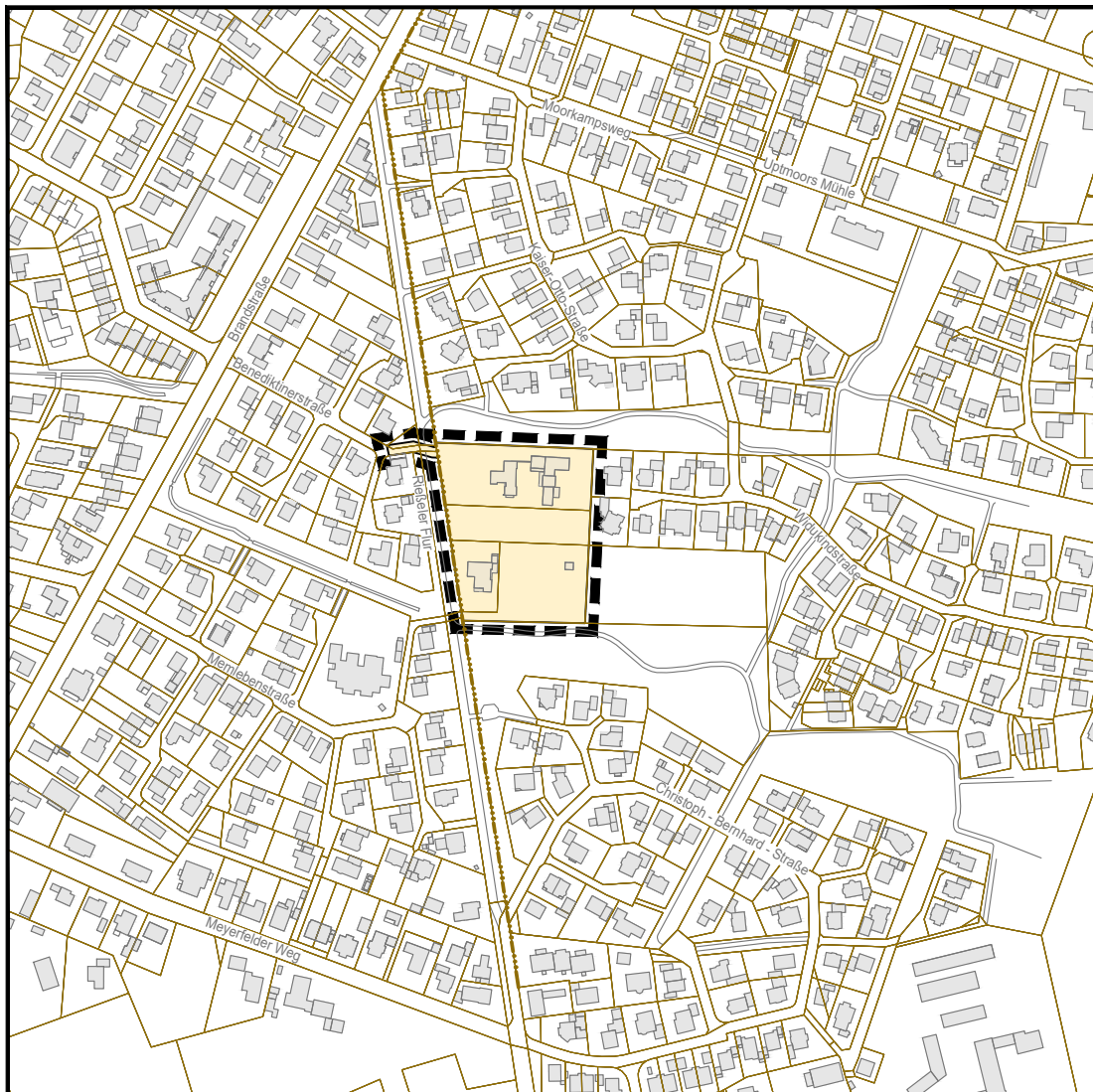




Bebauungsplan Nr. 202
für den Bereich
"Östlich Rießeler Flur / westlich Widukindstraße"

Begründung zum Entwurf



Stadt Lohne –
Bebauungsplan Nr. 202 für den Bereich
„Östlich Rießeler Flur / westlich Widukindstraße“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ft/We-24059011-07 / 18.12.2024

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	1
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	1
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	2
3.1.	Flächennutzungsplan.....	2
3.2.	Bebauungsplan.....	3
4.	Ausgangssituation.....	3
5.	Planungskonzeption	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.4.	Örtliche Bauvorschriften	5
5.5.	Verkehr/ Infrastruktur	6
5.6.	Immissionen	7
5.7.	Natur und Landschaft/ Grünordnung.....	7
5.7.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	8
6.	Planverwirklichung / Bodenordnung	8
7.	Flächenbilanz.....	8
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	9
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	9
1.1.	Boden / Fläche	9
1.2.	Gewässer / Grundwasser	10
1.3.	Klima / Lufthygiene.....	10
1.4.	Arten / Lebensgemeinschaften.....	10
1.5.	Orts- / Landschaftsbild	12
1.6.	Mensch / Gesundheit.....	12
1.7.	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	12
1.8.	Wechselwirkungen	13
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.1.	Fläche / Boden.....	13
2.2.	Gewässer / Grundwasser	13

2.3. Klima / Lufthygiene.....	14
2.4. Arten- / Lebensgemeinschaften	14
2.5. Orts- / Landschaftsbild	14
2.6. Mensch / Gesundheit.....	15
2.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	15
2.8. Wechselwirkungen	15
3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
3.1. Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	16
3.2. Ausgleichsmaßnahmen.....	16

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung hat am 23.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 für den Bereich „Östlich Rießeler Flur/ westlich Widukindstraße“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gegenstand der Planaufstellung ist die Neuausweisung von zwei „Allgemeinen Wohngebieten“ zur Realisierung von Einfamilienhausbebauung.

Der ungefähr 1,1 ha große Plangeltungsbereich liegt im Westen der Stadt Lohne zwischen der „Rießeler Flur“ im Westen und dem Fließgewässer „Unlandsbäke“ im Süden. Des Weiteren wird der Plangeltungsbereich im Osten von den Grundstücken der benachbarten Wohnbebauung an der Widukindstraße sowie einer Grünfläche und im Norden durch weitere Grünstrukturen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 130/1 (tlw.), 130/2, 130/3 (tlw.), 231/5, 231/7, 233/4, 233/5, 482 (tlw.), 486 (tlw.), 504 (tlw.) der Gemarkung Lohne in der Flur 25. Der Plangeltungsbereich ist im Übersichtsplan der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt vom ÖBVI am 17.05.2024.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Stadt Lohne hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen.

Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie der Notwendigkeit, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Fokus. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale kann eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und vorhandene kommunale Infrastrukturen effizienter genutzt werden.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine untergenutzte, innerörtliche Fläche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Auf dem Gelände befinden sich derzeit zwei Wohnhäuser und einige Nebenanlagen. Der übrige Geltungsbereich beläuft sich auf Grünflächen, die derzeit als Gärten und Weideflächen genutzt werden.

Der aktuell bestehende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 80/ IV sieht für das Gelände zwei Baufelder vor, die jedoch in einem Abstand von ca. 18 m zueinander liegen und damit einen erheblichen Anteil der Gesamtfläche von einer möglichen Bebauung ausschließen. Darüber hinaus ist mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine verdichtete Wohnbebauung realisierbar. Aufgrund von konkreten Bauabsichten des heutigen Grundstückseigentümers sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Wohnnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen und neuen Wohnraum in Nähe zum Ortskern der Stadt Lohne zu entwickeln. Mit Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes verliert dieser seine Wirksamkeit.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Planungsvorgabe für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne.

3.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1980, in der Fassung der Neubekanntmachung aus dem Jahr 2021, ist der Plangeltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dies trifft auch auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche zu. Direkt im Nordosten grenzt eine „Ver- und Entsorgungsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Umformerstation“ an. Weiter südlich des Plangeltungsbereichs wird eine „Mischbaufläche“ dargestellt. Wiederum westlich daran angrenzend befinden sich „gewerbliche Bauflächen“.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes, da sich das Planungsgebiet in einem als „Wohnbauflächen“ ausgewiesenen Bereich befindet.

3.2. Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 80/ IV setzt aktuell zwei Baufelder mit einem Abstand von ca. 18 m zueinander fest. Ein erheblicher Teil des Plangeltungsbereiches wird dadurch von einer möglichen Bebauung ausgeschlossen. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Firsthöhe von maximal 8,50 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest, wodurch keine verdichtete Bebauung erreicht werden kann.

Der bislang gültige Bebauungsplan enthält damit Festsetzungen, die dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraumes erschwerend im Wege stehen. Insbesondere eine verdichtete Bebauung ist dadurch nicht realisierbar.

4. Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich liegt im westlichen Teil der Stadt Lohne. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei Wohngebäude. Das Gebäude „Rießeler Flur Nr. 44“ mit seinen zugehörigen Nebenanlagen im Osten soll der Neuerschließung des Gebietes weichen. Das Bestandsgebäude „Rießeler Flur Nr. 35“ im Südwesten bleibt erhalten. Bei den übrigen Flächenanteilen handelt es sich um Grünflächen, die einerseits als Gärten, aber auch als Weideflächen für Pferde dienen. Die Fläche wird von einer Heckenstruktur umgrenzt. Im Süden befinden sich drei hochstämmige Eichen, die erhalten bleiben sollen. Jeweils nördlich und südlich angrenzend sind Regenrückhaltebecken verortet. Die Topografie des Geländes verhält sich weitestgehend unauffällig und variiert um wenige Zentimeter.

Das Umfeld des Gebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Diese Prägung setzt sich auch über größere Entfernung zum Plangeltungsbereich fort. Im Westen sind neben der Wohnbebauung auch gastronomische Angebote vorhanden. Im Norden ist im Wohngebiet ein Hotel verortet. In der südlich gelegenen Memlebenstraße ist ein Kindergarten vorhanden.

5. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die derzeitig überwiegend als Garten- und Weidefläche genutzte Flächen zu „Allgemeinen Wohngebieten“ zu entwickeln und zusätzliche Grundstücke für eine Wohnbebauung zu schaffen. In Richtung der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine kleinteiligere Struktur, im übrigen Plangeltungsbereich dagegen größere Strukturen geplant, wodurch die Nutzung der Fläche in zwei Wohngebiete untergliedert wird.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt, um den lokal erkennbaren Wohnraumbedarf zu decken und die in der Umgebung überwiegend vorhandene Wohnbebauung konsequent fortzuführen. Es werden zwei Wohngebiete festgelegt, um zu gewährleisten, dass unterschiedliche Nutzungsstrukturen entwickelt werden können. Vorgesehen ist eine kleinteiligere Wohnbebauung im WA2 und größere Strukturen im WA1.

Die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen, um sowohl die projektierten als auch bestehenden Nutzungen vor störenden Immissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- und Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Zudem können Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten, usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollten in zentral gelegenen Lagen ansiedelt werden, die touristische Relevanz besitzen. Dies ist am Standort des Bebauungsplanes nicht gegeben, weshalb diese ausgeschlossen werden. Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können das Verkehrsaufkommen am Standort erhöhen und damit das Wohnen im Gebiet stören. Um die Gebietsverträglichkeit zu wahren, werden diese ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzung des Orientierungswertes für Obergrenzen der BauNVO hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Um eine vollständige Ausnutzung der geplanten Geschossigkeit zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,8 bzw. zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Höhe eines Vollgeschosses ist gesetzlich nicht definiert, weshalb durch eine geschickte Ausnutzung der bisherigen Regelungen deutlich höhere Gebäude als im näheren Umfeld entstehen können. Für die räumlich wahrnehmbare Struktur ist die Gebäudehöhe entscheidend. Um die Gebäude im

Plangeltungsbereich in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe definiert. Die Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Höhe, der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

Die nördlich im Geltungsbereich gelegenen Bestandsgebäude werden im Zuge der Planung abgebrochen, ebenso eine Nebenanlage im Südosten. Das Gebäude der Hausnummer 35 im Südwesten des Geltungsbereiches bleibt zukünftig erhalten.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangeltungsbereiches wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und Bauweise gilt daher auch künftig die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Entsprechend den Bauabsichten des Grundstückseigentümers werden zwei Baufenster gebildet. Die Baufluchten orientieren sich am Verlauf der westlich gelegenen „Rießeler Flur“. Die Baufenster orientieren sich an den Verkehrsflächen, mit Ausnahme der südlichen Baugrenze des WA2, um den dortigen Baumbestand zu erhalten. Die Baufenster halten dabei einen Abstand von mindestens 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie zu den Geltungsbereichsgrenzen ein.

Im WA2 sind gemäß Festsetzung nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig, um den östlich angrenzenden Bestand aufzugreifen. Im WA1 sind auch Hausgruppen für eine verdichtete Bebauung zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports nicht zulässig, um ein geordnetes Erscheinungsbild zu wahren und den Straßenraum besser einsehbar zu gestalten.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Auf eine Festlegung von Firstrichtungen wird bewusst verzichtet, da hierzu kein besonderes städtebauliches Erfordernis vorliegt. Die grundsätzliche Orientierung des Plangeltungsbereichs und die topografischen Strukturen lassen eine weitgehende Südorientierung der zukünftigen Baukörper und damit eine Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Die Errichtung von Niedrigenergie- oder Nullenergiehäusern bleibt der Entscheidung der einzelnen Bauherren vorbehalten.

In den WA-Gebieten wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet, um in Abhängigkeit von dem Grundstückszuschnitt eine geeignete Bebauung realisieren zu können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen sowie Spielflächen. Schotter-, Splitt- und Kiesflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig. Das grüne Ortsbild wird dadurch gewahrt und eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden.

Flachdächer (0 – 10) Grad sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen, z.B. wegen statischer Mehrlast aufgrund der gewählten Bauweise und überspannten Flächen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

5.5. Verkehr/ Infrastruktur

Der Plangeltungsbereich ist vor allem von Fuß- und Radwegeverbindungen umgeben („Rießeler Flur“, „Unlandsbäke“). Die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt im Nordwesten in Form einer Stichstraße, die von der „Benediktinerstraße“ ausgeht. Im Südwesten erfolgt zudem eine Erschließung durch die „Memlebenstraße“. Weiter westlich in der Brandstraße befindet sich die Haltestelle „Unter den Linden“.

Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine innere Ringschließung vor. Für eine sichere Anbindung an die „Benediktinerstraße“ ist dafür eine Aufweitung der Quartierseinfahrt notwendig, die sich nordwestlich des Plangeltungsbereiches befindet. Die Straßenbreite wird an dieser Stelle mit 7 m Breite festgesetzt, damit ein sicherer Verkehrsfluss entstehen kann. Die übrige Straßenbreite beträgt 5,50 m. Die quartiersinterne Erschließung soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebildet werden. Eine intensivere Nutzung der südlichen Erschließung des Wohngebäudes Nr. 35 über die „Memlebenstraße“ wird aufgrund der geringen Verkehrsflächenbreite und des Standortes der Kindertagesstätte nicht vorgesehen. Südlich des Geltungsbereiches wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um zukünftig eine bestehende Einfahrt zugunsten des Anliegers der Hausnummer 35 zu sichern.

Aufgrund eines hohen Grundwasserstandes, der im Rahmen eines Gutachtens ermittelt wurde, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht möglich. Die Oberflächenentwässerung ist daher über ein Rohrsystem in die unmittelbar angrenzenden Regenrückhalteanlage einzuleiten.¹

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangeltungsbereiches wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

¹ Ingenieurgeologie Dr. Joachim Lübke: Geotechnischer Bericht zum Bauungskonzept Wohnquartier Hof Roeser, Benediktinerstraße 49393, Lohne, 09.04.2024.

5.6. Immissionen

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Dadurch werden im Sinne der BauNVO neben Wohngebäuden u.a. ausnahmsweise auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ planungsrechtlich ermöglicht. Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen werden insofern nicht angenommen. Die in „Allgemeinen Wohngebieten“ hervorgerufenen Geräuschauswirkungen durch Kinder beim Spielen im Freien sind im Regelfall keine unzumutbare Belästigung und ortsüblich, sozialadäquat, in der Bevölkerung allgemein akzeptiert.

Immissionsbelastungen verkehrsbedingter Art sind aufgrund der weitestgehend grünen und ruhigen Lage des Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten, da der motorisierte Individualverkehr auf Hauptverkehrsstraßen nicht in unmittelbarer Quartiersnähe erfolgt. Durch die geplante Ringerschließung, die ausschließlich über die „Benediktinerstraße“ im Nordwesten vorgesehen ist, entsteht zudem kein Durchfahrtsverkehr. Das Straßennetz wird vor allem von den Anwohnern des Wohngebietes und deren Besuchern genutzt.

Im Geltungsbereich wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. §1 Abs. 5 Satz 2 und §1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, den Ausstoß von Treibhausgasen, der mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, zu verringern. Eine alternative Versorgungsmöglichkeit ist am Standort des Geltungsbereiches durch eine Gasversorgungsleitung gegeben.

5.7. Natur und Landschaft/ Grünordnung

Der Plangeltungsbereich besteht größtenteils aus Grünflächen, die durch eine Heckenstruktur von umliegenden Grundstücken abgegrenzt werden. Diese soll gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Im Osten der Geltungsbereichsgrenze wird die bestehende Hecke durch ein Pflanzgebot verlängert, um eine geschlossene, grüne Einfriedung des Quartiers zu erzielen. Diese dürfen gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes nur aus standortheimischen Laubgehölzen hergestellt werden.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befinden sich drei hochstämmige, großkronige Eichen. Für deren Erhalt wurde das Baufenster nördlich davon festgesetzt. Die zu erhaltenden Gehölze sind in der Planzeichnung einzeln festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück ist als Kompensation mindestens ein standortgerechter Baum bzw. Laubgehölz oder Obstbaum laut Pflanzenliste zu pflanzen.

Um den Grünanteil des Gebietes zu erhöhen und die Biodiversität des Planungsbereiches zu fördern, müssen Flach- und flachgeneigte Dächer (0° - 10°) extensiv begrünt werden. Diese Pflicht gilt nicht für Nebenanlagen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen z.B. wegen statischer Mehrlast der gewählten Bauweise und überspannten Fläche nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

5.8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Auch im direkten Umfeld sind keine Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler vorhanden. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu anderen Baudenkmälern werden demnach nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

6. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

7. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 1,1 ha

Nutzungsart	Größe In m ² ca.	In % ca.
Allgemeine Wohngebiete	9500	84,8
(davon Flächen zum Anpflanzen)	(150)	(1,6)
(davon Flächen zum Pflanzerschutz)	(1000)	(10,5)
(davon Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht)	(70)	(0,7)
Verkehrsflächen	1600	16,8
Gesamtgröße	11000	100

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1. Boden / Fläche

Die Stadt Lohne liegt nach der geologischer Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Entstehungsbereich der geologischen Zeitabschnitte der Weichsel-Kaltzeit mit Böden aus Feinsand. Sie werden als sandig und schluffig beschrieben.

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) zeigt für den Plangeltungsbereich den Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ in der Bodengroßlandschaft „Talsandniederung und Urstromtäler“ an.

Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtungen wird laut NIBIS als „gering gefährdet“ bewertet. Es findet zudem keine Flächeninanspruchnahme von Schutzgebieten statt. Laut des niedersächsischen Umweltportals NUMIS sind keine besonders schutzwürdigen Böden im Plangeltungsbereich zu verorten.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 80/ IV setzt für den Geltungsbereich „allgemeine Wohngebiete“ mit zwei Baufeldern und einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die Gebäude sind mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 zu errichten. Zwischen den Baufeldern sieht der Bebauungsplan Nr. 80/ IV Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Der Plangeltungsbereich wird allseitig von einer Gehölzstruktur eingegrenzt.

Der Plangeltungsbereich stellt sich im Bestand als überwiegend unbebaute Fläche dar. Auf den nördlichen Flächen befindet sich ein Bestandsgebäude mit Nebenanlagen, die nicht erhalten bleiben sollen. Mit Ausnahme eines Wohngrundstückes im Süden sind die restlichen Flächen als Grünflächen zu klassifizieren, die als Garten angelegt oder als Weideflächen genutzt werden. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 80/ IV dargestellten südlich gelegenen Bäume sind weiterhin zu erhalten.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen im Planungsraum sind nicht bekannt.

1.2. Gewässer / Grundwasser

Unmittelbar im Plangeltungsbereich befinden sich keine Fließgewässer. Im Süden, direkt an den Plangeltungsbereich angrenzend, fließt die Unlandsbäke mit einer West-Ost-Erstreckung. Auch entlang des westlichen Geltungsbereiches ist ein kleineres Fließgewässer zu verorten, das die beiden nördlich und südlich gelegenen Regenrückhaltebecken verknüpft. Diese wiederum dienen als Stauräume für Niederschlagswasser.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Risiko- oder Überschwemmungsgebietes.

Bedingt durch den aktuell geringen Versiegelungsgrad des Plangeltungsbereiches wird das anfallende Niederschlagswasser zu großen Teilen lokal zurückgehalten. Bei zukünftiger Bebauung der Fläche ist mit einem Anstieg der Versiegelung und einem Anstieg des Oberflächenabflusses zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

1.3. Klima / Lufthygiene

Das „Niedersächsische Bodeninformationssystem“ (NIBIS) zeigt für den Plangeltungsbereich eine mittlere Jahrestemperatur von 10,0° C (1991-2020) und im selben Zeitraum einen mittleren Jahresniederschlag von 714 mm an. Für die klimatische Wasserbilanz wird ein Wert von 128 mm angegeben. Dieser stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar.

Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftsammelgebiete können kleinflächig durch die angrenzenden Grünstrukturen entstehen. Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Südlich des Plangeltungsbereiches, in etwa 450 m Entfernung, befindet sich die Dinklager Straße (L845), von der ein erhöhtes Straßenverkehrsaufkommen ausgeht. Der entstehende Verkehrslärm erreicht jedoch laut „LärmindeX LDEN“ nicht den Plangeltungsbereich.

Die PM10-Gesamtmissionen an der Straße „Benediktiner Straße“ liegen bei < 29 µg/m³. In derselben Straße liegen die NO₂-Gesamtmissionen bei < 33 µg/m³. Die Gesamtmissionen sind damit laut NIBIS als gering einzustufen.

1.4. Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt im Bersenbrücker Land, westlich der Diepholzer Moorniederung, das laut Bundesamt für Naturschutz (Bfn) als ackergeprägte, offene Kulturlandschaft klassifiziert wird. Dieser Landschaftstyp weist aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung auf. Charakteristisch für ackergeprägte offene Kulturlandschaften sind geringe Waldanteile von < 20 % und ein Ackerflächenanteil von > 50 %.

Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturdenkmäler oder Natura 2000 Gebiete befinden sich weder innerhalb des Plangeltungsbereiches noch in dessen unmittelbarer Nähe.

Der Plangeltungsbereich stellt sich überwiegend als unbebaute Fläche dar. Bis auf Teile der Flurstücke 231/ 5, 233/4, 233/ 5, sind alle Flächen zu großen Teilen unversiegelt.

Im Zuge dieses Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe II durchgeführt. Diese hat zum Ziel, die verschiedenen Wirkungen, die Einfluss auf den Plangeltungsbereich und die dort lebenden Tier- und Pflanzenarten haben können, zu untersuchen.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen wurden im Eingriffsbereich sowie im direkten Umfeld des Bebauungsplanes Brutvögel festgestellt, bei denen es sich in den meisten Fällen um häufige und weit verbreitete Arten handelt, die nicht gefährdet sind und deren Erhaltungszustand als gut bewertet werden kann.² Ausnahmen bilden der Gelbspötter und die Stockente, die in Niedersachsen auf der Vorwarnliste stehen. Stockenten brüten jeweils an den Gewässern nördlich und südlich des Geltungsbereiches. Gemäß der Artenschutzprüfung wird der Lebensraum der Art jedoch nicht durch die Durchführung der Planung verändert. Der festgestellte Gelbspötter wurde einmalig gesichtet. Es wird angenommen, dass dieser im Umfeld brütet. Auch hier ist keine Beeinträchtigung der Art durch die Planung zu erwarten.

Darüber hinaus wurde mit dem Grünspecht eine Art festgestellt, die eine streng geschützte Art nach BNatSchG darstellt. Dieser wurde in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestand festgestellt. Der Plangeltungsbereich ist zur Nahrungssuche geeignet, bildet aber keine essenzielle Nahrungsfläche. Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Art im Umfeld genügend geeignete Nahrungsflächen finden kann.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten zudem acht Fledermausarten sicher identifiziert werden. Das Gutachten ergab, dass folgende Habitatstrukturen eine besondere Bedeutung für diese Tiere darstellen.

- Die Weide im Süden der Vorhabenfläche
- Die Eichenreihe im Süden der Vorhabenfläche
- Die Brache als Abgrenzung zum Gehölzrand im Südosten der Vorhabenfläche
- Die zentral gelegene Baum-Strauchhecke zwischen Nord- und Südabschnitt

Die Eichenreihe im Süden soll gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes erhalten bleiben, zusätzlich wurde für deren Schutz die Baugrenze nördlich davon festgesetzt. Die weiteren beschriebenen Bäume, die zum Teil über Quartierspotenzial für Fledermäuse verfügen, können voraussichtlich nicht erhalten bleiben.

Zum Schutz der benannten Tierarten werden dementsprechend eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt, die artenschutzrechtliche Tatbestände verhindern sollen.

Im Rahmen der Planung sollen zukünftig Gebäude abgebrochen und Gehölze entnommen werden. Dabei soll eine Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG gegen das Töten von Vögeln kann bei Beachtung der Bauzeitenreglung ausgeschlossen werden.

² Bio-Consult: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Baukonzept „Wohnquartier Hof-Roeser“ in Lohne, 22.10.2024

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von Fledermäusen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn bei Abriss der Quartiersgebäude eine Einflugkontrolle am Quartiersgebäude (bei Abriss zwischen dem 15.03 und 01.11) bzw. Winterschwärmkontrolle (bei Abriss zwischen dem 01.11 und 15.03) erfolgt. Zusätzlich hat eine erneute Kontrolle der Hängeweide im mittleren Plangeltungsbereich als Baum mit Quartiermöglichkeit vor der Fällung zu erfolgen. Falls die Baumhöhle nicht vollständig einsehbar ist, wird eine ökologische Baubegleitung während der Fällung notwendig.

Wenn eine Entnahme der festgestellten Höhlenbäume erforderlich wird, ist der Verlust von Lebensraumstrukturen durch das Aufhängen geeigneter Nistkästen im Plangebiet und dem direkten Umfeld auszugleichen. Je entnommener Höhle müssen drei Nistkästen für Höhlenbrüter (Star, Meisen) aufgehängt werden. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit der Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu rechnen. Die Eichenreihe im Süden des Geltungsbereiches kann als Standort für das Aufhängen der Nistkästen dienen. Auch könnten neu zu pflanzende Bäume mit Nistkästen versehen werden.

Weitere Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

1.5. Orts- / Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen der Stadt Lohne, zwischen der „Rießeler Flur“ im Westen, der „Unlandsbäke“ im Süden und der „Benedektiner Straße im Norden“. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die angrenzende Wohnbebauung bzw. durch eine Grünfläche begrenzt. Das Ortsbild wird durch Grünstrukturen und durch blaue Infrastruktur geprägt, wodurch ein naturnaher und ruhiger Charakter entsteht.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im näheren Umfeld vor allem durch die allseitig vorhandene Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt sind gastronomische Angebote und Beherbergungsbetriebe zu finden. Süd-westlich des Plangeltungsbereiches ist ein Kindergarten angesiedelt. Insgesamt kann das Orts- und Landschaftsbild als städtisch beschrieben werden.

1.6. Mensch / Gesundheit

Durch den geringen motorisierten Straßenverkehr in unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches ist davon auszugehen, dass es lediglich zu geringen Beeinträchtigungen, durch die von den umliegenden Verkehrsflächen ausgehenden Immissionen kommen kann. Sie sind als ortsüblich hinzunehmen.

Die öffentlichen Grünstrukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches können der Naherholung dienen. Landschaftliche oder betriebliche Geruchsemissionen für den Plangeltungsbereich sind nicht zu erwarten.

1.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.8. Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1. Fläche / Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 erfolgt teilweise eine Veränderung der Oberflächenstruktur des Plangeltungsbereiches infolge von zusätzlicher Versiegelung.

Durch die Versiegelung von Flächen können die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt, führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die jedoch aufgrund des Planungszieles zur Schaffung verdichteten Wohnraumes, höher festgesetzt werden muss, als das der Ursprungsbebauungsplan vorsieht. Eine anteilige Kompensation der Versiegelung wird durch die Festsetzung der Dachbegrünung erreicht. Auch müssen gemäß den örtlichen Bauvorschriften die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden. Schotter-, Splitt- und Kiesflächen hingegen sind nicht zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass kein erheblicher Eingriff des Bodens und eine weitere Flächenversiegelung vorgenommen wird.

2.2. Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers beeinflusst, da die GRZ im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan höher ausfallen muss.

2.3. Klima / Lufthygiene

Grünflächenverluste infolge der Bebauung und Erschließung des Plangeltungsbereichs führen zu Einbußen klimaregulatorischer Effekte, die durch Dachbegrünungsmaßnahmen in Teilen kompensiert werden können. Darüber hinaus können die Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von standortgerechten Bäumen einen positiven Beitrag für das Mikroklima und die Biodiversität des Quartiers leisten. Dafür sind standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzenliste des Bebauungsplanes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.4. Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch eine Bebauung der Grünflächen kann in gewisser Weise das Artegefüge beeinflusst werden (z. B. Versiegelung, Licht- und Lärmemissionen). Es kann zu einer Reduzierung von Lebensraum und eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen kommen.

Für den Schutz der Bestandsbäume wird durch die Erhaltungsfestsetzung ein größerer Schutz als im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen. Auch wird mit der festgesetzten Dachbegrünung ein positiver Beitrag für die Artenvielfalt vor Ort geleistet. Des Weiteren wird mit der Anpflanzung von Bäumen weiteres Grünvolumen geschaffen, das als Lebensraum für Tierarten dienen kann. Zudem werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Tierarten und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgesehen.

Im Ergebnis kann bei Anwendung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.5. Orts- / Landschaftsbild

Die geplante Wohnbebauung ergänzt die im weiteren Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur.

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen insofern zu erwarten, als gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine höhere Anzahl an Vollgeschossen ermöglicht wird. Die baulichen Anlagen treten dadurch tendenziell visuell stärker in Erscheinung. Geprägt wird das Ortsbild durch die vorhandene Randeingrünung, die gemäß den Festsetzungen erhalten bleiben soll.

Durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Beschränkung der Gebäudekubatur, weshalb sich die geplante Bebauung insbesondere unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes (Flurstück 233/ 4) in das aktuelle Ortsbild einfügen wird.

Die im WA2 festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser ermöglichen eine höhere Dichte, die sich an der anschließenden Bestandsbebauung orientiert und damit gut einfügt.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind unter Anwendung der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen zur offenen Landschaft bestehen nicht.

2.6. Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Nutzungen werden in moderater Weise ergänzt, sodass keine unverträglichen Auswirkungen auf Nachbarbereiche zu erwarten sind.

Schalltechnisch relevante Auswirkungen werden durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten nicht erwartet.

2.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.8. Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1. Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Bauflächenausweisung für die Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Zur Vermeidung möglicher optischer Auswirkungen erfolgt eine räumlich differenzierte Höhenbeschränkung der Baukörper. Bei Umsetzung der Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen kann das Retentionsvolumen innerhalb des Plangeltungsbereiches erhöht werden.

Für das Umweltmedium „Arten / Lebensgemeinschaften“ werden im erstellten Artenschutzgutachten Vermeidungsmaßnahmen formuliert.³ Um Störungs- und Tötungstatbestände für Brutvögel zu vermeiden, ist das Baufeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit freizumachen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Zudem ist eine Einflugkontrolle am Quartiergebäude (Abriss zwischen 15.03. und 01.11.) bzw. Winterschwärmkontrolle (Abriss zwischen dem 01.11. und 15.03.) durch eine fachkundige Person erforderlich. Eine Erneute Kontrolle der Hängeweide als Baum mit Quartiermöglichkeit inmitten des Geltungsbereiches sollte vor der Fällung erfolgen. Falls die Höhle nicht vollständig einsehbar ist, ist eine ökologische Baubegleitung während der Fällung notwendig.

3.2. Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen werden durch die beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt. Das erstellte Artenschutzgutachten sieht dafür eine CEF-Maßnahme vor, bei der bei Entnahme von Höhlenbäumen je entnommener Höhle drei Nistkästen für Höhlenbrüter (Star, Meisen) im Plangebiet oder dem nahen Umfeld anzubringen sind. Da ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 18.12.2024
Ft/We-24059011-07

Planungsbüro Hahm

³ Bio-Consult: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungskonzept „Wohnquartier Hof-Roeser“ in Lohne, 22.10.2024