nutzung des Gebietes in anderen Bereichen unverträgliche Situationen entstehen könnten.

Andere relevante Emissionen sind voraussichtlich nicht anzunehmen.

² Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Lohne, Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“, Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht 12/2021, Osnabrück

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung einer intensiveren Nutzung des gemischt genutzten Standortes am südlichen Rand des Siedlungsbereiches von Lohne.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> • Geologie/Böden 	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.
Landes- Raumordnungs- programm Niedersachsen	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter

<p>• Gewässer/ Grundwasser</p>	
<p>Wasserhaushalts- gesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.</p>
<p>Niedersächsisches Wassergesetz</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wieder herstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.</p>
<p>Landes- Raumordnungs- programm Niedersachsen</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer</p>

<p>• Klima/ Lufthygiene</p>	
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen</p> <p>TA Luft</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vor-sorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p> <p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhal-tung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p> <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Ent-wicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.</p>
<p>• Orts und Land- schaftsbild</p>	
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschafts- ordnung</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Men-schen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im be-siedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Land-schaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Land-schaftsbild.</p> <p>Ordnung der Benutzung der freien Landschaft</p>

• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)</p>
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes- Raumordnungs- programm Niedersachsen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschafts- ordnung	Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.

• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissionsrichtlinie / VDI Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen

• Kultur/Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 1994 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta als gutachterlicher, rechtlich nicht verbindlicher Fachplan aufgestellt. Spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen für den näheren Planungsraum sind in diesem Konzept allerdings nicht formuliert.

Es gibt auch keine Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären. Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Ein aus dem Landschaftsrahmenplan abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz existieren nicht.

Angesichts der Vorbereitung einer baulichen Verdichtung des gemischt genutzten Standortes erfahren die Umweltmedien Boden, Wasser, Arten, Landschaftsbild und Klima im Weiteren insbesondere eine auf weitergehende Einflüsse orientierte Beachtung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Fläche / Boden

Bestandsaufnahme:

In dem Plangeltungsbereich ist ein Vorkommen von Altlasten nicht bekannt.

Die Bodenkarte (Bk 50) des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) zeigt in der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Erdmoränen für den Plangeltungsbereich die Bodenregion „Geest“ und teilweise den Bodentyp Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol.

Als Bodeneinheit wird benannt:

Pseudogley-Parabraunerde aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Senkenbereichen Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in Tälern Gleye aus umgelagerten Sanden, z.T. über Geschiebelehmen.

Aus westlicher Richtung ragt ein Bereich mit Plaggeneschen als schutzwürdiger Boden in den Geltungsbereich hinein.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als „mittel“ eingestuft. Im westlichen Geltungsbereich lautet die Bewertung „gering“.

Großräumig handelt es sich um ein Bergwerksfeld mit der Bezeichnung Münsterland und Vorkommen von Kohlenwasserstoffen.

Im Bestand ist die Plangebietsfläche durch unterschiedliche bauliche Anlagen versiegelt und dort ein funktionsfähiger Boden z.T. nicht mehr vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht ist eine gegenüber dem Bestand noch weitergehende Versiegelung unter Inanspruchnahme von § 34 BauGB möglich.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Im Geltungsbereich sowie in der Umgebung sind keine Gewässer vorhanden.

Durch die bislang zulässige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers bereichsweise bereits stark eingeschränkt.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als „hoch“ bezeichnet.

Die Sickerwasserrate liegt bei 250-300 mm/a. Der Standort mit einem mittleren Grundwasserhochstand von > 20 dm wird als „grundwasserfern“ eingestuft. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird nach Westen fallend mit 42,5 bis 40 m ü. NHN angegeben.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches ist kein Trinkwasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Rahmen des nach § 34 BauGB zu bewertenden Bereiches ist eine weitergehende Flächeninanspruchnahme mit den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung zulässig. Eine nachhaltige Auswirkung von baulichen Nachverdichtungen auf den Grundwasserhaushalt ist nicht anzunehmen.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Im Geltungsbereich des B-Planes sind primär die Randbereiche der Flächen grün gestaltet und mit Bäumen versehen. Einige Einzelbäume weisen einen Stammdurchmesser von mehr als 0,6 m (bis zu 1,4 m) auf. Insofern wird auf der Fläche selbst ein deutlicher klimatischer Ausgleich für die ansonsten versiegelungsbedingt erfolgenden klimatischen Belastungswirkungen erzeugt.

Lufthygienische Belastung, z. B. durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Aktivitäten, liegen nicht in erheblichem Umfang vor.

Bei einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 713 mm/a verdunsten ca. 550 mm/a. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9°C.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Eine weitergehend zulässige Bebauung des Areals kann das stadtgebietstypische Kleinklima intensivieren. Hygienische Belastungen sind auch zukünftig bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich ist der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung zuzuordnen. Die Vegetation des Plangeltungsbereiches ist tlw. durch Hausgärten und teilweise durch offene Bodenbereiche teils mit Teilversiegelung geprägt. Bei dem Baumbestand handelt es sich primär um Eichen mit einzelnen Buchen, Kastanien, Ahorn und Kirsche.

Das Landschaftsschutzgebiet VEC 032 (Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld) – VO vom 09.01.1986 – beginnt jenseits der Steinfelder Straße unmittelbar südlich des Hotelparkplatzes. Die Straße und die angrenzenden verkehrlich genutzten Flächen stellen eine deutliche räumliche Barriere dar.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation des Gebietes wurde eine Potenzialanalyse³ durchgeführt. Daraus ergeben sich nachfolgend dargestellte Erkenntnisse:

„Es wurde eine Datenrecherche zu Vogelarten im MTB 3315.1 Lohne nach Krüger et al. (2014) angefertigt. Demnach kann das Plangebiet als wertvoller Lebensraum für besonders relevante Vogelarten wie streng geschützte Arten, Arten der Roten Liste, Anhang-I Vogelarten betrachtet werden.

Bei einer Begehung am 22.06.2020 wurden das Plangebiet und das direkte Umfeld auf eine Eignung als Lebensraum (u.a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht. Zufallsbeobachtungen ergeben das Vorkommen von typischen Vogelarten der Siedlungen u.a. auch des Haussperlings, der auf den Vorwarnlisten Niedersachsens und Deutschlands geführt wird. Der Grünspecht wurde als Nahrungsgast beobachtet, diese Art ist nach BNatSchG streng geschützt.

³ BioConsult, Stadt Lohne Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, i.A. von Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 30.09.2020

Anzeichen für ein im Plangebiet möglicherweise vorhandenes Ameisennest erklären die Bedeutung des Raumes als Nahrungshabitat für den Grünspecht.

Aufgrund der Vielzahl auch alter Laubbäume weist das Plangebiet eine Eignung als Lebensraum für Brutvögel und für nahrungssuchende Vögel auf. Eine Suche nach Höhlen im Baumbestand war aufgrund der vollständigen Belaubung nicht möglich. Diesbezüglich kann das Vorkommen relevanter höhlenbewohnender Vogelarten sowie auch eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der ökologisch reichen Ausstattung des Plangebietes mit seinem Laubwaldbestand kann das Vorkommen relevanter Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Deswegen ist eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen.“

Diese Untersuchung⁴ erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde:

„Für die vorliegende Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich; dazu wurden nach der vorangegangenen Untersuchung (BIO-CONSULT 2020) insbesondere die Brutvögel im Plangebiet und in einem Untersuchungsraum von ca. 100 m um das Plangebiet erfasst. Nach dem bestehenden Verdacht auf Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet wurde ergänzend vom Planungsbüro Regionalplan & UVP eine vertiefende Potenzialabschätzung zu den Fledermäusen vorgelegt.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich des B-Planes sind potenziell sowohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bäumen und Gebäuden als auch regelmäßig genutzte Jagdhabitate verschiedener Fledermausarten möglich und auch zu erwarten. Aufgrund der Stadtrandlage und massiver Vorbelastungen, vor allem durch Lichtemissionen, werden seltene und empfindliche Arten der Gattungen Myotis und Plecotus allenfalls unregelmäßig und mit Einzelindividuen erwartet.

Eine besondere Bedeutung kann hier nicht herausgestellt werden. Wahrscheinlich sind regelmäßige genutzte Quartiere wie Wochenstuben oder Balzquartiere und Jagdgebiete der Arten Breitflügelfledermaus, Zwerg- und Rauhaufledermaus sowie Großer und Kleiner Abendsegler.

⁴ BIO CONSULT, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 123 „Am Karnkamp / Steinfelder Straße“, Stadt Lohne, Landkreis Vechta, i.A. von Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 20.11.2021

Das Quartierpotenzial für Gehölz bewohnende Fledermäuse wird sich durch den Verlust einzelner Altbäume innerhalb der Baumgrenze im Zuge der baulichen Verdichtung zwar reduzieren, ist aber grundsätzlich auch weiterhin gegeben. Gleiches gilt für die Nutzbarkeit des Geltungsbereiches als Jagdhabitat für Fledermäuse. Auch hier kommt es durch vereinzelte Gehölzverluste und eine verdichtete Bebauung zu einer Reduktion der nutzbaren Flächen und gegebenenfalls zu qualitativen Einschränkungen. Große Teile des Geltungsbereiches wie der komplette westliche Rand bleiben aber in ihrer Jagdgebietenfunktion erhalten. Da im Wesentlichen von Vorkommen relativ unempfindlicher und weit verbreiteter Arten ausgegangen wird, kann eine Erheblichkeit dieser Eingriffe durch das Vorhaben nicht herausgestellt werden.

Vögel

Von den 23 im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten ist für neun Arten von einem Brutverdacht auszugehen. Drei weitere Arten nutzen das Gelände als Nahrungsfläche.

Für die Planung ist die Brutvogelart Haussperling relevant. Es konnten vier Reviere im Plangebiet festgestellt werden, zwei weitere liegen im direkten Umfeld. Die planungsrelevanten Arten Star und Girlitz traten als Nahrungsgäste auf.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung umzusetzen.“

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planverzicht sind gewisse Erweiterungen der baulichen Nutzung zulässig. Die Einzelbäume stehen unter keinem besonderen Schutz und könnten beseitigt werden.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Ortsbild im näheren Umfeld ist einerseits durch die baulich geprägten Räume des nördlich befindlichen Stadtbereiches sowie der abschirmenden Grünstrukturen des Sportplatzes sowie andererseits durch die offene Feldflur in westlicher und südwestlicher Richtung bestimmt.

Der Plangeltungsbereich wird durch die topografische herausragende Situation in seinem Nordteil, durch seine Bebauung und durch den großen Bestand an hochstämmigen Einzelbäumen bestimmt.

Das Orts- und Landschaftsbild ist daher sehr unterschiedlich geprägt. Die Topografie des Geestrückens hat in diesem Zusammenhang eine große Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Auch bei einem Planungsverzicht sind visuell wirkende Veränderungen möglich. Insbesondere Veränderungen am Baumbestand können deutliche optische Auswirkungen bedingen.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Die östlich angrenzende Steinfelder Straße weist eine Verkehrsbelastung von 7400 DTV, der südlich befindliche Südring von 5500 DTV auf. Dadurch werden die östlichen Flächen des Plangeltungsbereiches erheblich belastet.

In einem Abstand von ca. 370 m westlicher Entfernung existiert ein Tierhaltungsbetrieb eines Vollerwerbslandwirts. Der Betrieb befindet sich damit zwar in der Hauptwindrichtung; über die Entfernung ist jedoch eine deutliche Geruchsabnahme zu erwarten. Die auftretenden Gerüche sind als ortsüblich zu bewerten. Eine geruchstechnische Untersuchung⁵ kommt zu folgenden Resultaten:

„Bei einer Ermittlung der Geruchsimmissionen sollte die Geruchsbelastung durch die nächstgelegenen benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden [...].“

Aus den ermittelten Emissionen, der zur Verfügung gestellten bzw. den genehmigten Tierbeständen wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen – hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe – ermittelt [...]. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren der GIRL für Schweine, Rinder und Mastgeflügel berücksichtigt.

Im Bereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 11 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL für allgemeine Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird im südwestlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes nicht eingehalten.

⁵ ZECH Umwelttechnik, a.a.O.

Der in der Geruchsimmisions-Richtlinie GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 15% der Jahresstunden wird eingehalten.“

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde keine Situationsänderung erwarten lassen.

2.1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die bisherige bauliche Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte insbesondere durch ihre Versiegelung. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen tlw. in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Fläche / Boden

Durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6 und die Festsetzung der Verkehrsfläche im östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine leicht erhöhte Versiegelungsmöglichkeit dieser Flächen bewirkt. In neu versiegelten Bereichen geht das gewachsene Bodenprofil verloren. Ein grundsätzlicher Verlust des Oberbodens wird vsl. jedoch nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen i. d. R. auf den Baugrundstücken selbst oder im Nahbereich möglich ist. Die örtliche Horizontfolge wird dadurch allerdings gestört und führt zu gewissen lokalen Beeinträchtigungen. Durch die Erhöhung des Auflagehorizontes werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert. In den unversiegelten Teilflächen sind allenfalls geringe Bodenbeeinflussungen zu erwarten.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke auftreffende Niederschlagswasser soll möglichst auf der Fläche selbst versickert werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann, sofern temporär eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gedrosselt in das benachbarte Vorflutsystem eingeleitet werden. Erhebliche Einflüsse auf die Grundwasserneubildung werden angesichts einer nur geringfügig veränderten Versiegelungsmöglichkeit jedoch nicht angenommen.

Potenzielle Beeinträchtigungen des Grundwassers oder der Vorfluter durch Einträge von gewerblichen Wirkstoffen werden nicht erwartet.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Festsetzungen sind allenfalls geringfügige Klimabeeinflussungen zu erwarten. Der zulässige Versiegelungsumfang wird nur moderat erhöht. Der ausgeprägte Baumbestand bleibt mit seinen bedeutenden Einzelbäumen erhalten.

Auch die fixierte maximale Baukörperhöhe begrenzt ggf. anzunehmende minimale Einflüsse auf Luftbewegungen. Kaltluftschneisen, die im Hinblick auf Luftaustauschfunktionen berührt wären, liegen nicht vor.

2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Die Intensivierung der Nutzung am bereits teilweise bebauten Standort verursacht vsl. nur minimale weitergehende Auswirkungen auf den Lebensraum und das Artenvorkommen. Verdrängungseffekte sind allenfalls in geringem Umfang zu erwarten. Für die im Wesentlichen ubiquitären Arten ergeben sich vsl. keine gravierenden Veränderungen.

Dies wird jedoch in einer vertiefenden Artenschutzbetrachtung noch einmal geprüft.

Die im Fachgutachten⁶ als wertvoll erachteten Laubbäume mit mehr als 50 cm Brusthöhendurchmesser werden auf Basis einer vermessungstechnischen Einmessung einzeln geschützt.

⁶ BioConsult, a.a.O., 30.09.2020

2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Die bereits vorhandenen baulichen Strukturen werden gleichartig ergänzt. Deren Einsehbarkeit von außen wird durch Erhaltungsfestsetzungen für die größten Einzelbäume nicht deutlich verändert. Die maximale Bauhöhe wird auf ein ortsübliches Maß beschränkt.

Erhebliche Veränderungen des optischen Bildes sind von daher nicht zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Grundsätzlich negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte Nutzungsentwicklung nicht zu erwarten.

Mit deutlich, spürbaren zusätzlichen verkehrlichen Schallimmissionen ist durch eine allenfalls moderate Erhöhung von Gebietsverkehren nicht zu rechnen. Die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen erlauben eine Verteilung punktuell zu erwartender Belastungsspitzen.

2.2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt.

2.2.8 Wechselwirkungen

Durch eine nur geringfügig zulässige zusätzliche Flächenversiegelung gehen allenfalls in geringem Umfang natürliche Funktionen der Böden verloren. Gleichzeitig entstehen keine deutlichen Einflüsse auf das Artenspektrum, Klima und Grundwasser. Deshalb sind über die bereits beschriebenen potenziellen Effekte keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Aufgrund der nur moderat erhöhten Versiegelungsmöglichkeiten können diesbezügliche Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert werden. Durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen werden Eingriffe verringert. Mit der Erhaltung der markanten Einzelbäume werden ansonsten zu erwartende Veränderungen bei mehreren Umweltmedien vermieden.

Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen resultieren aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁷:

- „Zur Vermeidung des Auslösens des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 „Tötung“ ist eine Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen 31. August und 28. Februar notwendig: Keine Bau-, Abriss-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Auf- und Abtrag von Boden innerhalb der Brutphase europäischer Vögel sowie der Sommerlebensphase der Fledermäuse (d.h. nicht vom 1. März bis Ende August).
- Die im B-Plan zum Erhalt festgesetzten markanten Einzelbäume sind nach Entwurf zu erhalten.
- Unmittelbar vor allen Baumfällarbeiten von Bäumen mit einem BHD von über 20 cm sowie vor Abriss- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind diese durch sachkundiges Personal auf eine aktuelle Nutzung und Besetzung durch Vögel oder Fledermäuse zu überprüfen. Werden Individuen oder Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem LK Vechta abzustimmen.
- Die nächtliche Beleuchtung von Baustellen und die zukünftige öffentliche Beleuchtung des Mischgebietes ist fledermausfreundlich („warmwhite“) zu gestalten. Hierzu gehört die Verwendung „insektenfreundlicher Lampen“, die Vermeidung unnötiger Beleuchtung von Grünflächen, die Vermeidung punktueller Beleuchtungskonzentrationen und die Vermeidung des Anstrahlens von Gebäuden.

⁷ BIO CONSULT, a.a.O., 22.11.2021

- Bei Umsetzung der Planung ist eine Verringerung des Nahrungshabitats für den Haussperling möglich. Als Verminderungsmaßnahme wäre eine ökologische Bereicherung des Plangebiets oder des nahen Umfelds möglich. Geeignet wären z.B. die Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen, die Anlage struktureicher Saumstrukturen und Grünflächen sowie die Entwicklung von artenreichem Grünland, von dem auch der Girlitz profitieren würde. Diese Strukturen können als Brutplatz und zur Nahrungssuche von den im Gebiet vorkommenden relevanten Vogelarten genutzt werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mehrere Nisthilfen für Haussperlinge bereitzustellen. Auch Nisthilfen für den Star wären wünschenswert.

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kommt es nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3.“

Eine Anbringung von Nisthilfen für Haussperling und Star ist vorgesehen.

2.3.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp“ / Steinfelder Straße“ ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Auf Grundlage dessen ist entsprechend der Vorschriften und Ausführungen des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Innerhalb dieser ökologischen Prüfung wird der rechtlich zulässige Eingriff erfasst, bewertet und dem zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenübergestellt.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses sieht die Bestandsaufnahme und Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines gegebenenfalls bereits vorhandenen Bebauungsplanes sowie des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Planfläche) durch die Planmaßnahmen (Kompensationswert).
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Der Eingriff wird zunächst auf Grundlage der Annahme berechnet, dass ein vollständiger, 100%iger Verlust der Eingriffsfläche vorliegt. Dementsprechend bezieht sich die Berechnung des Kompensationsbedarfs ebenfalls auf die Gesamtfläche, um ein vergleichbares Ergebnis erzielen zu können.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen ist neben dem Umfang insbesondere auch die Art der Maßnahme entscheidend für die Bewertung. Zum einen leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch Schaffung neuer Lebensräume, zum anderen reichern sie die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen an.

Hierdurch lassen sich die mit dem geplanten Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Die Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

a) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Diese sind bereits in der vorbereiteten Planung zu berücksichtigen (z. B. durch Standortwahl) und sollten durch gezielte Vorgaben, wie z. B. durch Baumschutz- und Unterhaltsmaßnahmen, Reduzierung von Zufahrten in sensiblen Bereichen, umgesetzt werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt werden, um die generelle planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Zielsetzung ist die funktionsbezogene Kompensation des Verlustes von Lebensräumen durch die Herstellung von adäquaten, angemessenen Strukturen. Ausgleichsmaßnahmen können z. B. über eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen, oder über Anlage eines naturnahen Zustandes z. B. im Bereich eines Gewässerraumes. Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes – sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich im Bestand ohne anthropogene Einflüsse oder Störungen eingestellt hätten. Bei Verwendung der Arten dieser individuellen Gesellschaft kann ein Höchstmaß an Wüchsigkeit, Standortgerechtigkeit und Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Minimierung von Pflegeaufwand erreicht und nachhaltig gesichert werden. Diesbezüglich besteht die Möglichkeit zur Schaffung von Art und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Ausbildung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

c) Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind in dem Fall vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht voll umfänglich ausgeglichen werden kann und / oder andere Belange, denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Rangfolge vorstehen. Anderenfalls ist der Eingriff als unzulässig zu bewerten.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entsteht, ist durch die Berechnung des Kompensationsbedarfs innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln. In Abhängigkeit des daraus hervorgehenden Ergebnisses sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Der durch die angestrebte Baumaßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft sollte durch die Stärkung von vorhandenen Strukturen sowie Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet ausgeglichen werden können.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, unter Berücksichtigung der Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet. Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, kulturhistorische Bedeutung) sind in die Bewertung einzubeziehen.

Innerhalb dieser Bewertung entsprechend den vorgenannten Osnabrücker Kompensationsmodells werden den unterschiedlichen Biotoptypen nach ihrer Ausprägung Werte zugeordnet, die im Einzelfall gegebenenfalls zu konkretisieren sind. Die hierbei angewandte Differenzierung der ökologischen Wertigkeit ist gegliedert in die Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5).

Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung

Innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans konnten folgende Biotoptypen angetroffen werden:

- Verlust des Biotoptyps vorhandene Wohnbebauung (Privateigentümer)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht Wohnbebauung mit zusätzlichen privaten befestigten Flächen (wie zugehörige Zufahrten und Hofflächen); im Weiteren auch z. T. gärtnerisch genutzte Flächen bzw. geringfügig genutzte Grünflächen.

Das Verhältnis von befestigten zu unbefestigten Flächen wird mit 45% (versiegelte Flächen) zu 55% (Grünfläche) abgeschätzt. Versiegelte Flächen weisen keinen ökologischen Wert auf und erhalten den Wertfaktor 0,0. Für die zu gärtnerischen Zwecken genutzten Grünflächen ist eine ortsübliche Gestaltung anzunehmen, d. h. die Verwendung von z. T. nicht heimischen Gehölzen muss vorausgesetzt sein. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

- Verlust des Biotops Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist erschlossen über eine zentrale Verkehrsfläche (Umfahrung, Stichstraße in Nord-Süd-Ausrichtung mit Anbindung an die Steinfelder Straße im Norden, bzw. südlich als Wirtschaftsweg an den Südring). Die Fläche ist als vollversiegelte Fläche in Pflasterbauweise bzw. in bituminös gebundener Bauweise anzusehen. Die Verkehrsfläche erhält aufgrund der Vollversiegelung und den damit einhergehenden fehlenden ökologischen Nutzen einen Wertfaktor von 0,0.

- Verlust des Biototyps Strauchgruppen einheimischer Gehölze

Im Anschlussbereich an die Steinfelder Straße sowie entlang der westlichen Längsseite des Plangebiets befinden sich neben umfangreichem Baumbestand (s. weitere Erläuterung) kleinteilige Strauchgruppen kleineren Umfangs.

Trotz des geringen Aufkommens ist dennoch eine Funktion als Brut-, Nahrungsstätte und Unterschlupf für Vögel und Kleinsäugetiere gegeben. Ein Wertfaktor von 1,8 ist angemessen.

- Verlust des Biototyps Sonstiger Einzelbaum / Baumbestand

Im nordöstlichen Anschlussbereich an die Steinfelder Straße sowie entlang der westlichen Längsseite des Plangebiets befindet sich ein nennenswerter und in Großteilen erhaltenswerter Baumbestand größeren Umfangs und Durchmessers. Zu dem Bestand zählen vorwiegend Eichen (StDu 60-100 cm); in geringer Anzahl Buchen und Ahorne (StDu 60-75/90 cm), sowie Kiefern, Birken und einzelne junge Kastanien (StDu < 60 cm).

Die Bewertung erfolgt anhand der Differenzierung des abgeschätzten Kronentraufbereiches über den Stammdurchmesser (StDu) und dem Multiplikator (Wertfaktor) 1,8 bzw. 1,6.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100%iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotop	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten
Bestand:			
Geltungsbereich gesamt	(14.310) m ²		
Flächen Privateigentum (vorh. Wohn- Bebauung)	(13.590) m ²		
davon versiegelte Flächen (Wohnbe- bauung) ca. 45%	6.065 m ²	0,0	0 WE
davon Grünfläche ca. 55% (z.T. häusl. Gartenfläche)	7.525 m ²	1,0	7.525 WE
Verkehrsflächen (versiegelt Pflaster / bituminös)	720 m ²	0,0	0 WE
Strauchgruppen einheimischer Gehölze	(245) m ²	1,8	441 WE
Sonstiger Einzelbaum / Baumbestand *			
Einzelbäume (34 Eichen, StDu 60-100 cm)	(4080) m ²	1,8	7.344 WE
Einzelbäume (4 Buchen, StDu 60-90 cm)	(480) m ²	1,8	864 WE
Einzelbäume (3 Ahorne, StDu 60-75 cm)	(360) m ²	1,8	648 WE
Einzelbäume (4 Kiefern, StDu < 60 cm)	(280) m ²	1,6	448 WE
Einzelbäume (5 Birken, StDu < 60 cm)	(350) m ²	1,6	560 WE
Einzelbäume (2 Kastanien, StDu < 60 cm)	(60) m ²	1,8	108 WE
Einzelbäume (10 Eiche / Buche, StDu < 30 cm)	(300) m ²	1,8	540 WE
Gesamt	14.310 m²		18.478 WE
Eingriffsflächenwert	14.310 m²		18.478 WE

* Die in Klammern gesetzten Flächenwerte (000) werden aufgrund zusätzlich zu berücksichtigender Bewertungskriterien mehrfach beurteilt (Kronentraufbereich).

HB/1 = schwaches Baumholz (Brusthöhenmesser BHD ca. 10-20 cm, Kronentraufbereich ca. 30 m²)

HB/2 = schwaches bis mittleres Baumholz (BHD ca. 20-60 cm, Kronentraufbereich ca. 70 m²)

HB/3 = starkes Baumholz (BHD 60-100 cm, Kronentraufbereich ca. 120 m²)

2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Zur Kompensation des vorgenannten Eingriffsflächenwertes werden auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes Nr. 123 folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt:

Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan weist insgesamt eine Verkehrsfläche von 670 m² aus. Diese Fläche ist oder wird befestigt (Bitumendecke, Betonsteinpflaster) und stellt somit eine 100%ige Versiegelung der Oberfläche dar, die entsprechend als wertlos einzustufen ist. Wertlose Flächen sind mit einem Faktor 0 zu bewerten.

Ca. 10% der ausgewiesenen Verkehrsfläche wird als Grünflächen angelegt bzw. gewertet. Diese Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün mehr oder weniger stark ausgeprägt gärtnerisch gestaltet, unterliegen jedoch den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsflächen. Eine Bewertung erfolgt mit 0,8.

Mischgebiete (1+2)

Die nicht versiegelten Flächen des Mischgebietes stellen ein Kompensationspotenzial dar. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das MI-Gebiet von 0,6 zzgl. Möglichkeit zur Abweichung um +50% (bis max. 0,8) bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche MI: 11.350 m² (mögliche versiegelte Flächen bis maximal GRZ 0,6 zuzüglich max. Abweichung)

- davon vollversiegelt (80%) 9.080 m²
- davon Grünflächen (20%) 2.270 m²

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird wie vorgenannt der Wertfaktor 0 angesetzt.

Als Basis der Flächenermittlung für die verbleibenden Grünflächen dient die festgesetzte GRZ von 0,6 bzw. der verbleibende Grünanteil von 0,4 in Bezug auf die ermittelten Flächengrößen des Eingriffsflächenwertes. Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z. T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind laut Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Es wird eine Bewertung mit dem Faktor 0,8 angesetzt.

Gewerbegebiet (eingeschränkt)

Ähnlich der Kompensationsermittlung des Mischgebietes kann auch beim Gewerbegebiet das Ausmaß der maximalen Versiegelung anhand der festgesetzten GRZ von 0,6 zuzüglich der Möglichkeit zur Abweichung +50% (bis max. 0,8) festgestellt werden.

Gesamtfläche GE: 2.210 m² (mögliche versiegelte Flächen bis maximal GRZ 0,6 zuzüglich max. Abweichung)

- davon vollversiegelt (80%) 1.768 m²
- davon Grünflächen (20%) 442 m²

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird wie vorgenannt der Wertfaktor 0 angesetzt. Die Grünflächen werden – wie vorgenannt erläutert – mit einem Wertfaktor von 0,8 bewertet.

Grünflächen (öffentlich, Verkehrsgrün)

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan eine kleinräumige öffentliche Grünfläche von ca. 80 m² vor. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bebauung und Verkehrsflächen, als auch der sehr geringen Fläche, ist eine Bewertung mit einem Wertfaktor 1,0 angemessen.

Erhaltenswerter Baumbestand

Innerhalb des Bebauungsplanes wird dem vorhandenen Baumbestand ein besonderer Schutzstatus dahingehend verliehen, als dass großkronige Bäume mit einem Stammdurchmesser > 60 cm (Eichen, Buchen, Ahorne) als erhaltenswerte Bäume festgesetzt werden. Die Bewertung der Einzelgehölze erfolgt über den jeweilig abgeschätzten Kronentraufbereich und dem Multiplikator 1,8 (Wertfaktor).

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Baugebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten
Straßenverkehrsflächen:	(670) m ²		
- versiegelt (90%)	603 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10%)	67 m ²	0,8	54 WE
Mischgebiete (1+2):	(11.350) m ²		
- davon vollversiegelt (80%)*	9.080 m ²	0,0	0 WE
- davon Grünflächen (20%)	2.270 m ²	0,8	1.816 WE
Gewerbegebiet (eingeschränkt):	(11.350) m ²		
- davon vollversiegelt (80%)*	1.768 m ²	0,0	0 WE
- davon Grünflächen (20%)	442 m ²	0,8	354 WE
Grünflächen (öffentlich)	80 m ²	1,0	80 WE
Sonstiger Einzelbaum / Baumbestand **			
Einzelbäume (33 Eichen, StDu 60-100 cm)	(4.080) m ²	1,8	7.128 WE
Einzelbäume (4 Buchen, StDu 60-90 cm)	(480) m ²	1,8	864 WE
Einzelbäume (3 Ahorne, StDu 60-75 cm)	(360) m ²	1,8	648 WE
Kompensationswert	14.310 m²		10.944 WE

* entsprechend GRZ 0,6 + 50% (max. 0,8)

* Die in Klammern gesetzte Flächenwerte (000) werden aufgrund zusätzlich zu berücksichtigender Bewertungskriterien mehrfach beurteilt (Kronentraufbereich).

HB/1 = schwaches Baumholz (Brusthöhenmesser BHD ca. 10-20 cm, Kronentraufbereich ca. 30 m²)

HB/2 = schwaches bis mittleres Baumholz (BHD ca. 20-60 cm, Kronentraufbereich ca. 70 m²)

HB/3 = starkes Baumholz (BHD 60-100 cm, Kronentraufbereich ca. 120 m²)

Ermittlung des Kompensationsbedarfes für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	18.478	WE
	Kompensationswert	10.944	WE
	Kompensationsdefizit	-7.534	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 7.534 Werteinheiten (WE).

Zur externen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der verloren gegangenen Biotopwertigkeiten wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Dort wird folgende Maßnahme vorgesehen:

- 3.5. Entwicklung eines standortgerechten Waldes (bodensaurer Eichenmischwald) mit Wandmantelsaum auf einem Ackerstandort.
 3.767 m² x Aufwertungsfaktor 2 = 7.534 ökologische Werteinheiten
 Die Fläche befindet sich in der Gemeinde Essen, Flur 51, Flurstück 365/7.
 Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

Die Maßnahmenplanung für den Kompensationspool kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls notwendige Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Eine alternative Standortwahl bietet sich bei dem geplanten Vorhaben nicht an. Es handelt sich um die Intensivierung eines bereits vorhandenen gemischt genutzten Standortes. Bei einem Planungsverzicht wären nur eingeschränkte Nutzungsänderungen /-erweiterungen möglich. In diesem Rahmen nicht zulässige Nutzungen müssten an anderer Stelle ausgeübt werden. Dies würde eventuell zu einer Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen in Siedlungsrandlage führen. Dies stellt keine geeignete Alternative dar.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben stehen nicht für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, weshalb hier auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden kann. Eine Ansiedlung von Betrieben mit derartigen Auswirkungen ist nicht geplant.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten mit Ausnahme einer Schalluntersuchung und einer Artenschutzbetrachtung wurden nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

Die Artenschutzuntersuchung hat ergeben, dass weitergehender Prüfbedarf vorliegt.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

Insbesondere die für die Belange von Natur und Landschaft zuständigen Behörden und Interessenvertreter werden in die weitere Realisierung der Planung eingebunden. Damit können auch derzeit unvorhergesehene Planungsauswirkungen ggf. später erkannt und berücksichtigt werden.

Möglicherweise durchzuführende Überwachungsmaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie/Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Landkreis Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/ Bauschlussabnahme	bei Antragstellung/ jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Gewässer/Grundwasser geordnete Niederschlagswasser- versickerung/-ableitung	Landkreis Untere Wasserbehörde (UWB)	Prüfung Bauantragsunterlagen auf Retentionserfordernisse	
Klima/Lufthygiene keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Landkreis Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen Bauschlussabnahme	bei Antragstellung/ jew. Einzelbauvorhaben/ konkrete Hinweise
Arten/Lebensgemeinschaften Artenschutzmaßnahmen Baumschutz	Landkreis Untere Naturschutzbehörde (UNB)	Prüfung im Rahmen der Bauantragstellung	bei Antragstellung
Mensch/Gesundheit passive Schallschutzmaßnahmen	Landkreis Baugenehmigungsbehörde		
Kultur/Sachgüter keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei ökologischen Teilaspekten sind allenfalls sehr geringfügige Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Dadurch, dass der Umfang der Bodeninanspruchnahme nur geringfügig erhöht wird, sind auch die damit einhergehenden Einflüsse auf die anderen Umweltmedien nahezu unverändert. Das moderat gestiegene Maß der baulichen Nutzung kann eine intensivere Nutzungsausübung bewirken. Die daraus gegebenenfalls resultierenden Effekte (z.B. auf Artenvorkommen und Immissionen) sind im Hinblick auf die bestehende Situation jedoch nicht in erheblichem Umfang wirksam.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Geruchstechnischer Bericht, Zech Umwelttechnik
- Schalltechnischer Bericht Planungsbüro Hahm
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bio Consult
- Bürger GIS (Landkreis Vechta)
- NIBIS KARTENSERVEN (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)

Aufgestellt:
Osnabrück, 29.03.2022
Ri/Re-18122011-17

gez. B. Uphoff
Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat der Begründung des Entwurfes am 07.12.2021 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 04.01.2022 bis 11.02.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 30.03.2022 als Begründung des Bebauungsplanes gebilligt.

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

L.S.
(Siegel)

Lohne, den 30.03.2022

gez. H. Voet

Dr. Voet

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 22 Blätter (43 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

im Auftrag