

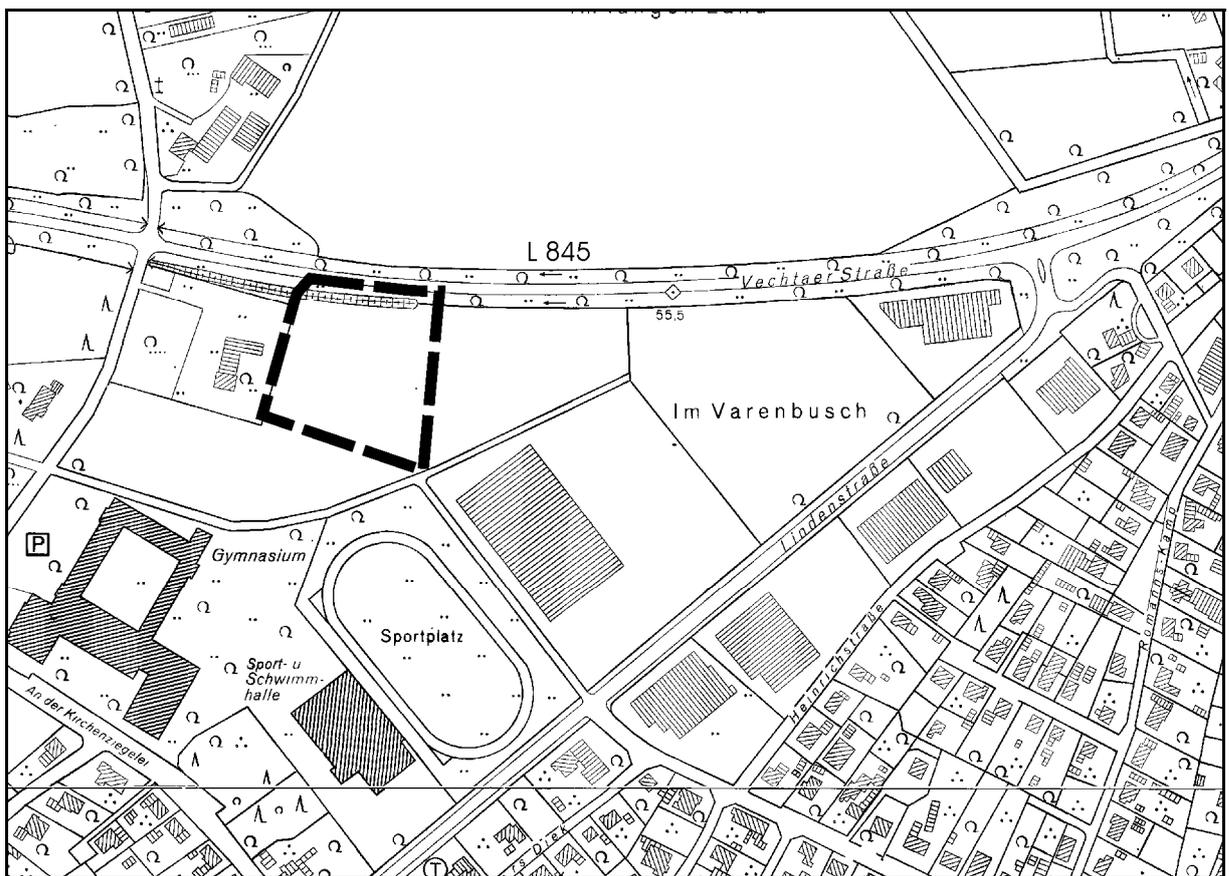
# STADT LOHNE

## Bebauungsplan Nr. 86 I

"für den Bereich zwischen der Straße An der Kirchziegelei, der Lindenstraße und der Vechtaer Straße"

### 1. Änderung

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

---

**INHALTSÜBERSICHT**

---

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	7
3.4	Sonstige Planungen	8
4	Bauliche Nutzung	9
4.1	Bestand	9
4.2	Planung	9
5	Verkehr	11
6	Immissionsschutz	12
7	Natur und Landschaft	16
7.1	Vorhandene Situation	16
7.2	Planung	17
7.3	Artenschutz	19
8	Ver- und Entsorgung	21
9	Altlasten	22
10	Flächendaten	22

**Anlage**

- Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 86/I - 1. Änderung für den Bereich zwischen der Straße An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße, TÜV NORD, November 2012
- Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 86/I - 1. Änderung " An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße", Dipl.-Biol. Fittje & Dipl.-Biol. Plaisier, Oldenburg, April 2012
- Übersichtsplan zum städtischen Kompensationsflächenpool Klünpott

Bearbeitungsstand: 25. Februar 2013

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Lohne befindet sich zwischen der Lindenstraße und der Vechtaer Straße das Betriebsgelände des Unternehmens Krapp, welches im Großhandelsektor an mehreren Standorten in Norddeutschland tätig ist. Das Großhandelsunternehmen ist im so genannten Produktionsverbindungshandel tätig und bedient dort neben den Sortimentszweigen Werkzeuge, Baubedarf und Befestigungstechnik auch die Bereiche Arbeitsschutz und Berufsbekleidung sowie Konfektionierung und Veredelung.

Seit geraumer Zeit ist in Lohne die Erweiterung des Betriebsgeländes geplant, um dort u.a. eine neue Lagerhalle zu errichten. Da ein Großteil der an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen schon seit Jahren anderweitig (Sportplatz, Einzelhandel) genutzt wurden und eine Aufgabe dieser Nutzungen nicht zu erwarten ist, erklärte sich die Stadt Lohne bereit eine stadteigene Fläche, die sich nordwestlich an das bestehende Betriebsgelände anschließt und derzeit weitestgehend bewaldet ist, für die Betriebserweiterung zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird bislang über den Bebauungsplan Nr. 86/I für das Gebiet zwischen der Straße An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und der Vechtaer Straße bestimmt. Der seit dem 27.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86/I setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Feuchtbrache fest. Des Weiteren ist der Bereich der Parkanlage mit der Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überlagert und der Bereich der Feuchtbrache ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass entlang des bisherigen Betriebsgeländes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I sollen dem auf dem angrenzenden Grundstück ansässigen Großhandelsunternehmen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes gegeben werden. Dabei sind insbesondere die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung und die notwendige Kompensation für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient und die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

## 2 ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Lohne südlich der Vechtaer Straße und nördlich der Straße An der Kirchenziegelei und der weiter südlich verlaufenden Lindenstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Kompensationsfläche, die im Zuge des Baus der Nordtangente ausgewiesen wurde und vor ca. 15 Jahren mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt wurde.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch das Betriebsgelände der Firma Krapp auf der östlichen Seite, der westlich angrenzenden alten Hofstelle mit einem Wohnhaus und dem südlich gelegenen Gymnasium Lohne einschließlich Sportanlagen und Hallenbad.

Während sich nördlich der Vechtaer Straße ausgedehnte Offenlandbiotopie in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen anschließen, erstrecken sich südlich der Lindenstraße weitere Siedlungsgebiete.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

#### **3.1 RAUMORDNUNG**

##### ***Landes-Raumordnungsprogramm***

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 08.05.2008 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die Regionalen Raumordnungsprogramme im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 NROG in beschreibender Darstellung festgelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

In der zeichnerischen Darstellung zum LROP 2008 sind für das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung außer der Festlegung der Stadt Lohne als Mittelzentrum keine Festlegungen getroffen worden.

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen in Kapitel 1 "Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume", Unterkapitel 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes in den textlichen Regelungen sind als Grundsätze der Raumordnung gekennzeichnet.

Davon sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung insbesondere folgende Grundsätze herauszuheben:

*05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.*

[...]

*07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...]*

Für die vorliegende Planung in der Stadt Lohne bleibt insgesamt festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 entspricht.

### **Regionale Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2).

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen. (vgl. RROP, S. 1)

„Vorrangig ist dafür zu sorgen, dass die im Landkreis Vechta heranwachsende Bevölkerung auch im Landkreis Vechta einen Arbeitsplatz findet. Ursachen, die eine Abwanderung bewirken, sind zu erforschen. Abwanderungstendenzen sind durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist die Bevölkerung in geeigneter Weise darauf vorzubereiten, dass heute und in der Zukunft eine Mobilitätsbereitschaft für den Wohn- und Arbeitsbereich erforderlich werden kann.“ (vgl. RROP, S. 1)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I den Zielen der Raumordnung entspricht.

## **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne in der Fassung vom 07.05.1982 stellte vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86/I im Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf dar, die für die geplante Erweiterung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz) dienen sollte. Die weiteren Flächen in Richtung der damals geplanten Umgehungsstraße waren als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt wurde durch die 10. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86/1 geändert. Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurden ein Teil der nördlich der Lindenstraße vormals geplanten Gemeinbedarfsflächen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86/I als Sondergebiete für unterschiedliche Formen des Einzelhandels dargestellt.

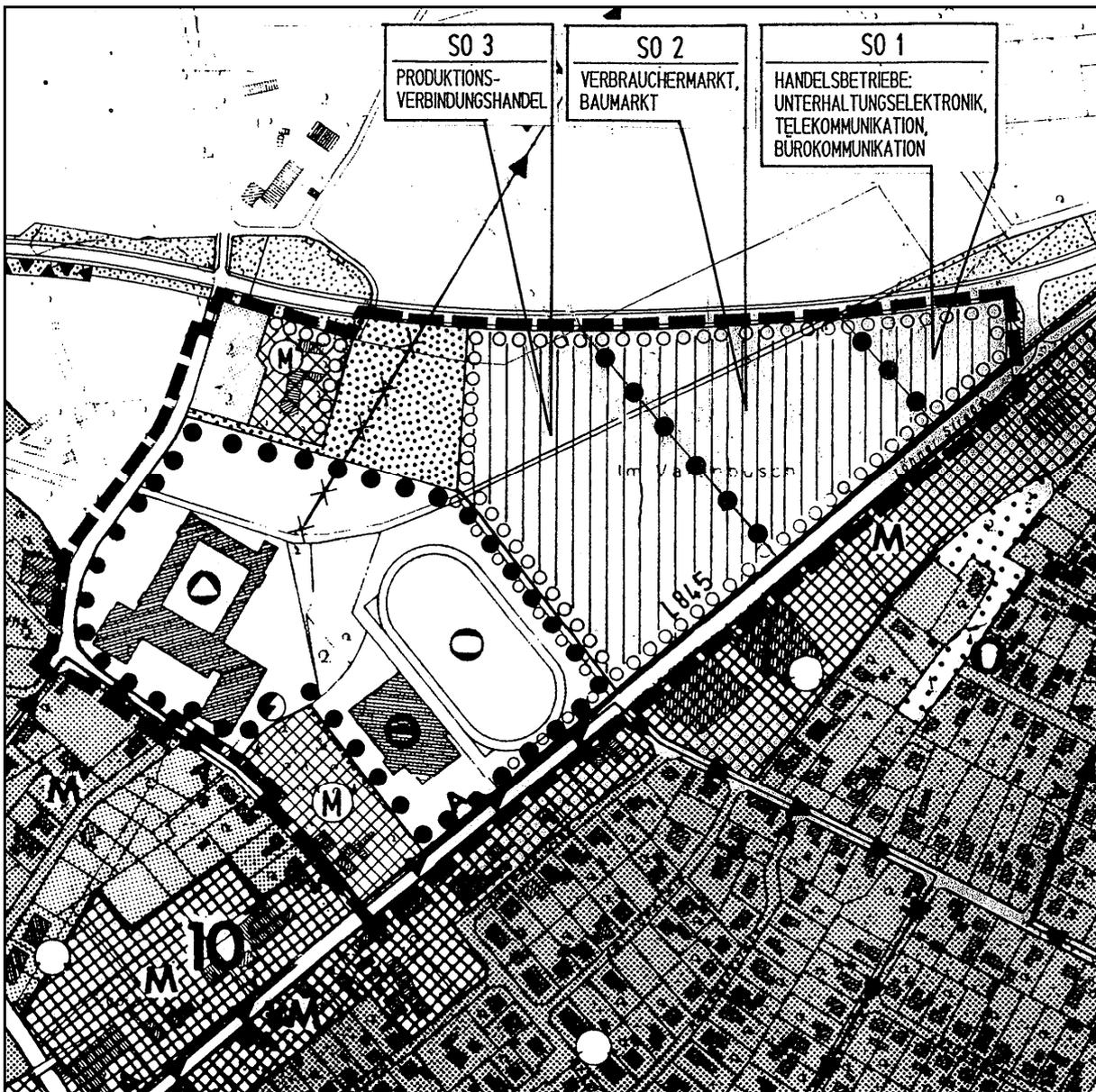


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Lohne in der Fassung der 10. Änderung (ca. 1 : 5.000)

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I wird dort als Grünfläche dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung ist, dass bei der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplans der Sicherung und Erweiterung vorhandenen Großhandelshandelsbetriebes dient, dessen Betriebsgelände an das Plangebiet angrenzt und die Lage sich zudem als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

### 3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit dem 27.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86/I setzt für die Flächen nördlich der Lindenstraße großflächig Sondergebiete für Produktionsverbindungshandel, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelbetriebe fest. Des Weiteren werden das Gelände des Gymnasiums, der angrenzende Sportplatz und das Hallenbad als Flächen für Gemeinbedarf und die Bereiche mit schon vorhandener Wohnbebauung an der Lindenstraße und südlich der Vechtaer Straße als Mischgebiet festgesetzt.

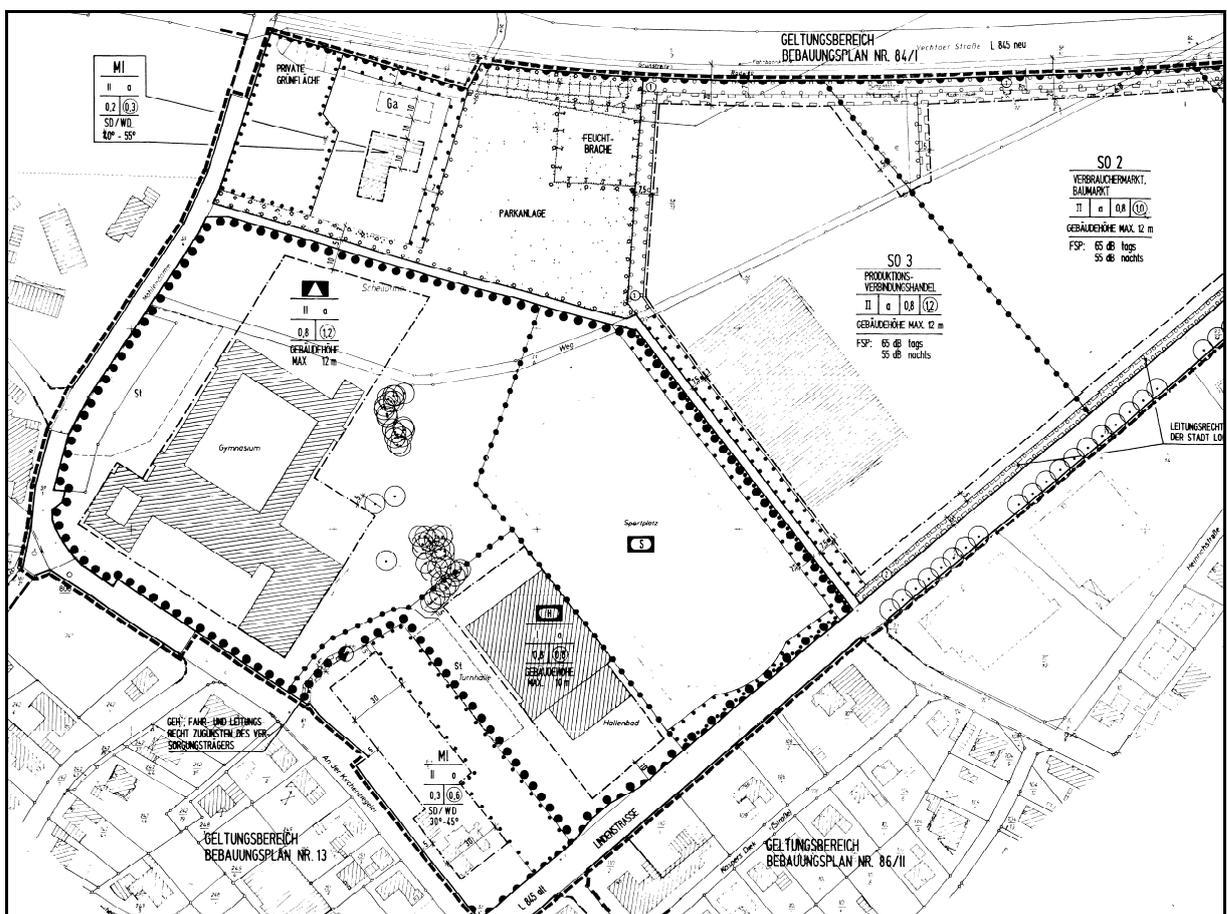


Abb.: Übersicht zu dem Bebauungsplan Nr. 86/I (Maßstab ca. 1:5.000)

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Feuchtbrache fest. Des Weiteren ist der Bereich der Parkanlage mit der Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überlagert und der Bereich der Feuchtbrache ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind für das östlich angrenzende Sondergebiet Produktionsverbindungshandel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12 m begrenzt. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es ist eine abweichende Bauweise für den Bereich festgesetzt, die im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung).

Das Maß der baulichen Nutzung für das westlich angrenzende Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es ist ebenfalls eine abweichende Bauweise für den Bereich festgesetzt, die im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

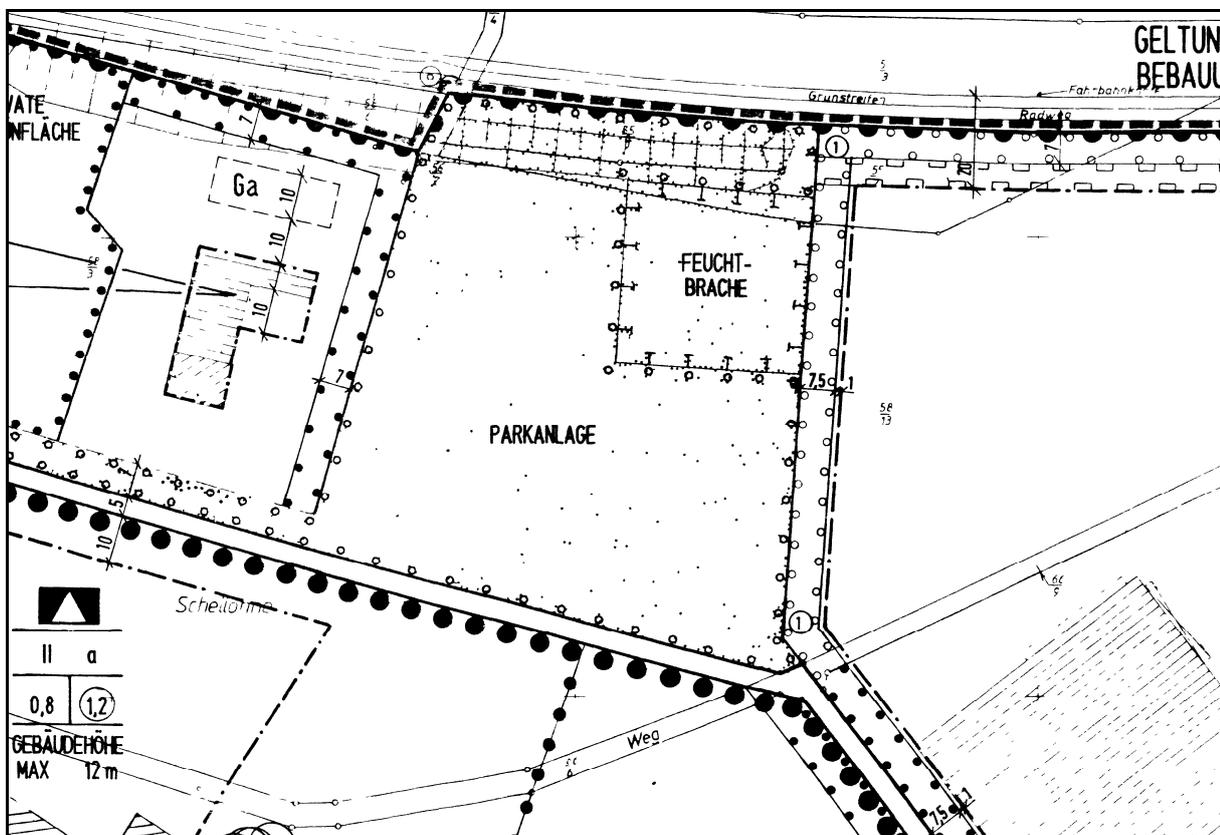


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 86/I mit dem Plangebiet (Maßstab ca. 1:2.000)

### 3.4 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

## **4 BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 BESTAND**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine stadteigene Fläche, die derzeit weitestgehend mit jungen Laubgehölzen bepflanzt ist und baulich nicht genutzt wird.

Südöstlich schließt sich das Betriebsgelände des Unternehmens Krapp an, auf dem sich im dortigen Bereich eine große Halle mit angrenzenden Lager- und Stellplatzflächen befindet.

Westlich angrenzend befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit einem Wohnhaus und ansonsten umfangreichen Baumbeständen. Die südlich gelegenen Flächen werden baulich nicht genutzt. Im größeren Abstand befinden sich die Gebäude des Gymnasiums Lohne einschließlich Sportanlagen und Hallenbad.

### **4.2 PLANUNG**

Die Firma Krapp plant am Standort Lohne die Erweiterung des Betriebsgeländes, um dort u. a. eine neue Lagerhalle zu errichten. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass dort Lagerflächen und auch Stell- und Rangierflächen für Lkw entstehen.

Zur Minderung möglicher Lärmbelastungen für das westlich angrenzende, in einem Mischgebiet gelegene Wohngrundstück wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein 4 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Hierzu wird eine 15 m breite Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Eine Breite von 15 m ist erforderlich, da entlang der Grundstücksgrenze eine 1 bis 2 m breite Mulde für Niederschläge und Bodenabgänge anzulegen ist, um das benachbarte Grundstück nicht zu beeinträchtigen. Unabhängig davon ist bei der Anlage eines 4 m hohen Walls gem. NBauO ein Grenzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück erforderlich. Die Neigung des Walls im Verhältnis 1 : 1,5 ist bei einer natürlichen Schüttung möglich; steilere Wälle erfordern entsprechende Verbauungen, die erhebliche Kosten verursachen. Auch eine Wallkrone von 1 bis 2 m Breite ist erforderlich, da für Bepflanzungen ausreichend Raum geschaffen werden muss und Setzungen des frisch aufgeschütteten Walls zu berücksichtigen sind.

Zur Beurteilung der örtlichen Situation ist auszuführen, dass sich das westlich gelegene Wohnhaus in einem Mischgebiet befindet, welches grundsätzlich durch das Vorhandensein von Wohnhäusern einerseits und Gewerbebetrieben andererseits geprägt ist. Diese Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nur nicht wesentlich stören. Dieses ist durch die bereits bestehende Bebauung der Firma Krapp derzeit nicht der Fall.

Auch durch die geplante Lagerhalle und dem damit verbundenen Lager-, Zu- und Abfahrtsverkehr ist keine erhebliche Störung bzw. Belästigung zu befürchten. Insbesondere dem Schallgutachten des TÜV NORD (siehe Anlage) ist zu entnehmen, dass die Gesamtbelastung im Hinblick auf Schallimmiss-

sionen - unter Berücksichtigung des geplanten Sondergebiets - die Immissionsrichtwerte an der Baugrenze zum benachbarten Mischgebiet tagsüber um 1 dB(A) unterschreitet und nachts einhält. Vor dem Wohnhaus werden die Immissionsrichtwerte am Tage um 2 bis 3 dB(A) und nachts um 1 bis 2 dB(A) unterschritten.

Darüber hinaus wird der 4 m hohe Schallschutzwall zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Wohnhaus pegelmindernde Wirkung haben. Zusätzlich werden im Bebauungsplan Immissionskontingente festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. (siehe nachfolgendes Kapitel Immissionsschutz)

Des Weiteren soll ein 5 m breiter Streifen nördlich des vorhandenen Fuß- und Radweges zwischen der Lindenstraße und dem Möhlendamm, der bereits mit standortheimischen Gehölzen bewachsen ist, erhalten bleiben und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Im Einzelnen ergeben sich für die Umsetzung der Planungsabsichten des Betriebes zur Erweiterung des Betriebsgeländes folgende Festsetzungen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Planungsziel der Stadt Lohne bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.86/I war es, an diesem Standort Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe ähnlichen Charakters zusammenzufassen, die über einen großen Flächenbedarf verfügen. Die seinerzeit dort vorhandenen Betriebe hatten sich aufgrund der guten verkehrlichen Lage an der Lindenstraße, die eine Hauptverbindung zum Stadtzentrum von Lohne darstellt, und der unmittelbaren Anbindung an die Umgehungsstraße ("Vechtaer Straße"), dort angesiedelt.

Um auch für die noch unbebauten Flächen des Plangebiets sicherzustellen, dass sich hier keine innenstadtrelevanten Nutzungen ansiedeln, wurden im Bebauungsplan die vorhandenen sowie die geplanten Nutzungen innerhalb von Sondergebieten detailliert festgesetzt: "Produktionsverbindungshandel, Handelsbetriebe, Baumarkt, Verbrauchermarkt, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Bürokommunikation".

Da das bestehende Betriebsgelände des Großhandelsunternehmens schon als Sondergebiet festgesetzt ist, soll auch die Erweiterungsfläche nicht als Gewerbegebiet, sondern als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Produktionsverbindungshandel“ festgesetzt werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass in dem Sondergebiet diejenigen Zweige des Großhandels, die sich mit der Belieferung von Produktionsbetrieben (industrielle Hersteller, Handwerksbetriebe oder andere gewerbliche Verbraucher bzw. gewerbliche Verwender) mit Investitionsgütern, Roh-, Hilfs- oder Betriebsstoffen befassen, zulässig sind.

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dies be-

deutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird wie auf der angrenzenden Fläche mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) stellt sicher, dass auf dem Grundstück die notwendigen Gebäude, Lager- und Stellflächen wie auch Fahrstraßen für den Betrieb realisiert werden können.

Wie auch in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86/I wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sondergebiet auf zwei Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen auf 10,0 m beschränkt. Die betrieblichen Anforderungen wie auch eine gute Einfügung in die Umgebung können somit gewahrt werden.

#### **Bauweise**

Da auch in dem vorliegenden Erweiterungsbereich des Betriebsgeländes der Bau einer größeren Lagerhalle geplant ist, ist es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, die regelt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, so dass die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind.

#### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nunmehr festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst nahezu den gesamten baulich nutzbaren Bereich, der auf der Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Flächen, die für den geplanten Lärmschutzwall in Richtung des Mischgebietes und dem vorhandenen und stark eingegrüntem Lärmschutzwall entlang der Vechtaer Straße in Anspruch genommen werden, verbleibt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wurde auf dem Grundstück so gewählt, dass zu den Gehölzflächen und zu dem geplanten Lärmschutzwall ausreichende Abstandsflächen verbleiben. Des Weiteren bilden der schon vorhandene wie auch der nunmehr hinzu kommende überbaubare Bereich planungsrechtlich eine Einheit.

## **5 VERKEHR**

Der Großhandelsbetrieb Krapp und damit auch das bestehende Sondergebiet wird von der Lindenstraße aus erschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll das bestehende Betriebsgelände in nordwestlicher Richtung erweitert werden. Eine Veränderung der Erschließung oder der Zufahrtsmöglichkeiten ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Um direkte Zufahrten zur L 845 auszuschließen, wird entlang der Grundstücksgrenze zur Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

### Gewerbelärm

Wie schon oben dargelegt, handelt es sich bei dem Unternehmen Krapp um einen gewachsenen Gewerbestandort, der durch unterschiedliche Nutzungen in der näheren Umgebung geprägt ist. Hierbei handelt es sich u.a. auch um Wohnnutzungen, die als Mischgebiet festgesetzt über den entsprechenden Schutzanspruch verfügen. Aus diesem Grunde wurden schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86/I für die großflächigen Sondergebietsstandort flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um diesen Schutzanspruch zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist insbesondere die westlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegende ehemalige Hofstelle zu berücksichtigen, auf deren Grundstück sich auch ein Wohnhaus mit entsprechendem Schutzanspruch befindet.

Zur Bewertung der gegebenen und der zu erwartenden Immissionssituation sowie zur Bestimmung der daraus resultierenden Emissionskontingente wurde ein Schallgutachten durch den TÜV NORD erarbeitet (siehe Anlage). Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen wiedergegeben.

Das planerische Konzept für das Plangebiet zum Schutz des westlich angrenzenden schutzbedürftigen Mischgebietes vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet sieht vor, dass sowohl ein 4 m hoher Lärmschutzwall entlang der Grenze zwischen dem SO- und dem MI-Gebiet wie auch die maximal zulässigen Schallemissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt werden. Hierzu wurden in dem Gutachten folgende Punkte näher untersucht:

- Ermittlung der plangegebenen Schallvorbelastung aus dem weiter östlich gelegenen Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86/I, die nicht von der angestrebten Änderung betroffen sind.
- Ermittlung von Planungszielwerten zu den maximal zulässigen Schallemissionspegeln im neuen Sondergebiet "Produktionsverbindungshandel".

- Ausarbeitung eines Festsetzungsvorschlages zu maximal zulässigen Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 im Plangebiet.

### **Beurteilungsgrundlagen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zur Beurteilung der Immissionssituation in der Regel die im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau aufgeführte schalltechnische Orientierungswerte heranzuziehen. Danach sollten die Orientierungswerte für die verschiedenen Nutzungen nach Möglichkeit nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall sind die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) von 60dB(A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) von 50/45dB(A) zu berücksichtigen.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Gewerbelärm, der höhere Wert für Verkehrslärm. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm überein.

### **Grundlagen zur Berechnung der Emissionskontingente**

Nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen regeln. Mit der Begrenzung der Geräuschemissionen auf bestimmte max. zulässige Werte lassen sich Konflikte im Hinblick auf benachbarte Baugebiete planerisch lösen.

Die Möglichkeit, (Geräusch)-Emissionsbeschränkungen unmittelbar in Form von Emissionshöchstwerten festzusetzen, bietet der so genannte (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP / FSP bzw. das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691. Im vorliegenden Fall werden die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 verwendet.

### **Schallvorbelastung durch die vorhandenen Sondergebiete**

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente ist insbesondere auch die Vorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 86/1 setzt für diese Sondergebiete flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts fest. Zur Ermittlung der relevanten Pegel werden die maximal zulässigen Schallimmissionspegel mit den im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen FSP unter der Annahme freier Schallausbreitung berechnet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86/I plangegebene Schallvorbelastung die zugehörigen Immissionsrichtwerte am Tage um 7 - 8 dB(A) und nachts um 2 - 3 dB(A) unterschreitet, so dass schalltechnisch gesehen noch Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung in dem geplanten Sondergebiet vorhanden ist.

### **Ermittlung der maximal zulässigen Schallemissionskontingente**

Ausgehend von der Annahme, dass sich in der Regel keine nachteiligen Auswirkungen durch zusätzlichen Geräusche ergeben, wenn die Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelas-

tung) die Immissionsrichtwerte einhält, werden zunächst die maximal zulässigen Schallimmissionskontingente, d.h. die Zusatzbelastung durch das geplante Sondergebiet ermittelt.

Dabei zeigt sich, dass am Tage eine relevante Schallvorbelastung nicht gegeben ist. Daher wird geprüft, ob bei einer weitgehend uneingeschränkten Nutzung des geplanten Sondergebietes tagsüber die Planungszielwerte bzgl. der Zusatzbelastung eingehalten oder unterschritten werden. Dazu wird für das Plangebiet ein Schallemissionskontingent von 65 dB tags angenommen.

Da nachts hingegen eine relevante plangegebene Schallvorbelastung vorliegt, wird im Plangebiet zur Nachtzeit ein reduziertes Schallemissionskontingent von 47,5 dB angesetzt.

Aus den Ergebnissen der Berechnungen ist zu ersehen, dass die Gesamtbelastung - unter Berücksichtigung des geplanten Sondergebietes - die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Baugrenze im benachbarten Mischgebiet tagsüber um 1 dB(A) unterschreitet und nachts einhält. Vor dem nächsten vorhandenen Wohnhaus werden die Immissionsrichtwerte am Tage um 2 - 3 dB(A) und nachts um 1 - 2 dB(A) nachts unterschritten.

Somit ist eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung des geplanten Sondergebietes am Tage unter der Randbedingung möglich, dass in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden.

#### ***Zu erwartende Schallemissionen und Immissionen bei einer möglichen gewerblichen Nutzung des Sondergebietes***

In einer Beispielberechnung wird aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung der Schallabschirmung des Walls am nächstgelegenen, vorhandenen Wohnhaus signifikant niedrigere Schallimmissionen zu erwarten sind.

Dabei werden folgende Annahmen für eine mögliche Nutzung des Sondergebietes getroffen:

- Errichtung einer Lagerhalle gemäß Darstellung in Anhang 6
- 16 Lkw- An- und Abfahrten in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr
- 2 Stunden Lkw- Rangier- und Leerlaufgeräusche in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr
- 8 Stunden Lkw-Verladung nördlich der Halle
- 4 m hoher Lärmschutzwall

Aus den Berechnungsergebnissen des Gutachtens ist zu ersehen, dass die Anforderungen bzgl. der Einhaltung der Immissionskontingente und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfüllt werden. Es wird weiterhin deutlich, dass am nächsten vorhandenen Wohnhaus deutlich niedrigere Schallimmissionen zu erwarten sind als an der nächstgelegenen Baugrenze. Dies ist auf die pegelmindernde Wirkung des geplanten Lärmschutzwalls zurückzuführen.

Auf Grundlage der Schlussfolgerungen des Schallgutachtens werden zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Im Sondergebiet (SO) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente ( $L_{EK}$  nach DIN 45691) von 65 dB(A) pro  $m^2$  tags und 47,5 dB(A) pro  $m^2$  nachts weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

#### ***Immissionssituation auf dem südlich gelegenen Schulgelände***

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86/I kann sich die Schule in nördliche Richtung baulich weiterentwickeln. Im Zuge dessen könnte es zu Konflikten zwischen den Nutzungen kommen.

Bei einer Nachberechnung des TÜV NORD am 21.01.2013 wurde ermittelt, dass an der nördlichen Baugrenze der Schule der Mischgebietswert von 60 dB(A) tags unterschritten wird. Da zur Nachtzeit keine beurteilungsrelevanten Nutzungen auf dem Schulgelände vorliegen und da Schulen in Mischgebieten allgemein zulässig sind, sind unzulässige Immissionen auf Grund der Kontingentierung ausgeschlossen.

#### **Verkehrslärmsituation**

Aufgrund der Tatsache, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht zulässig ist, kann auf eine nähere Betrachtung der Verkehrslärmsituation ausgehend von der Vechtaer Straße (L 845) verzichtet werden.

Von der Landesstraße L 845 gehen erhebliche Emissionen aus. In diesem Zusammenhang wird folgender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen: Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### **Geruchseinwirkungen**

Bezüglich möglicher Geruchseinwirkungen zum Beispiel durch Abgase ist auszuführen, dass lediglich mit 16 Lkw, welche die geplante Lagerhalle an- bzw. von dieser abfahren werden, pro Tag gerechnet wird. Hinzuzurechnen ist der erforderliche Rangierverkehr. Allerdings fällt die Anzahl von 16 Lkw nicht erheblich ins Gewicht. Insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass sich beispielsweise das angrenzende im Mischgebiet gelegene Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Vechtaer Straße liegt, ist das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen als verhältnismäßig gering einzustufen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der geplante 4 m hohe Lärmschutzwall und die ausreichende Abstandsfläche zu dem Grundstück zur Verhinderung der Zuführung von Abgasen zum Wohnhaus im hohen Maße beitragen werden.

#### **Lichtimmissionen**

Der geplante 4 m hohe Lärmschutzwall und die ausreichende Abstandsfläche zu dem westlich gelegenen Grundstück bieten samt der geplanten Bepflanzung einen Schutz vor Lichteinwirkungen.

Insofern ist eine weitere optische Trennung des Wohnhauses von dem geplanten Vorhaben nicht notwendig, auch da das Wohnhaus in einem Mischgebiet liegt. Wie bereits dargelegt, wird ein Mischge-

biet gerade von den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe geprägt. Insoweit kann ein Gewerbebetrieb grundsätzlich schon keine "optische Störung" für die Bewohner eines Mischgebietes darstellen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das westlich gelegene Wohnhaus durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich gestört wird. Es sind keine erheblichen Störungen und Belästigungen zu erwarten.

## **7 NATUR UND LANDSCHAFT**

### **7.1 VORHANDENE SITUATION**

Bei einer Begehung am 14. 06. 2011 wurde der Vegetationsbestand im Plangebiet erhoben. Es wachsen dort überwiegend standortheimische Gehölzarten wie Esche, Erle, Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Birke oder Weide. Innerhalb des Gehölzbestandes gibt es Schneisen von etwa 5 bis 10 m Breite, die nicht von Gehölzen, sondern von einer nährstoffliebenden, von Brennnessel dominierten, Hochstaudenflur bestanden sind. An der südlichen Grenze des Plangebietes weist der Waldrand einen hohen Anteil an standortheimischen Strauchgehölzen wie Holunder, Haselnuss, Schlehe oder Weißdorn auf.

Im Norden schließt sich direkt an das Plangebiet ein Wall an, welcher dieses zur Vechtaer Straße abgrenzt. Auf diesem wachsen ebenfalls Bäume und Sträucher überwiegend standortheimischer Arten.

Das Alter der Gehölze im Plangebiet und auf dem Wall wird auf rd. 15 Jahre geschätzt.

Im Westen schließt sich das Gelände einer (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle an, die von einem älteren Baumbestand umgeben ist. Östlich des Plangebietes befinden sich vollständig versiegelte Gewerbeflächen. Im Süden gibt es eine Ackerfläche und Baum - Strauch - Hecken aus standortheimischen Gehölzen im Umfeld der Sportanlagen und der Schule.

Der größte Teil des Plangebietes wird nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2004) dem Biotoptyp "Sonstiger Laubforst" (WX) zugeordnet. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell zählt dieser Biotoptyp zu den empfindlichen Bereichen mit Wertfaktoren von 1,6 bis 2,5. In der vorliegenden Ausprägung des Waldes mit einem Alter von ca. 20 Jahren ist innerhalb der vorgegebenen Wertspanne ein mittlerer Wert von 2,0 Werteinheiten je Flächeneinheit gerechtfertigt. Der Waldrand im Süden des Plangebietes weist eine größere Vielfalt an Gehölzarten auf. Dieser Bereich ist als Strauchhecke (HFS) zu bezeichnen. Diese Strukturen sind nach dem Kompensationsmodell ebenfalls mit dem Wertfaktor 2,0 zu bewerten. Im Osten des Plangebietes gibt es Bereiche in denen Weiden verstärkt auftreten, diese sind als sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS) zu bezeichnen. Hierfür benennt das Kompensationsmodell eine Spanne der Wertfaktoren von 1,6 bis 2,0. In diesem Fall ist ein mittlerer Wert von 1,8 anzunehmen. Auf den derzeit gehölzfreien Teilen des Plangebietes sind ruderales bzw. halbruderales Vegetationsstrukturen anzutreffen. Hier treffen die Bio-

topbezeichnungen „Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) bzw. mittlerer Standorte (UHM) und Goldrutenflur (UNG) zu. Die Wertfaktoren für diese Biotoptypen werden mit 1,0 bis 2,0 im Kompensationsmodell angegeben. Aufgrund des hier gegebenen Biotopverbundes ist mindestens der Wertfaktor 1,5 anzunehmen.

## **7.2 PLANUNG**

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I der Innenentwicklung der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Somit würden Eingriffe gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als zulässig gelten. Ein Ausgleich wäre nicht erforderlich. Die Regelung des § 13a BauGB heißt aber nicht, dass bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB naturschutzbezogene Belange, soweit sie tatsächlich von der Planung betroffen sind, grundsätzlich nicht abwägungsrelevant wären.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Kompensationsfläche handelt, die im Zuge des Baus der Nordtangente ausgewiesen und mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt wurde, hat die Stadt Lohne beschlossen, einen Ausgleich für die weitgehende Beseitigung der Kompensationsfläche vorzunehmen. Somit wird im vorliegenden Fall auch eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

In diesem Zusammenhang ist auch relevant, dass in dem anliegenden faunistischen Fachbeitrag festgestellt wurde, dass keine besondere Siedlungsdichte schützenswerter Arten in dem gegenständlichen Bereich vorhanden ist. Die Stadt Lohne erhofft sich insbesondere, dass durch die neu geschaffenen Kompensationsflächen jedoch genau dieses gewährleistet wird. Dieses kann dem Naturschutz mehr dienen, als die Beibehaltung der derzeitigen Kompensationsfläche, die letztlich nur einen geringen Beitrag für eine Umweltverbesserung leisten kann.

Ein weiteres Argument für die vorliegende Planung stellt die Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme dar. Bei Nichtrealisierung müsste der betreffende Gewerbetreibende gegebenenfalls mit seinem gesamten Betrieb auf bisher unbebaute Fläche ausweichen. Dadurch würde zwangsläufig mehr Fläche in Anspruch genommen werden, als es das Vorhaben jetzt mit sich bringt.

**Eingriffsbilanzierung**

Die Quantifizierung der internen und externen Kompensationsleistungen erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2009.

<b>Eingriffsbilanzierung</b>								
Biotop Kürzel	Typ Nr.	Biotop Bezeichnung	Wert WF	Bestand		Planung		
				m <sup>2</sup>	WE	m <sup>2</sup>	WE	
WXH	1.20.1	Laubforst aus einh. Arten	2,0	9092	18184	918	1836	
BRS	2.8.3	Sonstiges Sukzessionsgebüsch	1,8	700	1260		0	
HFS	2.10.1	Strauchhecke	2,0	900	1800	528	1056	
UHF	11.2.1	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	1,5	300	450	0	0	
UHM	11.2.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1,5	300	450	0	0	
UNG	11.3.1	Goldrutenflur	1,5	200	300	0	0	
WJL	1.22	Laubwald, Jungbestand auf Lärmschutzwall	1,6			1310	2096	
TDX	13.2.7	Sonstiges Dach	0,0	0	0	8423	0	
TFB	13.4.5	Asphaltfläche	0,0	0	0	313	0	
Summen					11492	22444	11492	4988
Defizit								17456

**Kompensation**

Es ist vorgesehen, das Defizit durch eine Ersatzaufforstung im Kompensationsflächenpool Klünpott der Stadt Lohne, Flur 51, Flurstück 59/1 (siehe Anhang) zu kompensieren.

Die geplante Kompensationsfläche hat eine Größe von 11.492 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der Flächengröße des vorliegenden Plangebietes, so dass die ehemalige Kompensationsfläche dort im Verhältnis 1 : 1 neu entwickelt wird. Damit wird der Anregung des Landkreises Vechta bezüglich einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 gefolgt, da nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ein Teil der Plangebietsfläche als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über Wald und die Landschaftsordnung einzustufen ist.

In der Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit in Höhe von 17.456 WE errechnet worden, das durch die Realisierung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht. Neben dem reinen Waldersatz wird auf dieser Fläche im Kompensationsflächenpool Klünpott auch das Kompensationsdefizit bedingt durch den Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

Die Kompensationsfläche mit einer Flächengröße von 11.492 m<sup>2</sup> wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Wertfaktor von 0,8 eingestuft. Nach Durchführung der Aufforstungsmaßnahmen wird ein Flächenwert von 2,3 (Werteinheiten je Quadratmeter) erreicht. Bei einem Aufwertungsfaktor

von 1,5 WE (2,3 – 0,8) kann auf dieser Fläche eine Aufwertung von 17.238 Werteinheiten geschaffen werden.

Es verbleibt ein geringfügiges Defizit von 218 WE, das nach Auffassung die Stadt Lohne aber hinnehmbar ist.

Nach Abwägung sämtlicher Belange und hier insbesondere bei Betrachtung der wirtschaftlichen Belange zur Sicherung und Stärkung des Standortes des Großhandelsunternehmens auf der einen Seite und der weitgehenden Beseitigung einer isoliert gelegenen Kompensationsfläche auf der anderen Seite kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Kompensationsmaßnahme weitestgehend kompensiert ist.

Auch in Anbetracht der Tatsache, dass aufgrund der reinen Rechtslage ein Ausgleich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderlich ist, wird die Ausgleichsmaßnahme als ausreichend betrachtet.

### **7.3 ARTENSCHUTZ**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit den Fragen des Artenschutzes auseinander gesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse nach Verabschiedung des Bebauungsplans wesentlich geändert haben könnten.

Aufgrund der Tatsache, dass im vorliegenden Fall eine Kompensationsfläche überplant wird, wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86/I ein Faunistischer Fachbeitrag durch Dipl.-Biol. Fittje & Dipl.-Biol. Plaisier aus Oldenburg im April 2012 erstellt (siehe Anlage). Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"Im Rahmen der für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 86/I – 1. Änderung „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) für die Fledermausfauna durchgeführten Potenzialansprache wurden mit der Breitflügel- und der Zwergfledermaus zwei Spezies als potenzielle Kolonisten eingestuft. Beide Arten, die allgemein häufig und

verbreitet sind, dürften Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund des Fehlens von Altbaumbeständen ist die Präsenz von Baumhöhlen als Quartierstätten auszuschließen. Mit der vorgesehenen Überplanung von Gehölzbiotopen können potenzielle Nahrungshabitate für Breitflügel- und Zwergfledermäuse in einem gewissen Umfang beeinträchtigt werden; diese Beeinträchtigung ist jedoch als unerheblich einzustufen.

In dem Plangebiet sind insgesamt 20 Brutvogelarten zu erwarten. Zu diesen zählen großenteils Allerweltsarten; mit z. B. Dorngrasmücke und Gelbspötter sind auch einige stenotope Spezies vertreten. Die Brutplätze dieser Arten liegen teilweise in Bereichen, die nach dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden. Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust von Gehölzen und Ruderalfluren im Plangebiet Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate sowie Ruhestätten für Brutvögel verloren. Auch wenn die hier siedelnden Arten weiterhin geeignete Habitatstrukturen in den unbeeinflussten Randbereichen des Plangebietes und in der näheren Umgebung vorfinden werden, ist eine Abnahme der Siedlungsdichten für einige Arten zu erwarten. Daher sind geeignete Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. die Entwicklung von Gehölzflächen und Ruderalfluren, umzusetzen, um die zu überplanenden Habitate durch die Schaffung neuer Lebensräume zu kompensieren. Für die Vermeidung direkter Verluste durch Zerstörung besetzter Nester sollte die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgen.

In dem Planungsraum existieren keine als potenzielle Laichgewässer für Amphibien in Frage kommenden Gewässer. Potenzielle Sommerlebensräume in der Ausprägung kleinflächig gehölzfreier Biotop sowie potenzielle Winterhabitate in Form aufgeschütteter Erdwälle bzw. von Laubgehölzen sind im Plangebiet in ausreichender Größe und Qualität vorhanden; jedoch liegt das Gebiet am Rand eines gewerblich intensiv genutzten Raumes als isolierte Gehölzinsel vor, so dass sich aufgrund einer starken Fragmentierung der in der Umgebung vorhandenen Habitate die Besiedlungsmöglichkeiten für Amphibien als ungünstig erweisen. Dem Plangebiet wird als Lebensraum für Amphibien eine sehr geringe Bedeutung zugewiesen.

Mit der Realisierung des Vorhabens verbleiben unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung von Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Fledermäuse, Brutvögel und Lurche und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig."

Aus diesem Grunde werden folgende Hinweise auch in die Planzeichnung übernommen:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten.

In Bezug auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von November bis Februar;
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in dieser Jahreszeit vorzunehmen;
- auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der im Gewerbebetrieb anzulegenden versiegelten Flächen hinausgehen.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen wie auch die notwendigen Hausanschlüsse vorhanden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86/I sind zur **Oberflächenentwässerung** an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen. Bei der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 86/I wurde untersucht, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Hierzu wurde eine entsprechende Bodenuntersuchung erstellt. Dabei wurden im überwiegenden Teil des Baugebiets Bodenverhältnisse festgestellt, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen. Aus diesem Grunde ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung sind bei Bedarf im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

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

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

## 9 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten bekannt.

## 10 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Sondergebiet	1,096 ha
davon: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,144 ha
Flächen mit Bindungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,133 ha
Öffentliche Grünfläche	0,053 ha
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>1,149 ha</b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 27.02.2013

gez. Gerdemeyer

Gerdemeyer

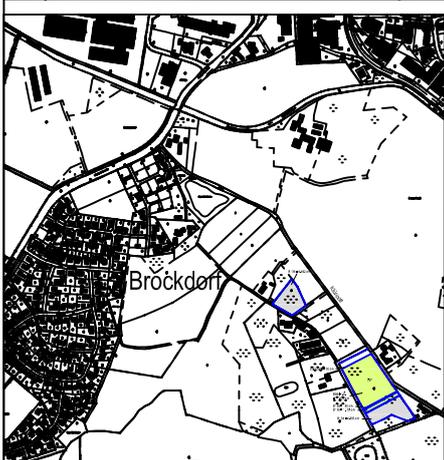
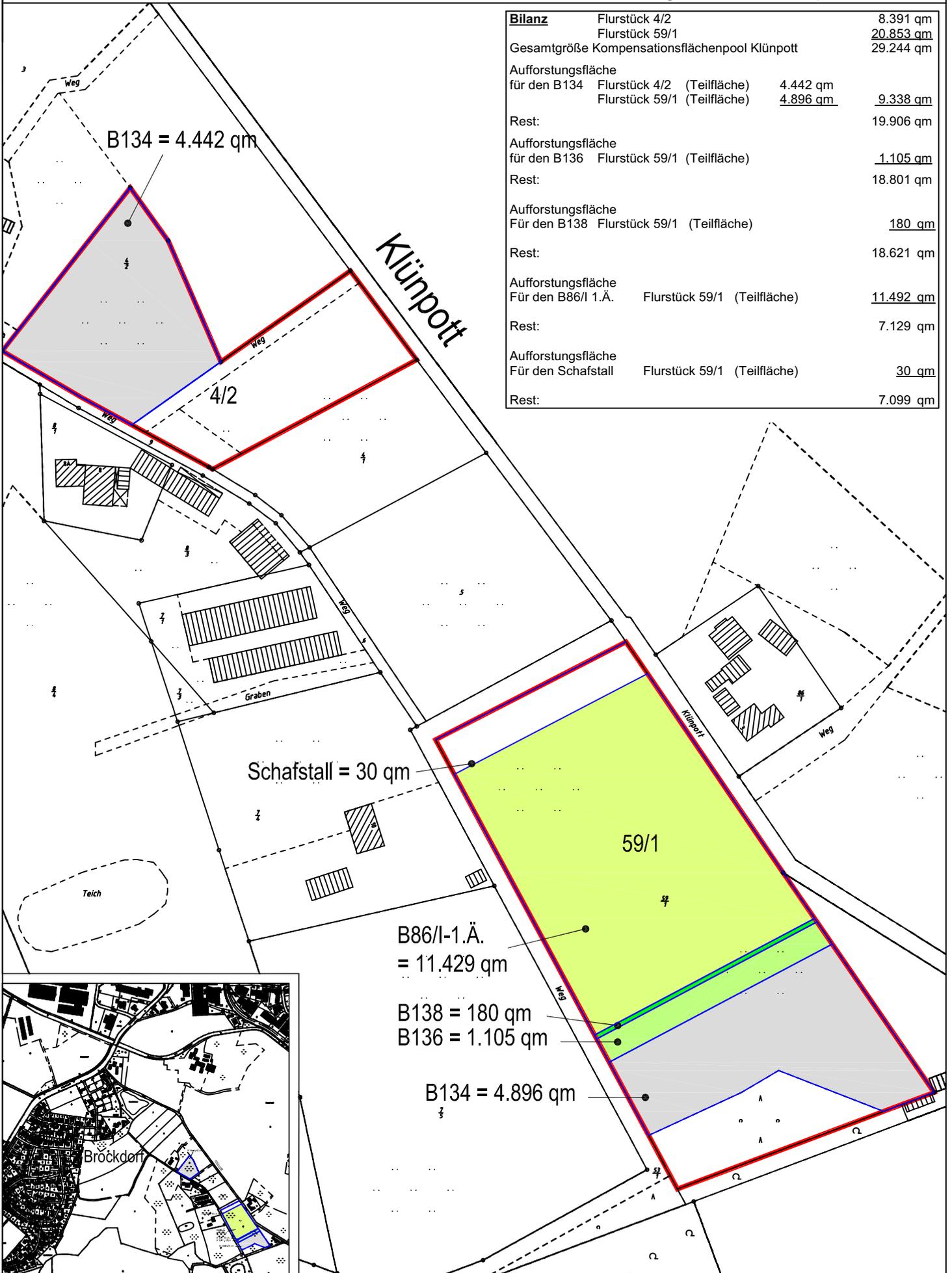
L.S.

(Siegel)

# Kompensationsflächenpool der Stadt Lohne - Klünpott

Flur 51; Flurstücke: 4/2 und 59/1  
Gesamtgröße: 29.244 qm

<b>Bilanz</b>			
Flurstück 4/2			8.391 qm
Flurstück 59/1			<u>20.853 qm</u>
Gesamtgröße Kompensationsflächenpool Klünpott			29.244 qm
Aufforstungsfläche			
für den B134	Flurstück 4/2 (Teilfläche)	4.442 qm	
	Flurstück 59/1 (Teilfläche)	<u>4.896 qm</u>	<u>9.338 qm</u>
Rest:			19.906 qm
Aufforstungsfläche			
für den B136	Flurstück 59/1 (Teilfläche)		<u>1.105 qm</u>
Rest:			18.801 qm
Aufforstungsfläche			
Für den B138	Flurstück 59/1 (Teilfläche)		<u>180 qm</u>
Rest:			18.621 qm
Aufforstungsfläche			
Für den B86/I 1.Ä.	Flurstück 59/1 (Teilfläche)		<u>11.429 qm</u>
Rest:			7.129 qm
Aufforstungsfläche			
Für den Schafstall	Flurstück 59/1 (Teilfläche)		<u>30 qm</u>
Rest:			7.099 qm



## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung (12 Blätter)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 08.05.2013

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober