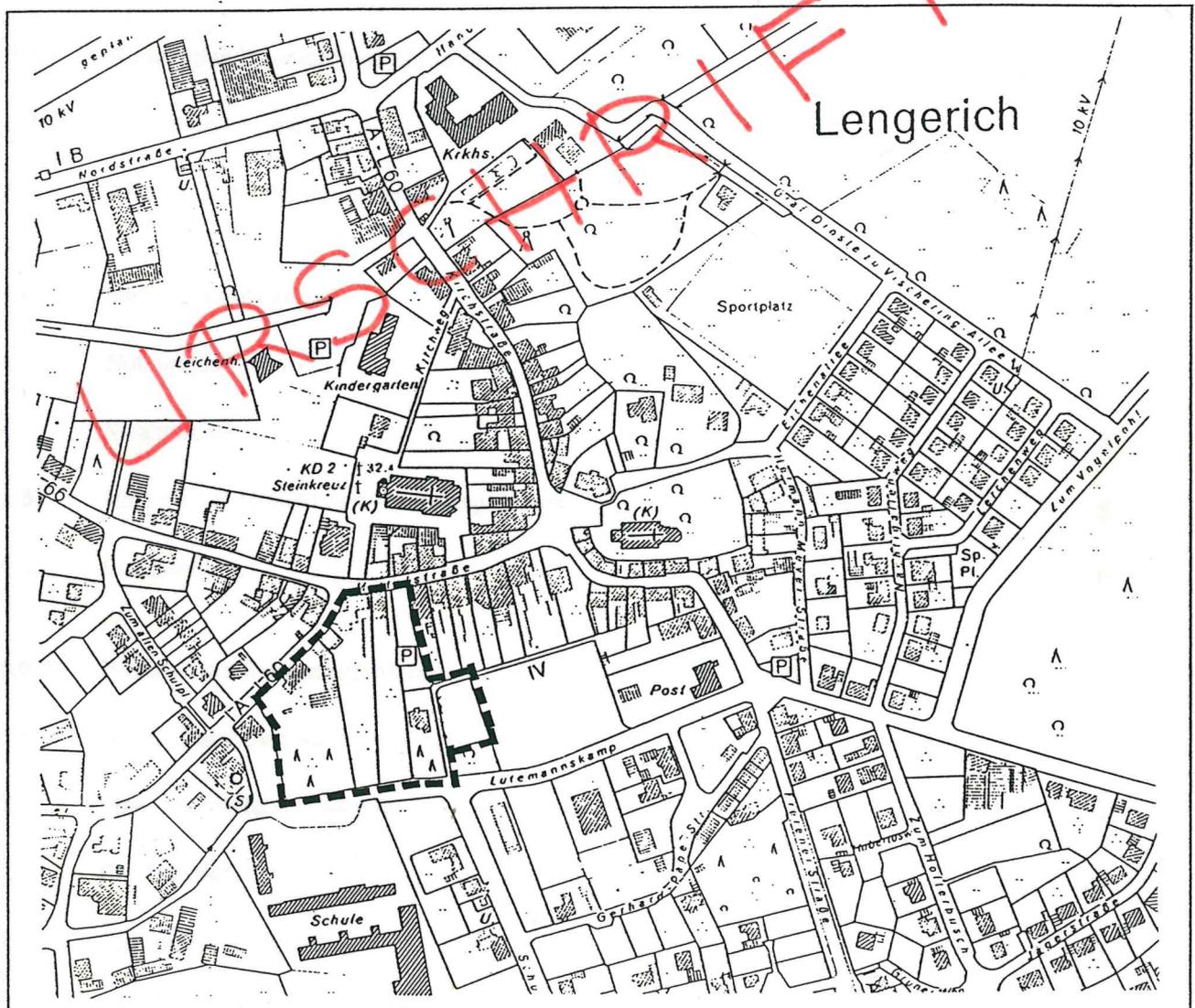


# Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15/ Teil A "Ortsmitte - Süd" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan M 1: 5.000



Datum: 9/95

Der Bebauungsplan Nr. 15/ Teil A wurde ausgearbeitet von der  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Postfach 3867, 26028 Oldenburg

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlaß und Ziele der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1	Planaufstellung	6
3.2	Geltungsbereich	6
3.3	Einfügen in die Bauleitplanung / bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3.3	Angrenzende Bebauungspläne	7
<b>4.0</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
4.1	Nutzungsstruktur Lengerichs	7
4.2	Realnutzung	8
4.3	Räumliches Umfeld des Planungsgebietes	8
4.4	Erschließung	8
<b>5.0</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Erschließung	10
5.4	Spielplatzversorgung	10
5.5	Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen	11
5.6	Textliche Festsetzungen	12
5.7	Örtliche Bauvorschriften	12

---

<b>6.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
6.1	Wasserversorgung	13
6.2	Strom- und Gasversorgung	13
6.3	Telekommunikation	13
6.4	Oberflächenentwässerung	13
6.5	Abwasserbeseitigung	13
6.6	Abfallentsorgung	13
6.7	Schulversorgung	14
6.8	Kosten der Erschließung	14
<b>7.0</b>	<b>Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten</b>	<b>14</b>
<b>9.0</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise</b>	<b>14</b>
<b>10.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>15</b>
10.1	Eingriffsregelung	15
10.2	Vorgehensweise	15
<b>11.0</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft</b>	<b>16</b>
11.1	Naturräumliche Gegebenheiten	16
11.2	Arten- und Lebensgemeinschaften	17
11.2.1	Biotoptypen und Lebensräume	17
11.2.2	Fauna	20
11.3	Landschaftsbild	21
11.4	Zusammenfassende Bewertung	21

<b>12.0</b>	<b>Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>21</b>
<b>13.0</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
13.1	Beseitigung und Veränderung von Lebensräumen	22
13.2	Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushaltes	22
13.3	Wirkungen im Kleinklima	23
13.4	Veränderungen im Landschaftsbild	23
<b>14.0</b>	<b>Maßnahmen zur Eingriffsregelung</b>	<b>23</b>
14.1	Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen	23
14.1.1	Standortwahl	23
14.1.2	Begrenzung des Versiegelungsgrades	23
14.1.3	Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt	24
14.1.4	Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen	24
14.2	Ausgleichsmaßnahmen	24
14.2.1	Grünordnerische Maßnahmen	24
14.3	Bilanzierung und Umfang der Ersatzmaßnahmen	26
14.3.1	Bilanzierungsmodell	26
14.3.2	Verbleibende Defizite - Ersatzmaßnahmen	30

## Anhang

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 4: Bestandsplan

Abbildung 5: Ersatzfläche -Lageplan und Ersatzmaßnahme

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung),
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung,
- e) Bundesnaturschutzgesetz,
- f) Niedersächsisches Naturschutzgesetz,
- g) Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze,

in der zur Zeit gültigen Fassung.

## 2.0 Anlaß und Ziele der Planung

In der Samtgemeinde Lengerich leben derzeit 1086 Einwohner<sup>1</sup> von über 65 Jahren. Für einen Teil dieser älteren Leute müssen entsprechende Wohnungen angeboten werden. Der Landkreis Emsland geht bei den Berechnungen des Bedarfes von Altenwohnungen davon aus, daß 3,5 % dieses Bevölkerungssegmentes diese Wohnungsformen benötigen. Dies bedeutet, daß innerhalb der Samtgemeinde Lengerich ein Bedarf von 39 Altenwohnungen existiert.

Derzeit sind jedoch nur vier Altenwohnungen in der Samtgemeinde vorhanden. Diese befinden sich im Marienstift in Bawinkel.

Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist die baurechtliche Voraussetzung zur Schaffung von Altenwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches. Der Ort ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Das Gebiet liegt zentral innerhalb der Gemeinde, so daß die älteren Leute trotz in der Regel eingeschränkter Mobilität die nötigen Infrastruktureinrichtungen leicht erreichen können. Zu diesen Einrichtungen gehören z. B. der Verbrauchermarkt, das neu entstandene Ärztehaus, die Post, kleinere Läden etc..
- Beide Kirchengebäude befinden sich in einer Entfernung von höchstens 300 m zu dem geplanten Standort der Wohnungen.
- Der Standort der geplanten Altenwohnungen befindet sich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Lingener Straße / An der Grundschule und ist deshalb lärmgeschützt.
- Die Fläche ist kurzfristig verfügbar und es hat sich bereits ein Investor zum Bau von 13 Altenwohnungen gefunden.

1

Angaben des Landkreises Emsland

Als ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Umnutzung der Villa Haubrich sowie eine östlich angrenzende Fläche durch die Verwaltung der Samtgemeinde Lengerich gedacht.

Die Verwaltung der Samtgemeinde Lengerich ist derzeit in einem aus den 50iger Jahren stammenden eingeschossigen Gebäude an der Handruper Straße untergebracht. Die dort vorhandenen Flächen sind unterbemessen und das Zueinander der Büroräume unpraktikabel. Um zukünftig den Erfordernissen gerecht zu werden, ist der Neubau eines Samtgemeindeverwaltungsgebäudes notwendig. Zu diesem Zweck ist ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben worden.

Das Verwaltungsgebäude soll an die Villa Haubrich angegliedert werden und zusammen mit der Villa als Samtgemeindeverwaltung dienen.

Das Gebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist damit für alle Bürger leicht und schnell erreichbar.

Weiterhin ist eine Wohnbebauung auf zwei Grundstücken westlich der Villa Haubrich geplant.

### **3.0 Planungsrahmenbedingungen**

#### **3.1 Planaufstellung**

Zur Realisierung der o.a. Planungen in Lengerich wurde am 09.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortsmitte-Süd", Teil A von der Gemeinde Lengerich gemäß § 2 BauGB beschlossen.

#### **3.2 Geltungsbereich<sup>2</sup>**

Das Plangebiet befindet sich in der Samtgemeinde Lengerich.

Die Begrenzung erfolgt:

- im Norden durch die Mittelstraße und im Nordwesten durch die Lingener Straße (L60),
- im Westen durch neu entstandene Straße "An der Grundschule",
- im Süden durch den Lütemannskamp und
- im Osten durch die östliche Begrenzung des Parkplatzes an der Mittelstraße und die östlichen Begrenzungen der Flurstücke 23 und 12.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 A ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 3.3 Einfügen in die Bauleitplanung / bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm<sup>3</sup>

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland weist Lengerich als Grundzentrum aus.

Weiterhin befindet sich die Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wasserwirtschaft.

#### 3.3.2 Flächennutzungsplan<sup>4</sup>

Die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bestimmt.

Dieser stellt den südwestlichen Teilbereich als Wohnbaufläche, den nordwestlichen Teil als gemischte Baufläche, eine Fläche im Nordosten als Parkplatz und den südöstlichen Teilbereich wiederum als gemischte Baufläche dar.

Zusammenfassend ist der innere Bereich von Lengerich durch Darstellungen von gemischten und Wohnbauflächen sowie von Grünflächen gekennzeichnet.

#### 3.3.3 Angrenzende Bebauungspläne

##### ***Bebauungsplan Nr. 7 "Am Scheunenplatz"***

Südlich der Straße Lütemannskamp befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7 "Am Scheunenplatz".

Dieser sieht auf den den Straßen "Lütemannskamp" und Schulstraße zugewandten Flächen gemischte Bauflächen in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise vor.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,8.

Im Plangebietsinneren sowie in einem Teilbereich der Frerener Straße ist ein- bzw. zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Als Ausnutzungsziffern wurde 0,4 für die Grundflächenzahl und 0,5 bzw. 0,8 (im Fall der Zweigeschossigkeit) als Geschoßflächenzahl festgesetzt.

### 4.0 Bestandsaufnahme

#### 4.1 Nutzungsstruktur Lengerichs<sup>5</sup>

Die Samtgemeinde Lengerichs wird seit Jahrhunderten durch die Landwirtschaft dominiert. Mechanisierung und Zentralisierung haben jedoch zu einem strukturellen Umbruch geführt, der auch in Lengerich nicht zu übersehen ist. So befinden sich in der Gemeinde immer noch landwirtschaftliche Hofstellen, es hat jedoch auch eine geschäftlich-gewerbliche Entwicklung stattgefunden, die sich vor allem im Zentrum etabliert hat. Dennoch finden sich auch hier noch Reste landwirtschaftlicher Nutzungen an.

3 siehe Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

4 siehe Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5 siehe Abbildung 4: Bestandsplan

## 4.2 Realnutzung

Im nord- und nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich drei eingeschossige und ein zweigeschossiges Gebäude, jeweils mit ausgebautem Dachgeschoß.

Die Gebäude an der Ecke Lingener Straße/ An der Grundschule sind mit ihren Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) aufgegeben. Der rückwärtige Teil dieses Grundstückes ist momentan ebenfalls nicht genutzt.

Die beiden westlich der Villa Haubrich liegenden Grundstücke werden derzeit als Schafweide genutzt.

Auf dem Grundstück östlich der Villa Haubrich befinden sich vereinzelte Spielgeräte.

Ein Gebäude, die aus dem Jahr 1900 stammende Villa Haubrich, befindet sich im östlichen Planbereich und ist mit geplanter östlicher Erweiterung Gegenstand des Architektenwettbewerbes. In der Villa findet derzeit noch Wohnnutzung statt.

## 4.3 Räumliches Umfeld des Planungsgebietes

Nördlich des Plangebietes befinden sich vor allem Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsgebäude. Prägend für dieses Gebiet ist jedoch ein Kirchengebäude.

Westlich der Lingener Straße befinden sich unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen und ein Gastronomiebetrieb.

Zum Süden wird das Gebiet durch einen größeren Schulkomplex und einen Verbrauchermarkt dominiert. Neu etabliert hat sich im Einmündungsbereich von der Schulstraße zum Lütemannskamp ein Ärztehaus. An der Straße Lütemannskamp befinden sich weitere Wohngebäude.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine große Freifläche, hinter der wiederum ein Gebäude der Post liegt. Nördlich davon befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Festsaal, eine geschlossene Wohnbebauung und eine Reihe von Einzelhandelsläden. Nördlich der Frerener Straße befindet sich der zweite prägnante Kirchenkomplex von Lengerich.

Zusammenfassend befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage zu unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen.

## 4.4 Erschließung

Lengerich ist über zwei Landesstraßen an die umliegenden Gemeinden und die Stadt Lingen angebunden. Die wichtigste Straße stellt mit der L 60 die Verbindung zu der 16 km entfernten Stadt Lingen dar.

Die L 66 führt in südlicher Richtung zur B 214 und Richtung Norden nach Bawinkel.

Insgesamt ist die Anbindung von Lengerich an die Nachbargemeinden und die Stadt Lingen als gut zu bezeichnen.

## **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden entsprechend der in Punkt 2 beschriebenen Ziele und mit Rücksicht auf die Nutzungen in der Nachbarschaft folgende Gebiete ausgewiesen:

1. Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) gemäß § 4 BauNVO.
2. Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gemäß § 4 BauNVO.
3. Mischgebiet 1 (MI 1) gemäß § 6 BauNVO.
4. Mischgebiet 2 (MI 2) gemäß § 6 BauNVO.

Von Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzungen wurde abgesehen, da die Gemeinde für die Teilflächen bereits klare Nutzungsvorstellungen besitzt. Es sind dies der Bau von Altenwohnungen (WA 1), der Bau von Neubauwohnungen (WA 2), die Sicherung des Bestandes im Mischgebiet 2 und der Um- und Neubau des Verwaltungsgebäudes (MI 2). Unerwünschte Entwicklungen sind deshalb nicht zu erwarten, zumal die jeweiligen Flächen auch relativ klein sind und weitere Nutzungen kaum zulassen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)**

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich dürfen 50 v. Hundert für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO versiegelt werden, so daß die Versiegelungsrate insgesamt bei 60 % liegen kann. Als Geschoßflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO eine Höchstgrenze von 0,5 festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge bis 50 m, zulässig sind maximal ein Vollgeschoß.

#### **Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)**

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich dürfen 50 v. Hundert für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO versiegelt werden, so daß die Versiegelungsrate insgesamt bei 60 % liegen kann. Als Geschoßflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO eine Höchstgrenze von 0,8 festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge bis 50 m, zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Die Bauteppiche der beiden Allgemeinen Wohngebiete sind so bemessen, daß ausreichend Planungsspielraum für die Errichtung der geplanten Wohngebäude vorhanden ist. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

#### **Mischgebiet 1 (MI 1)**

Für das Mischgebiet 1 (MI 1) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich dürfen 50 von Hundert für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO versiegelt werden.

Als Geschoßflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO eine Höchstgrenze von 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise.

Die Grenzen des Bauteppichs orientieren sich vor allem am baulichen Bestand des Plangebietes. Zu dem östlich des Mischgebietes 1 liegenden Parkplatz wurde die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgesetzt.

Die festgesetzte Baulinie in dem Bereich Mittelstraße/Lingener Straße sichert den baulichen Bestand, läßt aber keine Erweiterungen in Richtung des Straßenraumes zu.

### Mischgebiet 2 (MI 2)

Für das Mischgebiet 2 (MI 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich dürfen 50 von Hundert für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO versiegelt werden.

Als Geschosßflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO eine Höchstgrenze von 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise.

Der Grenzen des Bauteppichs befinden sich in einem Abstand von 2 bzw. 3 m zu der Straßenverkehrsline und der angrenzenden Wohngebietsnutzung. Im nördlichen Teilbereich des Mischgebietes 2 befindet sich die Baugrenze in einem Abstand von insgesamt 6,50 m zu den nördlich gelegenen Grundstücken. Damit soll die Möglichkeit zum Bau einer Erschließungsstraße für möglicherweise in Zukunft geschaffene und östlich des Plangebietes gelegene Flächen nicht verschlossen werden.

Die Ausnutzungsziffern begründen sich wie folgt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung prägen ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener und geschlossener Bauweise das städtebauliche Erscheinungsbild. Daraus leiten sich die entwickelten Ausnutzungszahlen ab.

Auffällig sind weiterhin die Strukturen mit gewerblich-geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzungen in den höheren Geschossen in den Gebäude an der Lingener Straße und Mittelstraße. Dieser Realnutzung wird die Ausweisung dieses Gebietes als Mischgebiet 1 (MI 1) gerecht.

Für die Fläche des Mischgebietes 2 (MI 2) ist das Rathausgebäude geplant. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich hier an der räumlichen Nachbarschaft sowie den Vorgaben, die im Rahmen des architektonischen Wettbewerbes für den Rathauskomplex festgelegt worden sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (Altenwohnungen) existieren bereits konkrete Planungen eines Investors, die hier in das Maß der baulichen Nutzung umgesetzt worden sind. Die Ausnutzungsziffern für das Wohngebiet 2 orientieren sich vor allem am baulichen Bestand in der Nachbarschaft und an den Zahlen, die für den südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Scheunenplatz" festgesetzt worden sind.

### 5.3 Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes 1 erfolgt über die Lingener Straße durch eine Grundstücksauffahrt westlich der aufgegebenen Hofgebäude auf der Fläche des Mischgebietes 1. Dort werden auch Stellplatzmöglichkeiten angeboten.

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 2 werden durch die Straße "Lütemannskamp" erschlossen.

Das Mischgebiet 2 wird im Süden durch die Straße "Lütemannskamp" und im Norden über den vorhandenen Parkplatz, der von der Mittelstraße zu erreichen ist, erschlossen. Beide Erschließungen führen zu Parkplätzen, die zu Gunsten des zu erwartenden Besucherverkehrs der Verwaltung und für deren Mitarbeiter einzurichten bzw. zurückzuhalten sind. Sollten dabei die vorhandenen und

geplanten Parkplätze am geplanten Parkplatz quantitativ nicht ausreichen, müßten weitere z. B. auf den Freiflächen östlich des Rathauses organisiert werden.

#### **5.4 Spielplatzversorgung**

Gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 qm bzw. 2% der zulässigen Geschoßfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz muß von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar sein.

Das Allgemeinen Wohngebiet 1 ist jedoch für Altenwohnungen vorgesehen und wird deshalb zur Berechnung des Bedarfes von Spielplätzen nicht weiter berücksichtigt. Das Mischgebiet 2 dient reinen Verwaltungszwecken und ist deshalb ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

So verbleiben die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 2 und der Wohnanteil im Mischgebiet 1. Auf eine Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird in diesem Bebauungsplan jedoch verzichtet, weil

1. nur wenige Wohneinheiten entstehen können,
2. Spiel- und Freiflächen am Schul- und Sportzentrum in max. 300 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen und
3. auf den Grundstücken größtenteils genügend Platz zum Spielen für die Kinder vorhanden ist.

#### **5.5 Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen**

Mit der Realisierung der Planung sind durch die Bebauung, die Herstellung von Straßen, Zufahrten usw. im Gegensatz zum jetzigen Zustand großflächige Versiegelungen zu erwarten. Dieses bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt und bedarf einer Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung.

Die zur Kompensation notwendigen Grünordnerischen Maßnahmen und die Ersatzmaßnahmen sind den Punkten 14.2.1 "Grünordnerische Maßnahmen" und 14.3.2 "Verbleibende Defizite - Ersatzmaßnahmen" detailliert beschrieben.

## 5.6 Textliche Festsetzungen

1. Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 3,80 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit zwei Geschossen ist eine max. Traufhöhe von 7 m zulässig. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen bleiben unberücksichtigt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Die Firsthöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 12,00 m nicht überschreiten.
2. Sockelhöhe  
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Geländes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
3. Natur und Landschaft
  - (1) Für die Bepflanzung der Grundstücke sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
  - (2) Pro Grundstück ist ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).
  - (3) Pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).

## 5.7 Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigungen  
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigungen von 38 - 45 Grad zulässig.  
Bei Nebenanlagen im noch zu bebauenden Bereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad zulässig.

### Begründung:

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes der Gemeinde Lengerich sollten gerade die bebauten Bereiche im Ortszentrum einige wichtige, grundsätzliche und mittlerweile ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, daß zumindest ansatzweise wichtige gestalterische Grundelemente erhalten bzw. angemessen umgesetzt werden können. Dabei lassen die Festsetzungen den jeweiligen Eigentümern ausreichend gestalterischen und kreativen Spielraum.

Bezogen auf den Gestaltungsbereich "Dach" bedeutet dies: gewollt und möglich ist im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ein Satteldach mit Dachneigungen von 38 - 45 Grad. Diese Dachneigungen finden sich auch in den Planungen für das Rathaus und im baulichen Bestand wieder.

Besonders in dem das Ortsbild prägende Zentrumsbereich sind die Dachlandschaften wichtige Siedlungselemente. Damit dieser gestalterische und städtebaulich gewünschte Erlebnisbereich umgesetzt werden kann, wird der ortsüblich vorhandene Dachneigungsbereich festgesetzt. Lediglich für Nebenanlagen werden die Dachneigungen weniger restriktiv behandelt, da diese das Ortsbild nicht so nachhaltig prägen.

Die Trauf- und Firsthöhen richten sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand. Durch eine Wiederaufnahme dieser Größen verstärkt sich der Eindruck eines einheitlichen Ortszentrums.

Die Bepflanzung der Grundstücke bzw. der Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen dient neben ökologischen Aspekten auch der Auflockerung des bebauten Bereiches und weist zudem auf den dörflichen Ursprung der Gemeinde Lengerich hin.

## 6.0 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband "Landkreis Lingen".

### 6.2 Strom- und Gasversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW). Es wird sichergestellt, daß eine Unterbringung der Versorgungseinrichtungen wie Leitungstrassen, Verteiler und Stationsplätze im Baugebiet möglich ist. Somit ist eine ausreichende und sichere Energieversorgung gewährleistet.

Die Einzelheiten werden mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

### 6.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost - Telekom, Fernmeldeamt Osnabrück.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird eine Abstimmung mit der Telekom erfolgen.

### 6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge der Straßenentwässerung in Rohrleitungen gesammelt und der Vorflut zugeführt. Für die Einleitung des zusammengefaßten Oberflächenwassers in ein Gewässer wird, sobald erforderlich, eine Erlaubnis gemäß § 10 des Nieders. Wassergesetzes beantragt.

Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser sollen im Einzelfall geprüft werden. Dabei wird das Arbeitsblatt A 138 der ATV, das auch die Abstände der Versickerungseinrichtungen zum Grundwasser regelt, berücksichtigt.

### 6.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Lengerich.

### 6.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

### 6.7 Schulversorgung

Neben der Grundschulversorgung befindet sich in Lengerich das südlich des Plangebietes gelegene Schulzentrum mit Hauptschule, Realschule und Orientierungsstufe. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich im ca. 3 km entfernten Handrup.

### 6.8 Kosten der Erschließung

Nennenswerte Erschließungskosten werden durch die Planungen nicht entstehen. Die straßenverkehrliche Erschließung für das Plangebiet ist bereits vorhanden. Die Kanalisation für Oberflächen- und Schmutzwasser ist ebenfalls vorhanden, die zukünftige Bebauung kann angeschlossen werden.

### 7.0 Altlasten

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

### 8.0 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes 1,54 ha

---

Allgemeines Wohngebiet	0,54 ha
Mischgebiet	0,75 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,25 ha

### 9.0 Nachrichtliche Hinweise

#### Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

## 10. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

### 10.1 Eingriffsregelung

Gesetzliche Vorgaben für die Regelung von Eingriffen in Natur und Landschaft und die damit verbundenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz liefern die Neufassung des § 8 BNatSchG sowie die §§ 7 ff. NNatG. Danach sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, Veränderungen im Sinne des Gesetzes.

Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht sowohl das Bundesnaturschutzgesetz als auch das Niedersächsische Naturschutzgesetz in § 8 von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen.

Damit fordert das Gesetz zunächst die Vermeidung von beeinträchtigenden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen.

Durch Ausgleichsmaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Können infolge eines Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vermieden oder ausgeglichen werden, ist er unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Ist der Eingriff nach einer Abwägung zulässig, hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Qualitäten des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die nicht vermieden oder ausgeglichen werden können, durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (§ 12 NNatG).

Grundsätzlich sollten im Sinne des Naturschutzgesetzes Eingriffe soweit wie möglich vermieden und Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe Ersatzmaßnahmen vorgezogen werden.

Bei der Festsetzung von Ersatzmaßnahmen ist bereits davon auszugehen, daß ein Verlust von Werten und Funktionen nicht zu verhindern und ein Ausgleich für die meisten Eingriffsbereiche nicht möglich sein wird.

Im Zuge der Neufassung des § 8 BNatSchG ist für die Eingriffsregelung zu beachten, daß nach § 8a BNatSchG die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Zwar stellen Bauleitpläne keine Eingriffe im Sinne von Realakten dar, können aber als planungsrechtliche Grundlage Eingriffe vorbereiten.

### 10.2 Vorgehensweise

Daten zur potentiellen natürlichen Vegetation sowie zu Boden, Wasser und Klima stammen aus allgemein zugänglicher Literatur.

Auf der Grundlage der Erfassung von Natur und Landschaft im Frühjahr 1995 werden in der Bestandsanalyse die Lebensräume mit einer charakteristischen Artenzusammensetzung zu Biotoptypen zusammengefaßt, beschrieben, bewertet und in der Bestandskarte dargestellt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt im Plangebiet werden erfaßt, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt und erläutert.

Im folgenden werden Landschaftsbild und Naturhaushalt im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und die Ansprüche der Eingriffsregelung beschrieben. Um mögliche Vernetzungsbeziehungen berücksichtigen zu können, werden die angrenzenden Flächen in die Betrachtungen einbezogen. Darauf basierend können die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet werden.

Als Maß für den Umfang der zu leistenden Kompensationsmaßnahmen werden der Ist-Zustand und die Planung flächenbezogen gegenübergestellt und qualitativ bewertet (Bilanz).

## **11.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Zur Beschreibung und Bewertung der Fläche der geplanten Wohngebietserweiterung einschließlich der angrenzenden Strukturen werden die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die ausgeprägten Biotoptypen erläutert.

Während die Daten zu den naturräumlichen Gegebenheiten der jeweils angegebenen Literatur bzw. Kartenwerken entnommen sind, beruht die Angabe zu den Biotoptypen auf Erhebungen, die im April 1995 durchgeführt wurden. Zudem erfolgten im Frühjahr faunistische Erhebungen. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt im Bestandsplan.

### **11.1 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN**

#### **Naturräumliche Zuordnung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Lingener Land und ist in der Einheit Backum-Fürstener Endmoränenbogen der naturräumlichen Untereinheit Backumer Berge zugeordnet.<sup>6</sup>

Der aufgrund der Saale-Eiszeit entstandene Endmoränenzug wird vorwiegend von sandigen, mehr oder weniger stark podsolierten, trockeneren Böden gekennzeichnet. Randlich und in nördlicher Richtung sind auf Geschiebelehm anlehmige und lehmige Böden mit geringerem Podsolierungsgrad ausgebildet.

#### **Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation ist die Pflanzendecke, die sich in einem Gebiet einstellen würde, wenn Eingriffe des Menschen unterblieben. Im Untersuchungsgebiet würden sich dementsprechend auf den im Zentrum gelegenen Sandböden Stieleichen-Birken-Wälder ausbilden. Im 19. Jahrhundert wurden diese Flächen zu Heiden herabgewirtschaftet. Heute sind sie größtenteils mit Kiefern aufgeforstet.

<sup>6</sup> Meisel S. (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71 Cloppenburg/Lingen, Institut für Landeskunde (Hg.), Bad Godesberg

Auf den randlichen Geschiebelehmgebieten würden sich hingegen Buchen-Traubeneichenwaldgebiete entwickeln. Diese werden heute vorwiegend ackerbaulich genutzt.<sup>7</sup>

## Boden

Das Bodenniveau liegt im Westen bei etwa 35 m über NN. Nach Nordosten fällt das Gelände leicht ab.<sup>8</sup>

Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Plangebiet ist fluvialer Sand, zum Teil Flugsand. Es handelt sich um frische Sandböden, auf denen sich Gley-Podsole, in tieferen Lagen Gleye entwickelt haben.

## Wasser

Die Grundwassergleichen liegen etwa bei 30 m über NN.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100 mm bis 200 mm/a im langjährigen Mittel vergleichsweise gering. Aufgrund der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung und deren Mächtigkeit ist die Grundwassergefährdung von mittlerer Bedeutung. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit Bedeutung für die Wassergewinnung.<sup>9</sup>

## Klima

Das Klima wird vom mäßigen Einfluß der Nordsee bestimmt. Der durchschnittliche Lufttemperaturunterschied zwischen Sommer und Winter liegt bei 16,0°C.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 650 mm bis 750 mm. Westliche und südwestliche Winde herrschen vor.<sup>10</sup>

Das Kleinklima im Plangebiet wird von den derzeitigen Nutzungen geprägt. Stark versiegelte Flächen weisen hohe Temperaturschwankungen auf. Vegetationsbedeckte Flächen, insbesondere flächige Gehölze, wirken aufgrund ständiger Verdunstung ausgleichend im Klima.

## 11.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

### 11.2.1 Biotoptypen und Lebensräume

Lebensräume mit einer charakteristischen Artenzusammensetzung werden als Biotoptypen zusammengefaßt, im folgenden beschrieben und im Bestandsplan dargestellt.<sup>11</sup>

Die angeführten Artenlisten können jeweils nur für den Moment der Aufnahmen (Frühjahr 1995) die Artenzusammensetzungen und -stetigkeiten wiedergeben, deuten dabei aber das Standort- und Entwicklungspotential der Biotoptypen an.

<sup>7</sup> Niedersächsischer Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1978): Landschaftsprogramm Niedersachsen, Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens (Maßstab: 1:500.000), Hannover  
<sup>8</sup> Topographische Karte 1:50.000, Blatt L 3510 Freren  
<sup>9</sup> Niedersächsischer Umweltminister: Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan Hase, Entwurf, o.J.  
<sup>10</sup> Landkreis Emsland (1994): Landschaftsrahmenplan - Entwurf -  
<sup>11</sup> siehe Anhang, Bestandsplan des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 15/Teil A

## Grünland

Die Bedeutung der Grünlandflächen für den Naturhaushalt ist abhängig von der Art und Intensität der Nutzung. Intensiv genutztes (Mahd mehr als dreimal pro Jahr, hohe Vieh-Besatzdichte) und/oder stark gedüngtes Grünland wird meist von wenigen Süßgrasarten dominiert, ist eher artenarm ausgeprägt und weist in der Regel einen hohen Anteil von stickstoffliebenden Arten auf. Demgegenüber sind extensiv genutzte Grünlandflächen aus der Sicht von Natur und Landschaft erhaltenswerter, da sie in der Regel artenreicher sind und einen relativ hohen Anteil an buntblühenden Kräutern sowie Unter- und Mittelgräsern aufweisen.

### Grünland intensiver Nutzung

Im allgemeinen sind die Grünlandflächen intensiver Nutzung sehr artenarm. Die Dominanz von *Lolium perenne* (Weidelgras) sowie die Strukturarmut weisen darauf hin, daß es sich bei der östlich des Plangebietes gelegenen Grünlandfläche um eine Grünland-Einsaat handelt, die als Schnittwiese intensiv genutzt wird. Es ist von verstärktem Düngerauftrag auszugehen.

Vorkommende Pflanzenarten<sup>12</sup> (Grünland-Einsaat):

<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	5
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras	1
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	+
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	+
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn	+
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	r

Die im Plangebiet gelegenen als Schafweiden genutzten Grünlandflächen unterliegen einer ähnlich intensiven Nutzung. Der Anteil der Gräser an der Vegetationsbedeckung beträgt nahezu 100 %. Nur vereinzelt sind Kräuter eingestreut.

Durch die Mahd bzw. intensiver Beweidung werden Ausblühen und Aussamen verhindert. Besonders für Wirbellose werden damit die Habitatqualitäten beeinträchtigt.

Die Bedeutung dieser Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt.

## Spielwiese

Die als Kinderspielplatz genutzte kleinflächige Wiese weist einen artenreichen Pflanzenbestand auf. Auffällig ist der mit 60 % an der Gesamtbedeckung überwiegende Anteil der Kräuter gegenüber dem Gräseranteil von 40 %. Einzelne Pflanzenarten wie Wolliges Honiggras, Kriechender Hahnenfuß und Sumpf-Hornklee deuten auf feuchte Standortverhältnisse. Insgesamt vorkommende Pflanzenarten sind:

<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	2
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	1
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	1
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras	+
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras	+
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel	+
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	3

<sup>12</sup> Die Spalte 3 der folgenden Artenlisten bezieht auf den prozentualen Bedeckungsgrad einer Pflanzenart. Dabei bedeutet: r = Einzelexemplar, + = 1% bis 5%, 1 = 5% bis 10%, 2 = 10% bis 25%, 3 = 25% bis 50%, 4 = 50% bis 75%, 5 = 75% bis 100%.

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	+
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gemeines Hornkraut	+
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich	+
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpflättriger Ampfer	1
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn	+
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	+
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	+
<i>Vicia angustifolia</i>	Schmalblättrige Wicke	+
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel	+
<i>Cardamine hirsuta</i>	Vielstengeliges Schaumkraut	+
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	+
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	+
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere	+
<i>Lotus uliginosus</i>	Sumpf-Hornklee	+
<i>Galium spec.</i>	Labkraut	r
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	r
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	r

Zur Pflege der Spielwiese erfolgt vermutlich 1 bis 3 mal im Jahr eine Mahd. Aufgrund dieser Pflegemaßnahmen kann sich der Blütenhorizont und damit ein bedeutendes Nahrungshabitat für Insekten, zum Beispiel als Bienenweide, nur begrenzt ausbilden.

### Hausgärten

Im Plangebiet sind mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Wohngrundstücke vorhanden. Neben der Versiegelung als Folge von Bebauung, Stellplätzen, Zufahrten etc. sind Zier- und Nutzgartenflächen charakteristisch. Die Ziergärten umfassen Blumenbeete, Rasenflächen, die intensiv als Scherrasen gepflegt werden, sowie Ziergehölze (u. a. Fichten). Teilflächen der Gärten werden zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt.

Einige überwiegend alte hochstämmige Obstbäume sowie Schnitthecken aus Hainbuche und Weißdorn strukturieren bzw. begrenzen die Hausgärten und Schafweiden.

Die Bedeutung der Privatgrundstücke als Lebensraum für Flora und Fauna hängt in besonderem Maße von der Nutzungs- und Pflegeintensität ab. Aufgrund einerseits der vielfältigen Struktur mit hohem Anteil heimischer Arten, sowie andererseits aufgrund mittlerer bis hoher Pflegeintensität der Zier- und Nutzgärten sind diese von mittlerer Bedeutung als Lebensraum, zur Nahrungssuche oder Rückzugshabitat.

### Ruderalisierte und gerodete Gartenfläche

Die südwestliche Grundstücksfläche wird derzeit nicht genutzt. Eine Gehölzfläche von etwa 800 qm wurde vor einiger Zeit gerodet. Stubben von Fichten deuten auf eine überwiegend mit Nadelgehölzen bestandene Gartenfläche hin. Der Boden ist offen und wird nur spärlich von einzelnen Pflanzen bedeckt.

In Nähe zu den vorhandenen Gebäuden (Stallungen, Garagen, Wohnhaus) befindet sich neben Ziergehölzen eine ruderalisierte Fläche mit vorgefundenen Pflanzenarten wie Große Brennessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*) und Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*).

## Weitere angrenzende Strukturen

Das Plangebiet wird überwiegend von alten Wohngrundstücken mit Zier- und Nutzgärten, sowie von einzelnen hochgradig versiegelten Gewerbegrundstücken und einem Schulgelände begrenzt. Im Süden sind neue Wohnhäuser mit entsprechend jungen überwiegend als Ziergarten angelegten Gärten zu finden.

### 11.2.2 Fauna

Zur Erhebung zoologischer Daten erfolgten am 04.04., 15.05 und 12./13.06 1995 Begehungen des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung. An allen drei Erhebungstagen wurde der Vogelbestand erfasst. Während der letzten beiden Termine wurden zudem Fledermauskontrollen über verschiedene Nachtphasen durchgeführt.

#### Avifauna

Die Vogelwelt der Planfläche und ihrer unmittelbaren Umgebung kann als "ortstypisch" bezeichnet werden; es traten mithin allgemein weit verbreitete (nicht seltene) und weniger störungsempfindliche Arten auf, die üblicherweise in Siedlungsgebieten, Parks und Gärten angetroffen werden können. Zu nennende Arten sind: Amsel, Buchfink, Dohle, Haussperling, Kohlmeise, Ringeltaube, Star, und Zilpzalp. In Niedersachsen bestandsgefährdete Vogelarten wurden nicht festgestellt und sind im Plangebiet als Brutvögel auch nicht zu erwarten.<sup>1</sup> In der Nacht vom 12. auf den 13.06.1995 wurde mehrfach ein nahrungssuchender Waldkauz über den Gärten im Plangebiet angeleuchtet.

Als bevorzugte Siedlungsräume der festgestellten Vogelarten können festgehalten werden: Gärten, vor allem solche mit alten/älteren Baumbeständen. Zum Teil finden sich in den Gärten und an den Wohnhäusern und Schuppen/Lauben Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten (Vorkommen von Trauerschnäpper und Kohlmeise). Die Gebäude sind für Dohlen und Haussperlinge von Bedeutung; östlich des Plangebietes ist hier auch der Hausrotschwanz Brutvogel. Die Bestände vom Haussperling wurden wahrscheinlich nicht vollständig erfaßt (geschätzt: mehr als 30 Brutpaare im Plangebiet).

#### Fledermäuse

Aufgrund der Ortsstruktur, dem Vorkommen von Grenzhabitaten, dem Vorhandensein von größeren Freiflächen und Altbaumbeständen (vorwiegend: Obstbäume) wurden am 15.05. (erste Nachthälfte bis 01:00 Uhr) und 12./13.06.1995 (beide Nachthälften) sämtliche "fledermausgeeigneten" Örtlichkeiten der Planfläche kontinuierlich mit einem Bat-Detektor und durch Ableuchten auf Vorkommen abgesucht. Fledermäuse wurden dabei jedoch nicht nachgewiesen. Im Bereich der beiden Kirchgebäude wurden jedoch in der späten Dämmerung mehrere Fledermäuse (wahrscheinlich Breitflügelfledermäuse) konstatiert. Es ist wahrscheinlich, daß auch im Plangebiet gelegentlich Fledermäuse vorkommen (mögliche Arten: z.B. vorgenannte Art, Zwergfledermaus, Flughautfledermaus). Das Gebiet eignet sich - in seiner derzeitigen Struktur - hervorragend als Nahrungssucheraum von "Hausfledermäusen".

<sup>1</sup> Die Dohle, die auf und über der Planfläche festgestellt wurde (als Nahrungsgast, Überflieger/Schlafplatzflüge) war vormals in der "Roten Liste Niedersachsens" aufgeführt, ist jedoch in der Neufassung nicht mehr gelistet. Vgl. H. Heckenroth (1995): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten. 5. Fassung, Stand 1995. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 15: 1-16 (= Heft 1/95).

### 11.3 Landschaftsbild

Bei dem von der Planung betroffenen Gebiet handelt es sich überwiegend um innerörtlich gelegene großflächige Zier- und Nutzgärten, die durch Einzelbäume, Baumgruppen und Schnitthecken gegliedert und in das Ortsbild eingebunden werden. Zusammen mit den eingestreuten Schafweiden sowie der als Spielwiese genutzten Fläche handelt es sich um verhältnismäßig reichhaltig strukturierte Grünflächen, die das Ortsbild bereichern.

Die angrenzenden älteren Siedlungsbereiche werden stärker durch Gehölze, insbesondere durch hochstämmige Obstbäume und Schnitthecken geprägt. Lediglich die südlich angrenzende Straße und die neueren Wohnbauflächen erscheinen aufgrund überwiegend junger Grünflächen (Straßenbegleitgrün und Gärten mit jungen Gehölzen) wenig strukturiert.

### 11.4 Zusammenfassende Bewertung

Die Gärten und das Grünland bieten zusammen mit den Gehölzstrukturen ein Habitatpotential; sowohl als Gesamt- als auch Teillebensraum kann diesen Flächen eine Bedeutung zukommen. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und den damit verbundenen Störungen ist das Vorkommen von seltenen und/oder gefährdeten Arten allerdings eingeschränkt.

Strukturen bzw. Einzelelemente mit einer hervorzuhebenden Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind die alten Obstbäume und Schnitthecken sowie die extensiv als Spielwiese genutzte Grünlandfläche.

## 12.0 ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Landschaftsrahmenplan, der derzeit noch in Bearbeitung ist, formuliert keine konkreten Ziele für den Siedlungsbereich. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den besiedelten Bereich sind in den *Leitlinien des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bundesrepublik Deutschland*<sup>13</sup> formuliert. Danach gilt:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs,
- Einführung umweltschonender Technologien,
- Durchgrünung des besiedelten Bereiches,
- Extensivierung der Pflege von Freiflächen.

## 13.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Realisierung des Wohn- und Mischgebietes und der Veränderung der Grundflächen sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden.

Es können auftreten

- zeitweilige Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen

<sup>13</sup> Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie (1989): Leitlinien des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bundesrepublik Deutschland, Bonn

- Auswirkungen auf biotische und abiotische Faktoren (Klima, Boden, Wasserhaushalt, Flora und Fauna)
- Veränderungen im Ortsbild.

Inwieweit diese Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können, ist zum einen aufgrund der aktuellen Ausprägung bzw. Qualitäten, zum anderen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen zu beschreiben und zu bewerten.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 1,54 ha. Davon werden ca. 0,71 ha bereits als Siedlungsfläche mit Einfamilienhausbebauung einschließlich Zier- und Nutzgärten sowie Verkehrsflächen genutzt. Dieser Bereich erfährt durch die Planung keine bzw. nur eine unwesentliche Änderung.

Mit ca. 0,83 ha sind die verbleibenden Flächen durch die Planung bzw. Realisierung des Vorhabens betroffen. Nach Stand der bisherigen Planung (festgelegte Baulinien, Grundflächenzahl von maximal 0,5 mit Garagen und Zufahrten) können ca. 0,42 ha maximal versiegelt werden.

### **13.1 Beseitigung und Veränderung von Lebensräumen**

Der wesentliche Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geht mit der Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen einher. Dies beinhaltet:

- Verlust von Vegetationsfläche und Beseitigung der darauf lebenden Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihrer Entwicklungspotentiale
- Beseitigung bzw. Funktionsverlust belebten Oberbodens.

In der Regel tritt eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion über die eigentlich versiegelten Flächen hinaus auf. Eine dichtere Umbauung führt zu zusätzlichen Störungen der Biotopqualitäten der Gehölzbestände, die nicht direkt mit Planrealisierung vernichtet werden.

Betroffen sind primär die Werte und Funktionen von Grünland und Gehölzstrukturen durch Versiegelung. Funktionszusammenhänge zwischen Gehölzen und angrenzenden Freiflächen - zum Beispiel als Teillebensstätten von Tierarten - werden beseitigt.

### **13.2 Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes**

Bodenaustausch und Versiegelung (ca. 0,42 ha geht als Versickerungsfläche verloren) haben folgende Auswirkungen auf die Werte und Funktionen des Bodens:

- die Bodengenese wird zerstört,
- versiegelter Boden verliert seine Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate, wobei diese aufgrund der natürlichen Gegebenheiten bisher ohnehin vergleichbar gering ist,
- versiegelter Boden verliert seine Bedeutung als Standort für Flora und Fauna.

Grundwasserabsenkungen auf der Fläche selbst oder in angrenzenden Bereichen sind nicht grundsätzlich zu befürchten.

Mögliche verkehrsbedingte Schadstoffeinträge können den Boden sowie das Oberflächen- und Grundwasser gefährden.

Bei umfangreicher Versiegelung der Flächen ist mit einer erhöhten Abflußspende zu rechnen.

### **13.3 Wirkungen im Kleinklima**

Durch die zusätzliche Versiegelung ist mit einer Minderung der Verdunstungsrate und erhöhten Schwankungen im Kleinklima zu rechnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes, der Art der Nutzungsänderung sowie der damit verbundenen Auswirkungen sind die Beeinträchtigungen als eher unbedeutend einzustufen.

### **13.4 Veränderungen im Landschaftsbild**

Mit der Verwirklichung der Planung wird der Charakter des Gebietes verändert. Die derzeitigen großflächigen altgewachsenen dörflichen Gartenstrukturen werden mit Planrealisierung zerschnitten. Zusammen mit der Spielwiese gehen innerörtliche Grünflächen verloren.

## **14.0 MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG**

### **14.1 Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen**

Das NNatG geht von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG). Diesem Grundsatz entsprechend finden unterschiedliche Planungshinweise durch Aufnahme in die Bauleitplanung Berücksichtigung bzw. dienen darüber hinaus als weitere Anregung.

#### **14.1.1 Standortwahl**

Für das geplante Wohnbaugebiet wird ein isolierter Bereich gewählt.

Durch Erschließung des innerörtlichen Bereiches zwischen Mittelstraße und Lütemannskamp in Lengerich wird der Flächendruck auf die freie Landschaft reduziert.

#### **14.1.2 Begrenzung des Versiegelungsgrades**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist grundsätzlich auf allen Flächen der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes wird empfohlen, alle befestigten privaten Flächen, soweit die Anforderungen an Standfestigkeit dies erlauben, wasserdurchlässig herzustellen, zum Beispiel mit wassergebundener Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Betonfiltersteinen.

Es wird empfohlen soweit möglich Pkw-Stellplätze - unter Ausnahme der Fahrspuren - mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszubilden.

Einem möglichst geringen Versiegelungsgrad ist allerdings die auch aus Sicht von Natur und Landschaft bestehende Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer innerörtlichen Verdichtung gegenüberzustellen. Aus dieser Sicht ist die Fläche grundsätzlich für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet.

### 14.1.3 Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt

Es wird empfohlen zum Schutz des Wasserhaushaltes auf den Grundstücken, soweit möglich, eine schadlose Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, insbesondere von den Dachflächen, auf der Fläche durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist die Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

### 14.1.4 Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Es wird empfohlen, die wenigen im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzbestände (Obstbäume, Schnitthecken, Spitzahorn) trotz Realisierung der Planung zu erhalten. Dies kann durch eine entsprechende Erschließung und Anordnung der Grundstücke ermöglicht werden.

Die Vegetationsstrukturen einschließlich der dort stehenden Gehölzbestände im nördlichen Bereich der zusammenhängenden Gartenflächen sind durch die Realisierung der Planung nicht direkt betroffen, da dort lediglich der vorhandene Zustand festgeschrieben wird.

## 14.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die infolge der Versiegelung und des Landschaftsverbrauches verbliebenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sind gemäß Eingriffsregelung des NNatG zu kompensieren.

Als Grundüberlegung wird vorangestellt, daß

- die zerstörten Funktionen und Werte zumindest in ähnlicher Weise wiederherzustellen sind,
- die Maßnahmen sich an natur- und kulturhistorischen Vorbildern orientieren,
- insgesamt den *Leitbildern des Naturschutzes und der Landespflege in der Bundesrepublik Deutschland*<sup>14</sup> entsprochen wird.

### 14.2.1 Grünordnerische Maßnahmen

Es wird empfohlen, innerhalb größerer Pkw-Stellplätze (ab zehn Stellplätzen) alle fünf Stellplätze einen hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

In den Wohngebieten ist pro Grundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Tab. 1). Ersatzweise ist die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten möglich (vgl. Tab. 2).

Derzeitige wohngebietsprägende heimische, standortgerechte und vitale Gehölzbestände (Einzelbäume, Laubgehölzbestände, Obstgehölze) sind nach Möglichkeit zu erhalten und während der Bauphase zu sichern, bei Nichterhalt entsprechend zu kompensieren.

<sup>14</sup> siehe Kapitel 12.0

Tab. 1: Geeignete Laubbaumarten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere

Tab. 2: Geeignete Obstbäume (Hochstämme)

<b>Äpfel</b>	Bohnapfel Dülmener Rosenapfel Geheimrat Dr. Oldenburg Geflammtter Kardinal Grahams Jubiläumsapfel	Purpurroter Cosinat Kaiser Wilhelm Ontario Ostfriesischer Striebling Weißer Klarapfel
<b>Birnen</b>	Bosc's Flaschenbirne Bunte Julibirne	Doppelte Philippsbirne Gellert's Butterbirne
<b>Süßkirschen</b>	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze	Knorpelkirsche Kassins Frühe Herzkirsche
<b>Sauerkirschen</b>	Köröser Weichsel Ludwigs Frühe	Schattenmorelle

### 14.3 Bilanzierung und Umfang der Ersatzmaßnahmen

#### 14.3.1 Bilanzierungsmodell

Im Sinne des Gebotes nach sparsamen Flächenverbrauch und unter weitestgehender Berücksichtigung des Minimierungsprinzips der Eingriffsregelung (§ 8 NNatG) erfolgt die Bebauungsplanung.

Dabei wird innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes eine Eingriffsintensität erreicht, die Ausgleichsmaßnahmen (§ 10 NNatG) nur begrenzt zuläßt (s.o).

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wie weit die vorgesehenen Maßnahmen den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, soll der Zustand vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenüber gestellt werden.

Die betroffenen Biotoptypen werden einer Bewertung von 0 bis 5 zugeordnet. Der Bewertungsansatz orientiert sich an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)<sup>15</sup> und Haber (1988/92)<sup>16</sup>. Als Bewertungskriterien werden

- Bedeutung als Standort für seltene und gefährdete Arten,
- Artenvielfalt,
- Bedeutung im Biotopverbund,
- Regenerierbarkeit,
- Beeinträchtigungen,
- ggf. besondere Merkmale zu Boden, Wasser, Luft, Wasser

zugrunde gelegt.

Die Komplexität ökologischer Zusammenhänge läßt eine vollständige Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes nicht zu. Entsprechend können die vorgenommenen Wertstufen lediglich Orientierungswerte darstellen, an die das Bilanzierungsmodell anknüpft, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen zu erlangen.

Bei der Nachher-Betrachtung wird von dem Gedanken ausgegangen, daß ein Eingriff bis zur folgenden Generation kompensiert sein soll und prognostisch der Zustand nach einem Regenerationszeitraum von 20 bis 25 Jahren bewertet.

<sup>15</sup> Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986

<sup>16</sup> Haber, W. et al.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, Script an der Universität Weihenstephan 1988; Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Baden-Baden 1992

Folgende Bewertungsabstufungen werden vorgenommen:

Wertstufe 5	<p>sehr hohe Bedeutung als Standort für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften; besonders ausgeprägte standorttypische Artenvielfalt; sehr wertvoller Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Ausbreitungsschwerpunkt im Biotopverbund, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten bzw. hohen Alters (&gt; 50 Jahre) nicht möglich, keine oder sehr geringe Beeinträchtigungen, ggf. besonders empfindliche Bereiche von Boden, Wasser und Klima</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> nicht vorhanden</p>
Wertstufe 4	<p>hohe Bedeutung als Standort für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften; ausgeprägte standorttypische Artenvielfalt; wertvoller Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Ausbreitungsschwerpunkt im Biotopverbund, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten bzw. hohen Alters (25 bis 50 Jahre) kaum möglich, keine oder sehr geringe Beeinträchtigungen, ggf. empfindliche Bereiche von Boden, Wasser und Klima</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> nicht vorhanden</p>
Wertstufe 3-4	<p>Lebensraumpotential für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden; standorttypische Artenvielfalt; Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Ausbreitungsschwerpunkt im Biotopverbund; Regeneration in der Regel mittelfristig möglich (fünf bis 15 Jahre); Beeinträchtigungen möglich; ggf. bedingt empfindliche Bereiche von Boden, Wasser und Klima</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> nicht vorhanden</p>
Wertstufe 3	<p>Eingeschränktes Lebensraumpotential für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden; Artenvielfalt; Bedeutung als Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt; Bedeutung als Trittsteinbiotop vorhanden, Regeneration mittelfristig möglich (fünf bis 15 Jahre); Beeinträchtigungen vorhanden; in der Regel keine besonderen Merkmale zu Boden, Wasser und Klima;</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> nicht vorhanden</p>
Wertstufe 2-3	<p>Lebensraumpotential für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften sehr gering; Artenvielfalt; Bedeutung als Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt vorhanden; Bedeutung als Trittsteinbiotop vorhanden, Regeneration kurzfristig möglich (&gt; fünf Jahre); Beeinträchtigungen vorhanden; in der Regel durch Nutzungen nivellierte Merkmale zu Boden, Wasser und Klima</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> nicht vorhanden</p>
Wertstufe 2	<p>Seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften nicht vorhanden; Dominanz konkurrenzstarker verbreiteter Arten/eingeschränktes Vorkommen standorttypischer Arten; ohne besondere Bedeutung im Biotopverbund, Regeneration kurzfristig möglich (&gt; fünf Jahre); deutliche Beeinträchtigungen vorhanden; in der Regel durch Nutzungen beeinträchtigte Merkmale zu Boden, Wasser und Klima</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> Grünland mittlerer Nutzung</p> <p><b>Ausprägung nach Verwirklichung der Planung:</b> nicht vorhanden</p>
Wertstufe 1-2	<p>Geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften/standorttypische Vegetation in der Regel nicht mehr vorhanden; Trennwirkungen gegeben, Störwirkungen auf Nachbargebiete möglich; kurzfristig regenerierbar (&gt; fünf Jahre); durch Nutzungen stark beeinträchtigte Funktionen für Boden, Wasser und Klima</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> Hausgärten, Schafweiden.</p> <p><b>Ausprägung nach Verwirklichung der Planung:</b> Hausgärten (Bestand)</p>
Wertstufe 1	<p>Floristisch und faunistisch sehr stark verarmte Standorte/standorttypische Vegetation nicht mehr vorhanden; starke Trennwirkungen in der Landschaft; Störwirkungen auf Nachbargebiete möglich; sehr deutliche Beeinträchtigungen der Funktionen für Boden, Wasser und Klima</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> nicht vorhanden</p> <p><b>Ausprägung nach Verwirklichung der Planung:</b> gärtnerisch gestaltete Flächen.</p>
Wertstufe 0	<p>weitgehend unbelebte Fläche</p> <p><b>Ausprägung im Plangebiet:</b> Straßen und sonstige versiegelte Flächen</p> <p><b>Ausprägung nach Verwirklichung der Planung:</b> versiegelte Fläche</p>

## BEGRÜNDUNG FÜR DIE ZUORDNUNG DER PLANGEBIETSFLÄCHEN ZU DEN WERTSTUFEN

<b>Wertstufe 2</b>	In die Wertstufe 2 wurde die Spielwiese (Grünland mittlerer Nutzung) und die ruderalisierte Gartenfläche eingeordnet. Die genannte Grünlandfläche und die ruderalisierte Gartenfläche weisen eine hohe Artendiversität auf gegenüber den als Schafweiden intensiv genutzten Grünlandflächen. Der Krautanteil nimmt deutlich zu, so daß diese Fläche auch für blütenbesuchende Insekten eine Bedeutung erlangt. Unter Berücksichtigung der Nutzung als Spielwiese und der damit verbundenen Pflege durch Mahd erfolgt eine relativ intensive Nutzung, so daß diese Fläche in die Wertstufe 2 eingeordnet wurde.
<b>Wertstufe 1-2</b>	In diese Wertstufe wurden die Hausgärten und die Schafweiden eingeordnet. Auf diesen Flächen ist die Artenvielfalt stark eingeschränkt. Aufgrund der intensiven Nutzung als Zier- und Nutzgärten bzw. als Schafweiden wird auch die Fauna weitestgehend von diesen Standorten verdrängt. Im Gegensatz zu den offenen Bodenflächen, die der Wertstufe 1 zugeordnet wurden, ist hier der Boden ganzjährig mit Vegetation bedeckt und die Arten unterliegen insgesamt gesehen weniger Störungen.
<b>Wertstufe 1</b>	In die Wertstufe 1 wurden der unbefestigte Weg sowie die gerodete Gartenfläche eingestuft. Diese offenen Flächen werden/sind so nachhaltig gestört, so daß sie als Lebensraum für Flora und Fauna stark eingeschränkt sind. Standorttypische, einheimische Arten können sich aufgrund der Störungen kaum entwickeln.
<b>Wertstufe 0</b>	In die Wertstufe 0 werden alle versiegelten Flächen eingeordnet, da sie aufgrund der Bodenversiegelung für den Naturhaushalt jede Bedeutung verlieren. Auf diesen Flächen kann sich weder Flora noch Fauna entwickeln.

Die Abstufungen sind als lineare Abstufungen zu verstehen. In der folgenden Tabelle werden die Eingriffsfolgen und die sich durch Umnutzung ergebende Differenz nach dem Prinzip Fläche x Wertigkeit ermittelt.

### Wertigkeit der Fläche vor dem Eingriff

Nutzung/Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert- stufe	Wert- punkte
Spielwiese	1.450	2	2.900
Schafweiden	2.350	1,5	3.525
Hausgärten	1.400	1,5	2.100
ruderalisierte Gartenfläche	680	2	1.360
gerodete Gartenfläche	1.800	1	1.800
unbefestigter Weg	270	1	270
versiegelte Fläche (südöstliches Wohngrundstück)	350	0	0
Wohnbauflächen mit Zier- und Nutzgartenflächen, Straße (Bestand)	7.130	k.B*	k.B.
<b>Gesamt</b>	<b>15.430</b>		<b>11.955</b>
k.B. keine Bewertung			
* Dieser Bereich erfährt durch die Planung keine oder nur eine unwesentliche Änderung.			

**Wertigkeit der Fläche nach dem Eingriff**

Nutzung/Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert- stufe	Wert- punkte
Mischgebiet	7.530		
davon: versiegelt (Bestand: Gebäude, Höfe)	2.831	k.B.	
Hausgärten (Bestand)	2.459	k.B.	
versiegelt (Neu)	1.220	0	0
gärtnerisch gestaltete (Neu)	1.020	1	1.020
Allgemeines Wohngebiet	5.400		
davon: versiegelte	2.700	0	0
gärtnerisch gestaltet	2.700	1	2.700
Öffentliche Verkehrsfläche	2.500	k.B.	
davon: versiegelt (Bestand: Straße, Parkplatz)	2.020	k.B.	
versiegelt (Neu: zusätzliche Parkplätze)	480	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>15.430</b>		<b>3.720</b>
k.B. keine Bewertung			

Die Gegenüberstellung zeigt, daß sich eine Negativbilanz von 8.235 Wertpunkten als verbleibendes Defizit für den Naturhaushalt ergibt.

Die Beeinträchtigungen sind wie folgt gegeben:

**Boden- und Wasserhaushalt:**

Ca. 0,42 ha Fläche werden versiegelt, so daß ein völliger Funktionsverlust eintritt.

**Klima:**

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes ist trotz der eintretenden Änderungen davon auszugehen, daß kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt aufgrund der Beeinträchtigungen des Klimas verbleibt

**Arten- und Lebensgemeinschaften:**

Beeinträchtigungen erfolgen aufgrund der direkten Inanspruchnahme der Fläche. Die Versiegelung von Flächen führt dauerhaft zu fast vollständig eingeschränktem Funktionsverlust von Lebensraum; auf den übrigen Flächen erfolgt vermutlich kurzfristig während der Bauphase eine vollständige Vernichtung des Vegetationsbestandes; langfristig wird durch Neugestaltung der gärtnerisch zu nutzenden Flächen eine gewisse Entwicklung von Lebensraumfunktionen möglich, diese sind jedoch nicht gleichzusetzen mit den aktuellen Werten und Funktionen.

**Landschaftsbild:**

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und aufgrund der Möglichkeiten der Grünstaltung innerhalb des Gebietes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

### **Indirekte Beeinträchtigungen**

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind indirekte Auswirkungen in vergleichsweise geringem Ausmaß zu erwarten.

#### **14.3.2 Verbleibende Defizite - Ersatzmaßnahmen**

Trotz der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbleiben mit Realisierung des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes. Nach § 11 NNatG sind entsprechende Eingriffe dann unzulässig, wenn nach Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen. Auf Seiten der Gemeinde als Verursacher bzw. "Vorbereiter" des Eingriffs ist hierzu eine Entscheidung erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs hat daher durch die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des betroffenen Raumes die vom Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wiederherzustellen.

Entsprechend sind aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten und der Art des Eingriffs an die Ersatzmaßnahme folgende Anforderungen zu stellen:

- Kompensation der Eingriffe in den Boden- und Wasser-Haushalt sowie in die Biotopfunktion,
- Schaffung von für den Naturraum charakteristischen Biotopstrukturen.

Von dem Eingriff sind innerörtliche Grünflächen und deren Funktion als Lebensraum betroffen, die nicht durch Minmierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichend kompensiert werden können. Aufgrund des Nutzungsdruckes und der damit verbundenen Störungen sollten bei der Durchführung der Ersatzmaßnahmen allerdings in der freien Landschaft liegende Flächen berücksichtigt werden. Zum einen ist auf diesen Flächen - in Abhängigkeit vor allem von der Lage zu den aktuellen Störungen - ein höheres Entwicklungspotential gegeben, zum anderen wird damit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprochen.

Als geeignete Kompensationsmaßnahme bietet sich daher vorrangig die Extensivierung der Nutzung auf intensiv genutzten Flächen (z. B. Acker) an.

Dies kann mit dem Ziel der Schaffung von artenreichen Vegetationsstandorten geschehen. In jedem Fall ist vorrangig die Entwicklung naturraumtypischer, als Lebensraum hoch einzustufender Strukturen bzw. Flächen anzustreben.

Als Ersatzfläche wird die Gemeinde Lengerich das Flurstück 41 der Flur 32 in der Gemarkung Handrup zur Verfügung stellen (vgl. Anhang: Abb. 5). Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde und liegt unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Lengerich. Im Rahmen der z. Zt. laufenden Flurbereinigung ist das Flurstück in die Gemarkung Handrup gelangt.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 1). In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich kleine Waldflächen und der Hestruper Mühlenbach. Als Kompensationsmaßnahme wird diese Fläche, als Übergangsfläche zwischen Bach und Wald, sich selbst überlassen. Unter Berücksichtigung eines Zeitraumes von 20 bis 25 Jahren erlangt diese Sukzessionsfläche aufgrund sich unterschiedlich einstellenden Vegetationsstrukturen

(Gehölzstrukturen, Hochstauden) eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 2,5).

Mit Unterlassung jeglicher Nutzung auf dieser bisher intensiv genutzten Fläche können neben der Beeinträchtigung der Biotopfunktion auch die verbleibenden Beeinträchtigungen in den Boden und den Wasserhaushalt kompensiert werden. Ein regelmäßiger Eingriff in den Boden unterbleibt, es kann eine ungestörte Bodenentwicklung einsetzen. Durch Verzicht auf Düngung, Pestizideinsatz etc. ist die Gefahr der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht mehr gegeben.

Nach Gegenüberstellung der Wertpunkte (Zustand der direkt betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff) verbleibt ein Gesamt-Defizit von 8.235 Wertpunkten. Entsprechend dem Aufwertungspotential von 1.5 Wertstufen auf der zur Verfügung stehenden Ersatzfläche entsteht ein Flächenbedarf von 0,5490 ha. Das Flurstück 41 hat eine Größe von 1,1545 ha, wovon 0,1927 ha für den Bebauungsplan Nr. 14 in Anspruch genommen wird. Nach Abzug der Fläche für den Bebauungsplan Nr. 15/Teil A verbleibt eine Restfläche von 0,4128 ha die für andere Bauleitpläne der Gemeinde zur Verfügung steht.

A 1

NWP

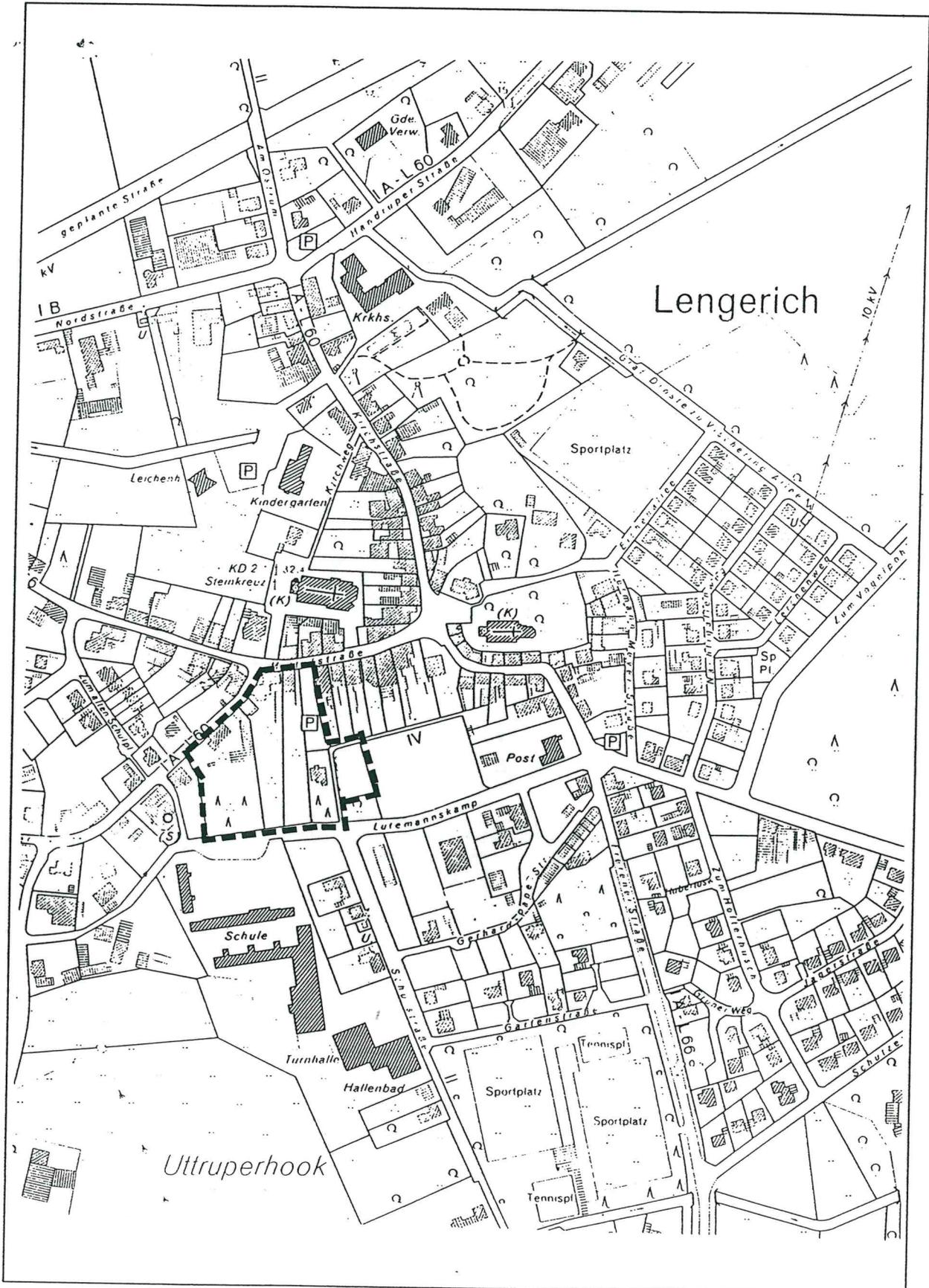


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 15/ Teil A : Geltungsbereich des Bebauungsplanes

NWP

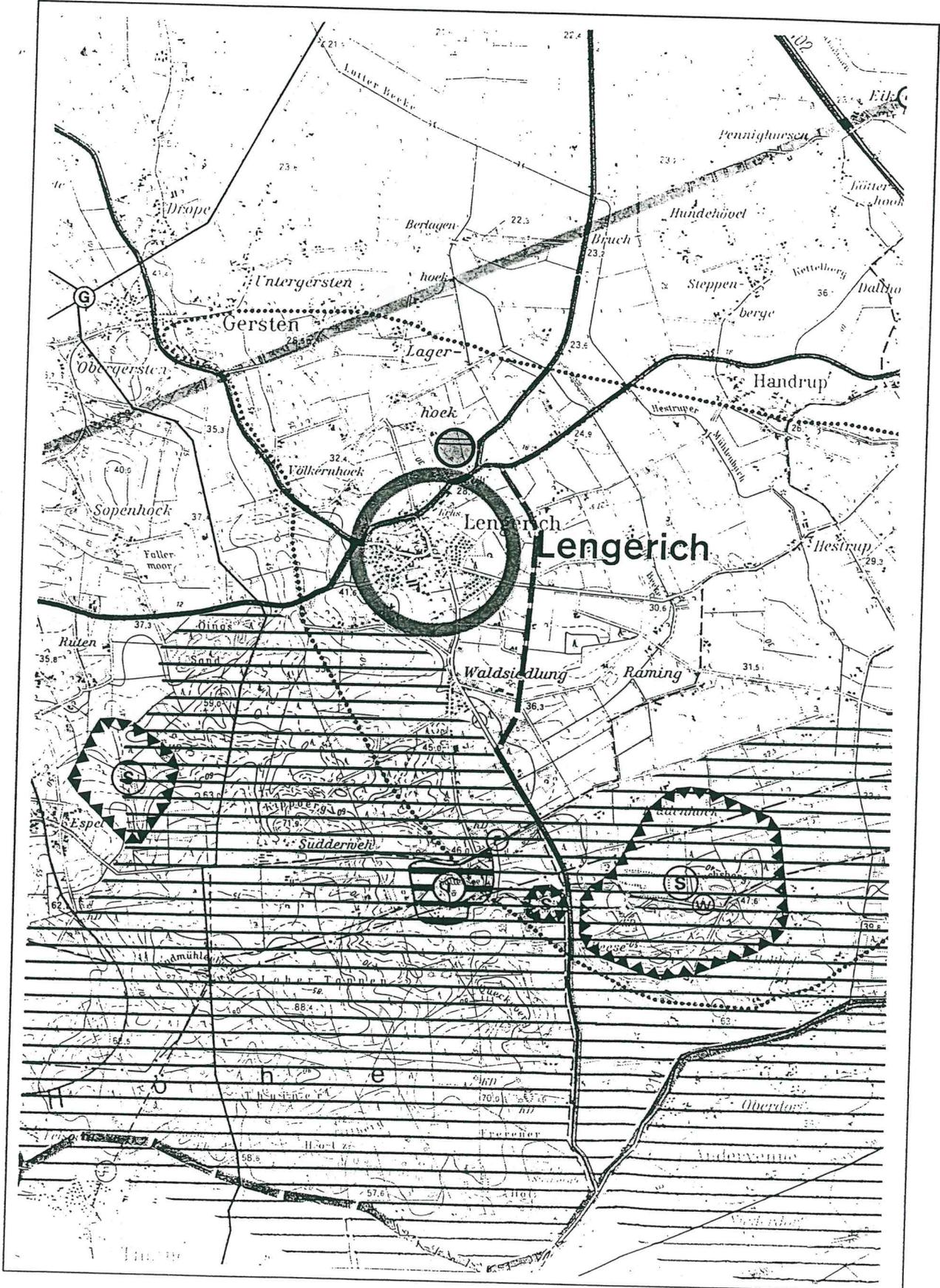


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 15/ Teil A : Auszug aus dem RROP

NWP

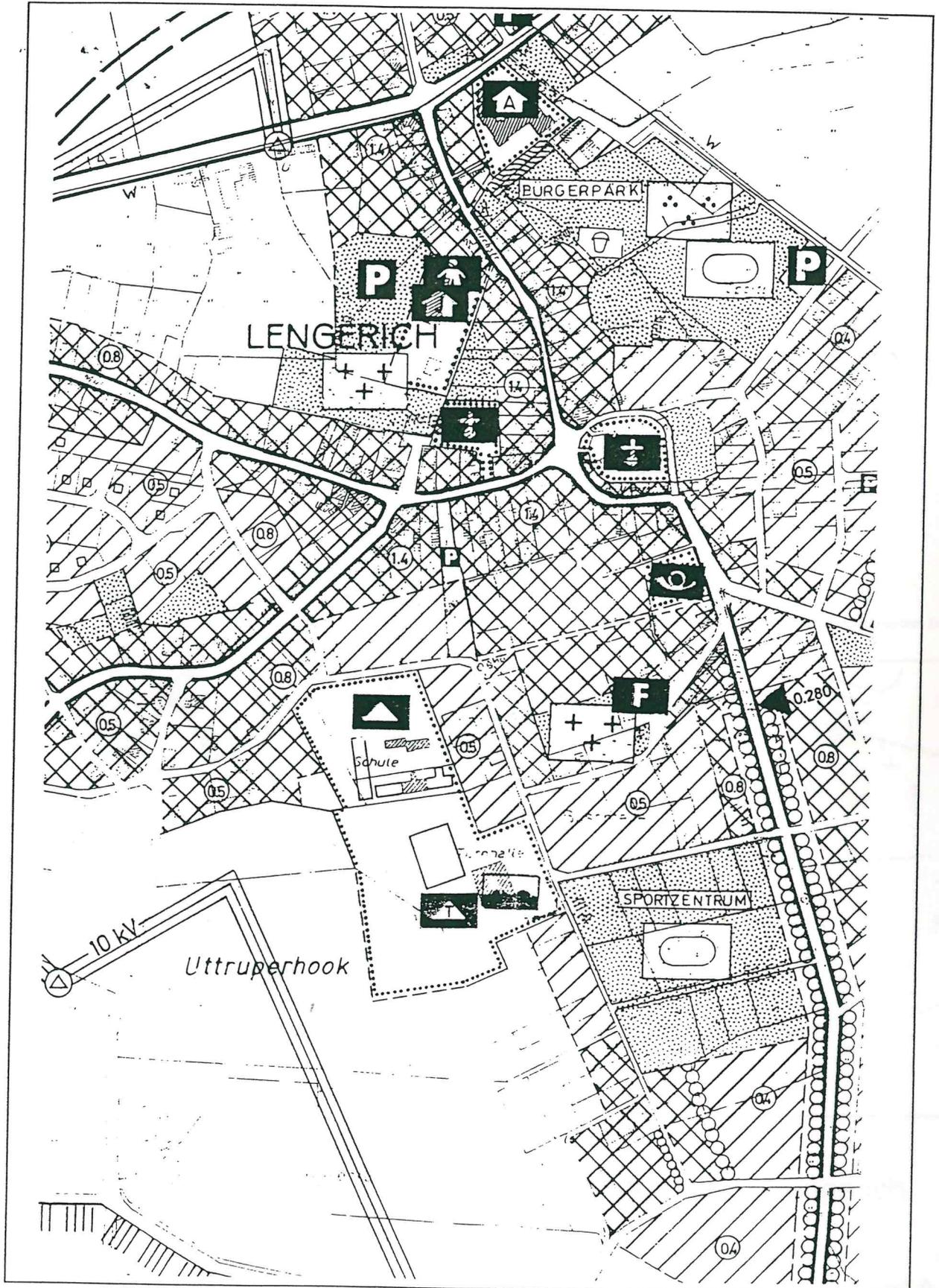
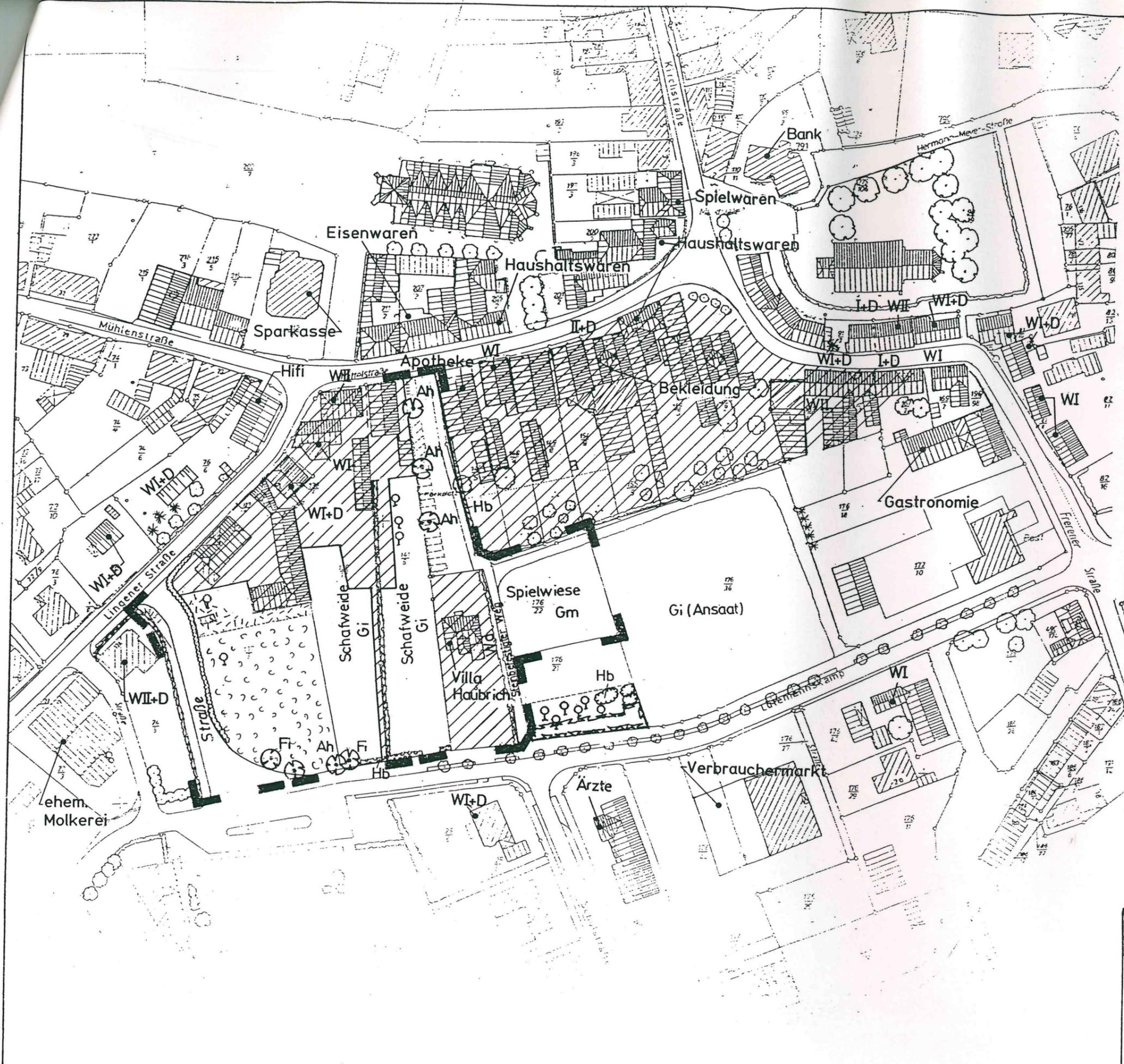


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 15/ Teil A : Auszug aus dem Flächennutzungsplan



- LEGENDE**
- Biotoptypen:**
- offener Boden
  - Ruderalflur
  - Wohnbebauung mit Hausgärten
  - Gi Intensivgrünland
  - Gm Grünland mittlerer Nutzung
  - Fichtenbestand
  - Gebüsch
  - Heckenneuanpflanzung
  - Schrithecke
  - Obstbaum
  - Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen:**
- Parkplatz
  - Grenze des Plangebietes
- Gehölzarten:**
- Ah Spitzahorn
  - Fi Fichte
  - Hb Hainbuche
  - Ho Schwarzer Holunder
  - Wd Weißdorn
  - We Weide
- WI+D Wohngebäude/Zahl der Vollgeschoße/mit ausgebautem Dach

Samtgemeinde Lengerich

Bestandskarte  
zum Bebauungsplan Nr. 15 / Teil A

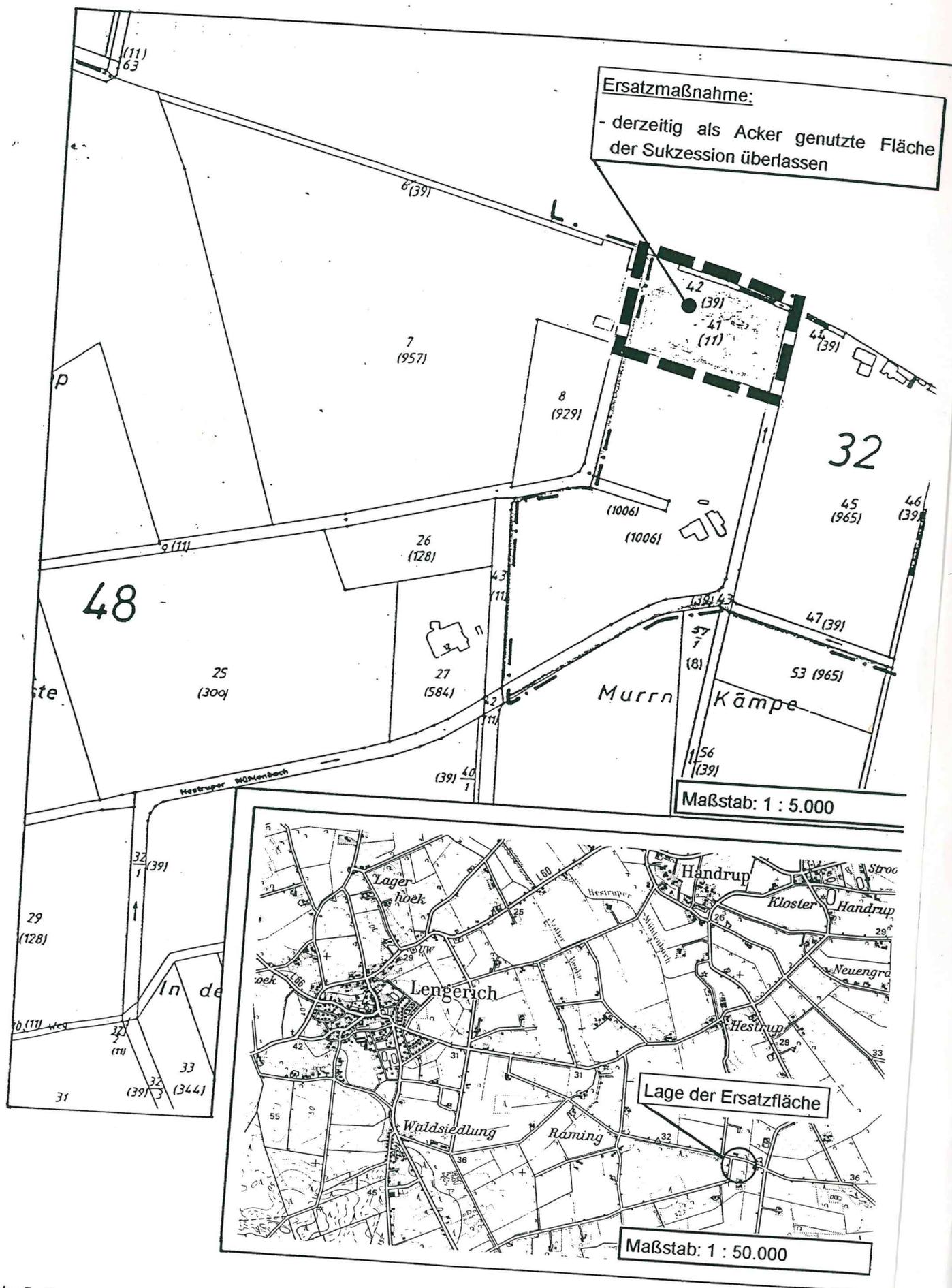


Abb. 5: Ersatzfläche (Lageplan und Ersatzmaßnahme)

# DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB: 09.02.1995

Beschluß durch den Gemeinderat über den Vorentwurf und die Bürgerbeteiligung: 09.02.1995

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung: 14.02.1995

Anhörung und Darlegung: vom 22.02.1995 bis 07.03.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB: mit Schreiben vom 08.06.1995 und 05.07.1995

Beschluß durch den Gemeinderat über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung: 09.02.1995

Bekanntmachung der Auslegung: 13.06.1995

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: vom 22.06.1995 bis zum 24.07.1995

Satzungsbeschluß durch den Rat der Gemeinde Lengerich: 14.09.1995

Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 15 A:  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Industriestraße 3, 26121 Oldenburg  
Oldenburg, den

(Unterschrift)

Gemeinde Lengerich, den

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Die Begründung hat den Satzungsbeschluß vom 14.09.1995 zum Bebauungsplan Nr. 15 Teil A "Ortsmitte-Süd" gemäß § 10 BauGB zu Grunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den

Gemeindedirektor



Hat vorgelegen

Meppen, den 05. Dez. 1995

Landkreis Emsland  
DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage

