



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Gemeinde Lembruch
Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“
Landkreis Diepholz
Bebauungsplan Nr. 8
„Dorflohne III“ - Neuaufstellung
Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
www.nlg.de
Stand: Juni 2025

Telefon: 0541/957 33-0
info-osnabrueck@nlg.de

Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lembruch südlich der „Alten Dorfstraße“, westlich der B 51 („Diepholzer Straße“), nördlich des Gewässers Dorflohne und östlich der Straße „Möwenring“.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der schon erschlossene Bauabschnitt des Ursprungsbebauungsplanes, die Wohnbebauung ist an der Straße „Möwenring“ entstanden. Dieser Bereich ist nicht in das Plangebiet aufgenommen worden.

Die vorhandene Bebauung an der Straße Alte Dorfstraße ist ebenfalls nicht Bestandteil des Planbereiches. Auch im Osten des Ursprungsbebauungsplanes mit seinen Festsetzungen zur Regenrückhaltung, Kompensationsmaßnahmen und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen gehören aufgrund der geplanten Maßnahmen zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt ca. 900 m östlich des Dümmers. Zwischen dem Plangebiet und dem Dümmer sind Wohnbebauung, aber auch touristische und gastronomische Einrichtungen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lembruch Flur 9 40/18, 40/21, 40/22, 40/24, 40/25, 40/27, 38/2, 38/7, 38/9tlw, 58tlw, 75tlw, 76 und hat eine Größe von ca. 7,54 ha.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Die planerischen Inhalte beziehen sich auf ein Allgemeines Wohngebiet für die typischen Einfamilienhäuser. Gegenstand der Planung ist aber neben den anspruchsvollen wasserwirtschaftlichen Belangen auch der Lärmschutz zum Schutz der Wohnbebauung durch den Verkehrslärm der B 51. Im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde direkt an der B 51 eine Lärmschutzanlage als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, die aus den schalltechnischen Berechnungen resultiert. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind ebenfalls für das Wohngebiet festgesetzt worden.

Es wurden neben dem Bebauungsplan, der Begründung, eine Landschaftspflegerische Eingriffsbilanzierung, eine Schalltechnische Beurteilung und eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

Auffällig im Bebauungsplan ist die kreisrunde öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes. Diese Festsetzung beruht auf den bodendenkmalerischen Gegebenheiten, die archäologischen Bodenfunde (Burganlage), die Gegenstand der Planung und der Untersuchungen sind. Mit der Planung als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und kreisförmigen Erhöhung soll diese Burganlage nachempfunden werden.

Durch die bekannten und vermuteten Bodenfunde ist eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Bezirksarchäologie Hannover zur weiteren Vorgehensweise vorgenommen worden (siehe auch Kapitel 7 Archäologie / Denkmalschutz).

Ein wasserwirtschaftlicher Belang besteht darin, dass ein Teilbereich des Plangebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Die Schaffung von Retentionsraum an teilweise gleicher und an anderer Stelle ist ein Hauptbelang bei der Planung und Erschließung dieses Gebietes.

Nähere Ausführungen werden in dem Kapitel 10.2 Oberflächenentwässerung und in der Anlage 1 gemacht.

Erweitert wird das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes um die Fläche der Grabenverlegung von der östlichen Seite auf die westliche Seite des Lärmschutzwalles im südlichen Bereich.

In der Vergangenheit wurde bereits der westliche Teilbereich des Plangebietes für die Wohnbebauung erschlossen, vermarktet und bebaut. In diesem Zuge wurde ein

Regenrückhaltebecken geplant und gebaut, das als Provisorium dienen sollte. Das Regenrückhaltebecken liegt nordöstlich der bereits erschlossenen und bebauten Grundstücke. In diesem ersten Bauabschnitt waren nicht die oben genannten Belange zu berücksichtigen.

Durch die zwischenzeitliche Verfügbarkeit der Flurstücke im Plangebiet als auch für die zu schaffenden Retentionsflächen wird eine Realisierung des größeren Teilbereiches planerisch vorbereitet. Aufgrund der immer noch hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und gerade in dieser prosperierenden Lage zum Dümmer wird eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes dahingehend vorgenommen, dass die zum Teil sehr umfassenden örtlichen Bauvorschriften neu gefasst werden und das Plangebiet auch unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit innovativer zu planen ist.

Im Zuge der Schaffung von Wohnraum nicht nur durch die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, sondern auch für Wohnungen, wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine Bauzeile für Mehrfamilienhäuser (WA 4-Gebiet) statt des klassischen Einfamilienhauses vorgesehen. Die Nachfrage nach Wohnungen gerade für jüngere Haushalte, aber auch für ältere Personengruppen, die ihr Einfamilienhaus aus Gründen der Bewirtschaftung aufgeben, steigt immer mehr an. Auch hier bietet die gute Lage in der Nähe des Dümmers ein Kriterium für die Vermarktung.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten ist hier nicht gegeben. Lediglich sind die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschosßflächenzahl gegenüber der WA2- und WA3-Gebiete auf 0,8 erhöht worden.

Zwischen der B 51 und den angedachten Mehrfamilienhäusern befindet sich noch die Lärmschutzanlage, das Regenrückhaltebecken und die Kompensationsfläche mit Retentionsraum.

Das WA 4-Gebiet liegt östlich der Planstraße A; dem gegenüber wird ein neues WA 3-Gebiet für die sogenannten Stadtvillen festgesetzt, die auch immer nachgefragt werden. Diese Bauzeile bleibt aber im Vergleich zum übrigen Einfamilienhausgebiet ein untergeordneter Bereich. Somit ergibt sich eine städtebauliche Gliederung der einzelnen Gebäudetypen innerhalb des Plangebietes.

Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 Dorflohne III“ - Neuaufstellung wurden die nachfolgenden Unterlagen erarbeitet:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 03.03.2025 mit Artenschutzbeitrag (ASB) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 25.02.2025
Faunistische Kartierung, Brutvogelerfassung und Amphibien für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne“ – 1. Änderung und Erweiterung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 04.07.2023

Die Begründung des Bebauungsplans hat folgende Anlagen:

Anlage 1:

Wasserwirtschaftliche Vorplanung, aufgestellt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Osnabrück vom 14.03.2025

Anlage 2

Fachbeitrag Schallschutz für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ 1. Änderung, aufgestellt durch RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 13.02.2023

Anlage 3

Anlage 3.1

Archäologisches Gutachten Lembruch 12, Lkr. Diepholz von Sebastian Messal, NLD und Klaus Gerken, Gerken Archäologie

Anlage 3.2

Abschlussbericht Begleitung/Beratung der Sondagen S7-S15 in der Fläche Lembruch 12 (Flurstück 38/2 und 38/7) von Gerken Archäologie, Neustadt, den 23.08.2022

Anlage 3.3

Abschlussbericht der Prospektion Lembruch NLD_H_2022-082 von Denkmal 3D, Vechta 08.09.2022

Anlage 3.4

Archäologischer Bericht, Baubegleitung Lembruch Fd. St. 13, Dorflohne III, Kr. Diepholz, NLD_H_2022-045, Melisch Archäologie KG vom 24.11.2022

Anlage 3.5

Freigabe Archäologie Schreiben des Landkreis Diepholz vom 15.09.2022

Anlage 3.6

Denkmalrechtliche Genehmigung - Auflagen - Schreiben des Landkreises Diepholz vom 25.07.2024

Anlage 3.7

Freigabe Archäologie – Schreiben des Landkreises Diepholz vom 08.11.2024

Anlage 3.8

Abschlussbericht der Ausgrabung vom 29.08.2024 – 30.10.2024 Lembruch NLD_H_2024-140 von Denkmal 3D, Vechta 18.03.2025

Anlage 4

Einleitungserlaubnis des Landkreis Diepholz vom 07.03.2024 mit Anlagen

Aufgrund der umfangreichen Fragenstellung zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu den einzelnen Maßnahmen und der Besonderheit der archäologischen Funde bestehen zu diesen Themen die oben aufgeführten zahlreichen Anlagen.

Beteiligungsverfahren gemäß BauGB

Folgende Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lembruch hat in seiner Sitzung am 15.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.05.2023 hat die Gemeinde Lembruch über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert.

Am Donnerstag, den 08.06.2023, fand um 16.30 Uhr, im Schützenhaus, Am Sportplatz 25, 49459 Lembruch der Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ -1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Lembruch statt.

Zu dieser Veranstaltung wurde eine Niederschrift angefertigt.

Nach der Veranstaltung wurde von einer Privatperson eine Stellungnahme abgegeben, die zur Niederschrift in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ aufgenommen wurde:

Die Privatperson hat in einer telefonischen Unterredung am 28.07.2023 mitgeteilt, dass sich im südlichen Teil ihres Grundstücks an der westlichen Grenze alte Eichen befinden, die zum Teil über die Grundstücksgrenze hinausragen (Anmerkung: damit ragen die Eichen in das Plangebiet hinein).

Die Grundstückseigentümerin befürchtet bei einer weiteren Bebauung der angrenzenden Fläche, dass die alten Eichen beschnitten werden müssen und einen Rückschnitt nicht vertragen.

Die Grundstückseigentümerin bat deshalb um eine Abstimmung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 05.06.2023 hat die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und über dieses Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lembruch informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten 11 keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen. 13 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken geäußert, die in den einzelnen Kapiteln der Begründung behandelt wurden.

Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Lembruch hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 07.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom 17.04.2025 bis einschließlich 19.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Während der Veröffentlichung in der Zeit vom 17.04.2025 bis 19.05.2025 einschließlich sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 02.04.2025 hat die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und über dieses Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lembruch informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten 9 keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen. 10 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken geäußert, die in den einzelnen Kapiteln behandelt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens behandelt:

An dieser Stelle wird auf folgende Besonderheit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ wurde bereits im Jahr 2006 rechtskräftig. Der westliche Bereich wurde im 1. Bauabschnitt erschlossen, vermarktet und verkauft. Zu diesem Zweck wurde ein provisorisches Regenrückhaltebecken angelegt. Diese Fläche war im Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Fläche wurde nun im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, da aus dem ursprünglichen Provisorium nun eine Dauereinrichtung geworden ist. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

Während Planverfahrens waren umfangreiche archäologische Grabungen im Plangebiet notwendig, die im Einzelnen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) in Hannover abgestimmt wurden. Entsprechende Firmen wurden mit den Grabungen und Fundsicherungen beauftragt. Die letzten Grabungen fanden im Herbst 2024 im Bereich der ehemaligen Burganlage statt. Für drei Grundstücke gibt es noch Sonderregelungen, die in den entsprechenden Anlagen zur Archäologie und als Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt wurden (vgl. Anlagen 3.1 bis 3.8 der Begründung).

Da aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans schon bestehendes Recht geschaffen worden ist, baut der Umweltbericht mit seiner Biotoptypkartierung darauf auf und wendet mit ausführlicher Begründung die vorliegenden Eingriffsregelung an.

Der Artenschutz und seine Bewertung wurden detailliert beschrieben (vgl. Artenschutzbeitrag (ASB) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 25.02.2025 und Faunistische Kartierung, Brutvogelerfassung und Amphibien für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne“ – 1. Änderung und Erweiterung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 04.07.2023), nachdem die notwendigen Kartierungen durchgeführt wurden.

Eine Zusammenfassung - Notwendige Maßnahmen zur Vorhabensrealisierung werden in Kapitel 2.5 auf den Seiten 21f folgendermaßen beschrieben:

„Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Brutvögel nachgewiesen und der Fledermäuse möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Dies ist bereits über den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geregelt, der das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen außerhalb des

genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

- **Baumfällungen älterer Bäume (Fledermäuse):** Die Fällung von alten Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse, sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen alter Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse (Stammdurchmessern von > 30 cm, insbesondere in Biotoptyp Nr. 12.6.3, PHG) zwischen 01. November und 01. März. Weiterhin sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler (falls notwendig mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) festzulegen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.
- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen):** Sollten im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen vor den Baumfällungen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.“

Entsprechend diesen Ausführungen sind die oben genannten Maßnahme als Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen worden.

Zum vorliegenden zweistufigen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit entsprechenden Anlagen, Eingriffsbilanzierung und Darstellung der Kompensationsmaßnahmen erstellt. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lembruch, der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH

Folgendes Ergebnis wurde im Umweltbericht (Teil II der Begründung) aufgeführt:

Das Kapitel 11.3 auf Seite 48 ff befasst sich mit der Eingriffsbilanzierung für beide Teilbereiche 1 und 2.

Das Plangebiet (Teilbereich 1) hat einen Eingriffswert von 71.782 Werteinheiten (WE), der Teilbereich 2 von 17.124 WE, insgesamt von 88.906 Werteinheiten.

Durch die Maßnahmen innerhalb der Teilbereiche werden Werteinheiten von 65.462 WE + 17.124 WE = 82.586 Werteinheiten erzielt.

Somit ergibt sich folgendes Kompensationsdefizit:

Eingriffsflächenwert	- geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
88.906 WE	- 82.586 WE	= 6.320 WE

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizites werden im Kapitel 5 des Umweltberichtes beschrieben.

Eine Karte und ein Luftbild veranschaulichen die Lage der Ausgleichsfläche auf Seite 40 des Umweltberichtes.

Folgende Maßnahmen werden erläutert:

„Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die o. g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 6.320 Werteinheiten** (vgl. Kapitel 11.3.3).

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Bei der Maßnahmenplanung sind § 15 Abs. 2 BNatSchG (Maßnahmen in Schutzgebieten bzw. der WRRL) und Abs. 3 (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde weist geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatzflächenpools F014 (Gemeinde/Gemarkung Quernheim, Flur 5, Flurstück 24/1) nach. Die Maßnahme umfasst die Anlage eines artenarmen Extensivgrünlandes auf einer nach Luftbildeinschätzung (vormals) ackerbaulich genutzten Fläche.“

[Darstellung der Karte und des Luftbildes]

„Die Fläche hat eine Größe von 22.580 m². Bisher sind auf dieser Fläche 15.261,5 Werteinheiten (WE) für den Bebauungsplan B-Plan Nr. 11 „Birkenallee“ (Lembruch) verbucht. Es verbleiben somit 7.218,5 m² bzw. WE zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der 6.320 WE für das jetzige Bauleitplanverfahren Nr. 8, Neuaufstellung verbleiben nach Abzug weitere 898,5 m² bzw. WE zur anderweitigen Verwendung.

Auf der Fläche ist zertifiziertes Regiosaatgut (UG 1) einzusäen. Die Gras-Kräutermischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ wäre eine Mahdgutübertragung über eine geeignete „Spenderfläche“ in Erwägung zu ziehen.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungsmaßnahmen sind folgende Punkte zu beachten:

Kein Pflegeumbbruch / keine Erneuerung der Grünlandnarbe (Nachsaaten sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich);

kein Walzen und/oder Schleppen in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.;

keine Düngung und/oder Kalkung (maximal „Erhaltungsdüngung“ und/oder Kalkung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich);

keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln;

zweimalige Mahd pro Jahr (1. Termin im Juni, 2. Termin im September);

anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Beeinträchtigungen innerhalb des Schutzbereichs Tiere und Pflanzen der Naturschutzgesetzgebung werden somit vollständig kompensiert.“

(Quelle: Umweltbericht Kapitel 5, Seite 39 bis 41)

In der Anlage 1 Wasserwirtschaftliche Vorplanung, aufgestellt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Osnabrück vom 14.03.2025 wurden die umfangreichen wasserwirtschaftlichen Belange in Text und Plänen dargelegt, die entsprechend beim Landkreis Diepholz Untere Wasserbehörde als Antrag eingereicht wurden.

Anlage 4 führt die Einleitungserlaubnis des Landkreis Diepholz vom 07.03.2024 mit Anlagen auf.

Zum Plangebiet ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden (vgl. Anlage 2 Fachbeitrag Schallschutz für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ 1. Änderung, aufgestellt durch RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 13.02.2023), in dem die Schallbeurteilung nach den neuesten Vorschriften beschrieben und beurteilt worden sind. Seine Ergebnisse sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lembruch hat nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung und die Begründung in seiner Sitzung am 23.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Osnabrück, den 24.06.2025
Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
gez. i. A. Heike Roßmann

Lembruch, den 24.06.2025
Gemeinde Lembruch
Der Gemeindedirektor

gez. Mentrup