

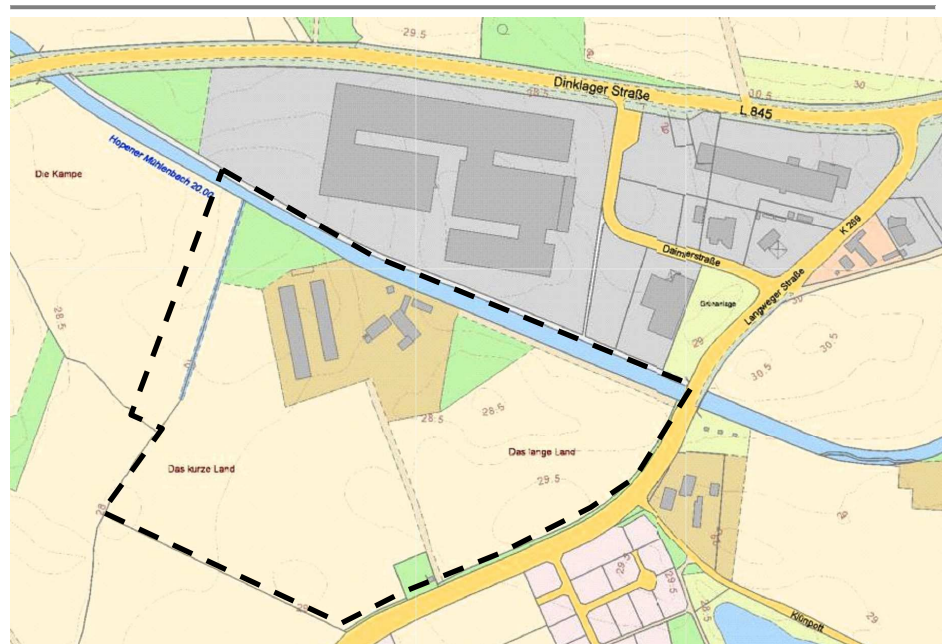
Stadt Lohne

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K269“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO



Stand: Satzungsbeschluss 29.02.2012

Abschrift

Im Auftrag:



P3 Planungsteam GbR mbH

Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
2 Rahmenbedingungen.....	3
3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung	4
3.1 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1(6) Nr. 5 BauGB).....	5
3.2 Belange des Umweltschutzes (§1(6) Nr. 7 BauGB).....	5
3.3 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB).....	15
3.4 Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB).....	17
4 Inhalte der Neuaufstellung.....	18
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	19
4.2 Hinweise	22
4.3 Rechtsgrundlagen.....	23
5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung	23
6 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	23
B Umweltbericht	23
1 Einleitung.....	24
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3 Zusätzliche Angaben	32
C Zusammenfassende Erklärung	33
Anlagen.....	34

A Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Der im Gewerbegebiet an der *Daimlerstraße* ansässige Großbetrieb Pöppelmann benötigt für die Absicherung seiner Entwicklung neue Bauflächen in erheblichem Umfang. Der Betrieb ist einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Lohne und damit von hoher Bedeutung für die wirtschaftliche Situation in der Stadt. Das Hauptwerk in Lohne umfasst zurzeit 18 Gebäude mit einer bebauten Fläche von rd. 72.000 m².

Eine Erweiterung des Gewerbebestandes im Bereich der *Dinklager Straße* (L845) ist ausschließlich nach Süden möglich. Die Stadt ist hier Eigentümerin eines größeren Areals, sie hat hier vorausschauend größere Flächen zur weiteren Bestandssicherung bestehender gewerblicher Nutzungen erworben. Diese Flächen sollen für die sich abzeichnende positive Entwicklung der Firma zur Verfügung gestellt werden. In einem kleineren westlichen Teilbereich sollen die Plangebietsflächen zukünftig als Vorsorgeflächen für eine öffentliche Regenrückhaltung des Ortsteils Brockdorf dienen.

Für die planungsrechtliche Umsetzung der Standorterweiterung sowie der Ziele einer ordnungsgemäßen Wasserwirtschaft stellt die Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 134 *„Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K269“* auf. Im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB wurde zugleich der Flächennutzungsplan der Stadt geändert (62. Änderung des FNP '80) und vom Rat der Stadt Lohne beschlossen.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 01.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 *„Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“* beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brockdorf nördlich der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) und umfasst eine Fläche von insgesamt 13,6 ha mit folgenden Flurstücken der Flur 51, Gemarkung Lohne: 141/9 (Hopener Mühlenbach, tlw.), 149/6, 149/4 + 149/5 (Randstreifen *Langweger Straße*), 232/133 (Biotop) sowie das Flurstück 125/6 (tlw.). Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Übereinstimmung mit Raumordnung

Gemäß § 1(4) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Fassung 2008)** werden keine gegenteiligen Planaussagen für das Plangebiet gemacht. Das **regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Vechta nennt für das Plangebiet das raumordnerische Ziel „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“. Sonstige Planaussagen werden nicht gemacht. Die im Plangebiet vorhandene Hofstelle wurde von der Stadt erworben. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Belange der Landwirtschaft vor Ort mit der vorliegenden Planung bezogen auf Bewirtschaftungsflächen oder Immissionen nachteilig berührt werden.

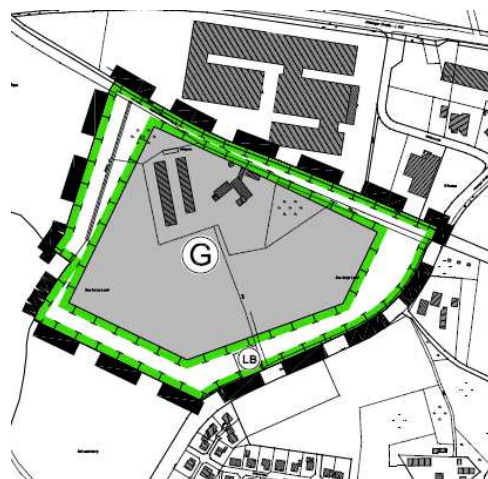
FNP

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren erfolgte die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 (Abb.1).

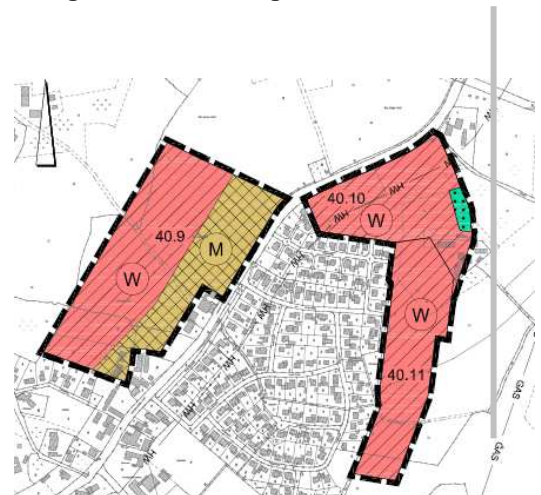
Diese 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit den Zielen der Raumordnung und des Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Vechta abgestimmt. Somit stehen die Planungsziele in Übereinstimmung mit den dargelegten gesamtstädtischen Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung

Abb. 1

62. Änderung des FNP '80 (parallel)



Auszug aus 40. Änderung des FNP '80



Angrenzende Planungen

Südlich angrenzend sind mit der 40. Änderung des FNP '80 (Teilgebiete 40.09 und 40.10) (Abb. 1) umfangreichere Wohnbauflächen vorgesehen, die westlich der *Langweger Straße* noch nicht in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wurden. Östlich der *Langweger Straße* (im Gebiet 40.10 des FNP '80) besteht der Bebauungsplan Nr. 26 D „*Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp*“. Er setzt ein größeres Wohngebiet fest. Die Flächen werden zurzeit bebaut.

Nördlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 89/I „*Zwischen Dinklager Straße, Hopener Mühlenbach und westlich der Langweger Straße (K269)*“, der ausschließlich Gewerbeflächen vorsieht. Diese angrenzenden Planungen wurden im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung in ihren Inhalten berücksichtigt und sind mit der vorliegenden Planung verträglich.

3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

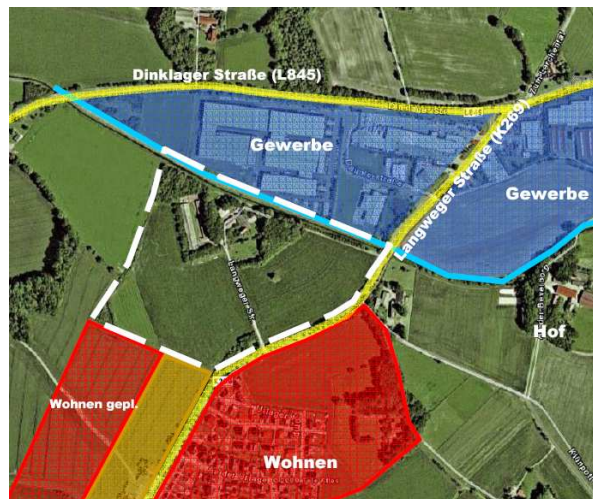
Gemäß § 1(7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen.

Bestand

Im Plangebiet selbst befindet sich eine Hofstelle. Sie wurde von der Stadt Lohne einschließlich der umgebenden Flächen erworben und wird somit nicht mehr landwirtschaftlich weitergeführt. Das Plangebiet besteht neben der Hofstelle mit Stallanlagen vorwiegend aus Ackerflächen. Die Hofstelle ist mit Großgehölzen eingegrünt. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der Hopener Mühlenbach.

Abb. 2

Plangebiet mit Umgebungsbereich



Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes finden sich südöstlich ausgedehnte Wohngebiete von Brockdorf. Es dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser auf großen Baugrundstücken, die zum Teil erst in den 90er Jahren entstanden sind. Südlich der *Langweger Straße* wird zurzeit ein Wohngebiet entwickelt. Südwestlich liegen Wohnbauentwicklungsflächen.

Prüfung von Alternativen

Im vorliegenden Fall erstellt die Stadt mit der Ausweisung des Gewerbegebietes eine Angebots- oder Entwicklungsplanung, die aller Voraussicht nach jedoch nur durch eine Firma für ihre Erweiterungserfordernisse genutzt werden wird. Die Prüfung hat gezeigt, dass Alternativen für den Betrieb an anderen Standorten des Stadtgebietes für seine sich abzeichnende betriebliche Entwicklung nicht vorhanden sind. Die nördlich der *Dinklager Straße* gelegenen gewerblichen Bauflächen sind nicht geeignet, da die viel befahrene Landesstraße (*Dinklager Straße L 845*) eine vollständige Zäsur für die betrieblichen Abläufe darstellen würde. Der Betrieb wäre gezwungen, die Produktionsabläufe völlig neu zu organisieren. Damit würden für den Betrieb in diesem Fall auch Standorte außerhalb von Lohne in Betracht kommen.

Die Stadt ist jedoch in der Lage, im städtischen Eigentum befindliche Flächen südlich des Hopener Mühlenbachs für eine Weiterentwicklung des Betriebes zur Verfügung zu stellen und kann so zu einer gezielten Bestandssicherung für einen der größten Arbeitgeber der Stadt im öffentlichen Interesse beitragen.

Nachfolgende Belange werden im Wesentlichen von der Planung berührt:

3.1 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1(6) Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet wird voraussichtlich für großflächige gewerbliche Erweiterungsbauten der ansässigen Firma benötigt, die einen rein gewerblich technischen Charakter aufweisen werden. Insofern ist abzuwägen, ob hierdurch Belange der örtlichen Baukultur oder des Denkmalschutzes berührt werden.

Durch die Planung wird eine alte Hofstelle überplant, die allerdings nicht direkt von der öffentlichen Straße (*Langweger Straße K 269*) aus einsehbar ist und deshalb keine städtebauliche Wirkung im Ortsbild entfaltet. Eine besondere Wirkung ergibt sich eher durch die auch in weiterer Entfernung sichtbaren Hofgehölze. Ansonsten berührt die Planung weder im Ortsteil Brockdorf, noch in der Umgebung erhaltenswerte Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung

Mit Schreiben vom 09.08.2010 regt der Heimatverein Lohne den Erhalt des historischen Bauernhauses an. Es sollte in Zusammenhang mit den Hofgehölzen z.B. als Schulungsgelände der Fa. Pöppelmann genutzt werden. Die Stadt hat in Rücksprache mit dem Betrieb diese Möglichkeiten geprüft. Es zeigt sich jedoch, dass gerade im Bereich der Hofstelle, die für den Betrieb wesentlichen, höheren Lärm-Emissionskontingente infolge des hohen Abstandes zur nächsten Wohnbebauung umsetzbar sind. Insofern ist der Betrieb gerade hier auf Möglichkeiten zur Produktion und weniger zur Verwaltung/Schulung angewiesen. Auch die verkehrlichen Erfordernisse auf dem Gelände und der ggf. damit verbundene Lärm machen es erforderlich, diese abseits der Wohnbebauung gelegenen Bereiche der Hofstelle im Besonderen zu nutzen. In Abwägung mit dem wirtschaftlichen Belangen des Betriebes, und dem hohen öffentlichen Interesse an der Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen in der Stadt Lohne, wird deshalb der produktionsorientierten und gewerblichen Nutzung der Fläche der Vorrang gegeben, vor dem dargelegten und verständlichen Interesse an der Erhaltung einer traditionellen Hofstelle innerhalb des Gewerbegebietes.

Archäologische
Denkmalpflege

Möglicherweise ist in dem Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Konkrete Hinweise gibt es nicht. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist im Plan enthalten.

3.2 Belange des Umweltschutzes (§1(6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe Teil B). An dieser Stelle der Begründung finden sich die Ergebnisse der Abwägung.

Immissionen

Von Bedeutung ist im vorliegenden Planfall die Beurteilung folgender Emissionen:

- **Schallemissionen**, die von der geplanten Gewerbefläche für die Umgebungsnutzungen ausgehen können;
- **Geruchliche Immissionen** die einerseits auf die Plangebietsfläche bereits einwirken (Bestand Gewerbe und umliegende Hofstellen) und geruchliche Emissionen, die nach Nutzung der Gewerbefläche für die umliegenden Wohnnutzungen insgesamt entstehen können.

Zur fachlichen Prüfung dieser Fragen liegen entsprechende Gutachten (siehe dazu auch den Umweltbericht), die in den nachfolgenden Abwägungen berücksichtigt wurden.

Immissionen – Lärm

Südwestlich des Plangebietes liegen größere (noch nicht umgesetzte) Wohnbauflächen von Brockdorf. Östlich der *Langweger Straße* liegen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 26 D „Brockdorf-nördlich Urlagen Kamp“. Insoweit war zu prüfen, ob die geplanten Gewerbeflächen in Verbindung mit bestehenden Vorbelastungen hinsichtlich der möglichen Schallentwicklung zu Nutzungskonflikten führen können und ob die erforderlichen Beurteilungspegel und Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung¹ werden folgende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt:

- Es wird eine **Lärmkontingentierung** im Plangebiet festgesetzt. Sie ist unter Einbeziehung der bereits bestehenden Vorbelastungen berechnet worden und gewährleistet, dass die entsprechenden Orientierungswerte für die umliegenden Wohngebiete eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung sieht Schallemissionskontingente für die Gewerbeflächen von 63 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts vor. Im südlichen Bereich und damit in Nähe der Wohngebiete liegt das Emissionskontingent bei 55 dB(A)/m² tags und 35 dB(A)/m² nachts. Damit ist auf dem größten Teil der Fläche eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung tagsüber möglich. Nachts sind infolge der Emissionskontingente von 40 bzw. 35 dB(A) gewerbliche Freiflächennutzungen im Grunde nicht möglich. Diese Kontingentierung ist mit den Erweiterungserfordernissen des Betriebes abgestimmt und vereinbar, denn es wird ausschließlich in Hallen produziert.
- Im Gutachten wurden auch Vorschläge für zusätzliche, **richtungsabhängige Zusatzkontingente** je nach Ausrichtung der Schallquelle des Betriebes dargelegt. Danach sind mit einer schalloptimierten Platzierung von Gebäuden und Schallquellen auch Zusatzkontingente von bis zu 15 dB(A) auf den Flächen möglich. Deswegen wurde neben der oben genannten Kontingentierung festgesetzt, dass in dem Maß, in dem die Schallquellen gemäß Gutachten bewusst von den Wohnnutzungen entfernt vorgesehen werden (spezielle Ausrichtung der Schallquellen), entsprechende Erhöhungen der festgesetzten Schallkontingentierungen auf den Betriebsflächen möglich sind. Der Betrieb kann

¹ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 der Stadt Lohne, erstellt durch TÜV Nord, Hamburg, 13.11.2009

damit durch eine gezielte Anordnung der Baukörper zu einem Schallschutz gegenüber den Wohngebieten beitragen und dieses Kontingent für seine betrieblichen Abläufe nutzen. Da voraussichtlich auf den Flächen des Plangebietes große Hallenbauten benötigt werden, ist mit den festgesetzten möglichen Zusatzkontingenten ein probates Mittel geschaffen worden, damit der Betrieb die Baukörper so platziert, dass sie einen zusätzlichen Lärmschutz bieten.

- Durch die Festsetzung einer breiten Versorgungs- und Maßnahmenfläche (Regenrückhaltung und naturschutzfachliche Maßnahmen) zwischen den Wohngebieten und dem Gewerbegebiet wird eine breite Pufferfläche berücksichtigt, auf der zusätzlich eine Verwallung vorgesehen werden könnte, um einen noch weiterreichenden Lärmschutz zu bieten. Zwingend festgesetzt wird diese Verwallung allerdings nicht, da sie aufgrund der Kontingentierung zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Belange gemäß Gutachten nicht erforderlich ist.

Mit den getroffenen Regelungen wird der erforderliche Schallschutz für die umliegenden Wohnnutzungen gewährleistet und es wird zugleich den betrieblichen Erfordernissen der Fa. Pöppelmann Rechnung getragen.

Immissionen - Gerüche

Zur Einschätzung der geruchlichen Situation liegt ein Gutachten² des TÜV-Nord vor (siehe auch Umweltbericht). Zum einen war die geruchliche **Vorbelastung** im Plangebiet und bei angrenzenden Nutzungen durch die bestehenden Anlagen der Fa. Pöppelmann sowie durch die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen zu prüfen.

- Die Entwicklungserfordernisse der umliegenden acht Hofstellen wurden in den Abwägungsvorgang einbezogen. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen hier, dass drei Betriebe in ihren Entwicklungen vornehmlich durch die bestehenden Wohngebiete begrenzt bzw. eingeschränkt sind, bei zwei Betrieben wurden geplante Erweiterungen im Gutachten berücksichtigt. Bei drei Betrieben liegen bisher keine Einschränkungen vor. Die von einem Landwirt bei dieser Prüfung vorgetragene mögliche Entwicklung eines zusätzlichen großen Tierstalles, die bei der Planung berücksichtigt werden sollte, wurde in der Abwägung zurückgewiesen. Diese Entwicklung müsste auch aktuell die nachbarrechtlichen Erfordernisse des seit langem bestehenden öffentlichen Baurechts in den benachbarten Gewerbegebieten berücksichtigen. Beispielweise sind hier Betriebe aller Art- somit auch Textilbetriebe, Nahrungsmittelbetriebe u.ä. – möglich, die in besonderer Weise einen Schutz vor geruchlichen Immissionen einfordern können. Auch ohne die aktuell vorliegende Planung ist damit zweifelhaft, ob die Errichtung eines weiteren großen Tierstalles baurechtlich in Übereinstimmung mit den bestehenden Nachbarrechten zu bringen ist.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass das öffentliche Interesse im vorliegenden Fall stärker auf die Sicherung und Weiterentwicklung der zahlreichen örtlichen Gewerbebetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze gerichtet ist und damit höher gewichtet wird, als die Sicherung von potenziellen Erweiterungsoptionen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe im Umfeld. Eine Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe unter gleichzeitiger Einbeziehung von geruchsmindernden Maßnahmen ist aber durchaus denkbar.

² Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

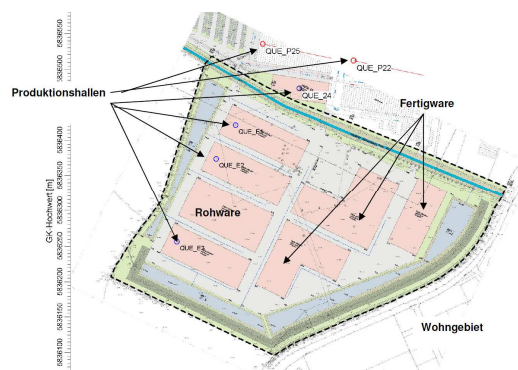
Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Entwicklung des Plangebietes entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne und trotz bestehender Vorbelastungen möglich ist, da die zugrunde zulegenden Orientierungswerte im Umgebungsbereich aktuell durchweg deutlich unterschritten werden.

Sodann war neben der Vorbelastung auch zu prüfen, welche **Gesamtbelastung** sich in Verbindung mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes für die Umgebung ergeben kann. Hierbei wurden zugleich die zu erwartenden Emissionen der Fa. Pöppelmann, als voraussichtlicher Nutzer der Flächen, mit in die Betrachtung eingestellt. So konnte überprüft werden, ob das Plangebiet tatsächlich adäquat für die Erfordernisse der Betriebserweiterung genutzt werden kann.

Die Firma Pöppelmann fertigt mit ihren vier unterschiedlichen Firmenteilen insbesondere technische Spritzgussteile u. a. für die Automobil- und Elektro-Industrie, den Maschinen- und Apparatebau (K-TECH), Funktionsteile und Verpackungen für die Pharma-, Lebensmittel- und Kosmetik-Industrie (FAMAC), Kunststoffschutzelemente (KAPSTO), sowie Kunststoffprodukte für den Einzelhandel (TEKU). Die angewendeten Herstellungsverfahren sind das Spritzgießen, das Thermoformen und der Bau von Spritzgießwerkzeugen durch mechanische Bearbeitung. In nach gelagerten Fertigungsstufen wird zum Teil bedruckt, etikettiert und montiert.³

Abb. 3

Geplante neue Produktionshallen der Firma Pöppelmann*



Die Produktion erfolgt danach innerhalb geschlossener Hallen, offene Produktions- oder Lagerflächen sind nicht vorhanden. Die Abb. 3 gibt die nach Ansicht der Firma weitgehend optimale Nutzung der Erweiterungsfläche wider. Sie wurde in den Ergebnissen des Gutachtens berücksichtigt. Das gesamte Plangebiet könnte damit als ausgelastet gelten.

Entnommen: Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

Im Ergebnis ist diese geplante betriebliche Entwicklung auf den Flächen vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Belange möglich. Durch eine gewerbliche Nutzung der Flächen werden die zugrunde zulegenden Immissionswerte (Grenzwerte) der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) in den benachbarten Wohngebieten und trotz einer Vorbelastung (insbesondere durch umliegende landwirtschaftliche Hofstellen) **nicht überschritten**.

3 Umwelterklärung der Fa. Pöppelmann 2005

Um Überschreitungen der Orientierungswerte zu verhindern, wurden Regelungen im Plan aufgenommen:

- Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens wurde eine **Begrenzung der möglichen geruchlichen Emissionen** im Plan vorgenommen, um auch zukünftig Belastungen für die Wohngebiete, die über den Immissionswerten der GIRL liegen könnten, auszuschließen.
- Im Plangebiet sind Betriebe, die mit **Nahrungs- und/oder Genussmitteln** arbeiten sowie **betriebsbezogenes Wohnen** gänzlich **ausgeschlossen**. Hier könnten sich Nutzungskonflikte mit eventuellen Emissionen des kunststoffverarbeitenden Betriebes ergeben, dessen Entwicklung jedoch in der Abwägung hohe Priorität eingeräumt wird.

Natur und Landschaft

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes (siehe Teil B) werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Flora und Bodenfunktionen durch die möglichen Versiegelungen berührt. Entsprechend der Gesetzeslage und den vorgenommenen Wertungen führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Durch die Planungen entsteht ein rechnerisches Defizit von insgesamt 42.467 Wertpunkten. In der Bilanzierung (siehe dazu den Umweltbericht) wurde bereits die Empfehlung des Landkreises und der Forstbehörde berücksichtigt, dass die überplanten Einzelbäume bzw. Mischwaldareale im Bereich der ehemaligen Hofstelle vollständig im Verhältnis 1:1 im Flächenpool Klünpott ersetzt werden. In diesem Zusammenhang ist die Stadt Lohne der Ansicht, dass es sich im vorliegenden Fall der vorhandenen Einzelbäume und Heckenstrukturen im Bereich der Hofstelle nicht gemäß § 29 BNatSchG um geschützte Landschaftsbestandteile handelt, da diese zum Einen nicht rechtsverbindlich festgestellt worden sind und zum Anderen diese Bereiche im Rahmen der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle als hofnahe Gehölze schon immer auch einer wirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Sei es, dass durch das Ausasten der Bäume Brennholz gewonnen wurde oder die Hecken im Rahmen der Bestandspflege und Verwertung des Schnittgutes zurückgeschnitten worden sind. Damit fallen diese Strukturen auch nicht unter den § 22 (4) des NAGBNatSchG, da es sich weder um Ödland noch um sonstige naturnahe Flächen handelt, sondern um Hofgehölze, die schon immer einer wirtschaftlichen Verwertung unterlagen. Darüber hinaus legt Satz 2 des § 22 (4) NAGBNatSchG nahe, dass der Ordnungsgeber der genehmigungsfreien Umwandlung von Ödland oder sonstiger naturnaher Flächen in Ackerland- oder Grünland einen „Riegel“ verschieben wollte und zwar im Außenbereich. Die Stadt Lohne ist der Ansicht, dass nach Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Flächennutzungsplanänderung die vorhandenen Einzelbäume oder Hecken nicht mehr im Außenbereich liegen und somit § 22 NAGBNatSchG nicht greift.

Der vorhandene geschützte Landschaftsbestandteil entlang der Langweger Straße wird nachrichtlich übernommen und weiterhin gesichert.

Prüfung der
Vermeidung,
Minimierung,
Kompensation

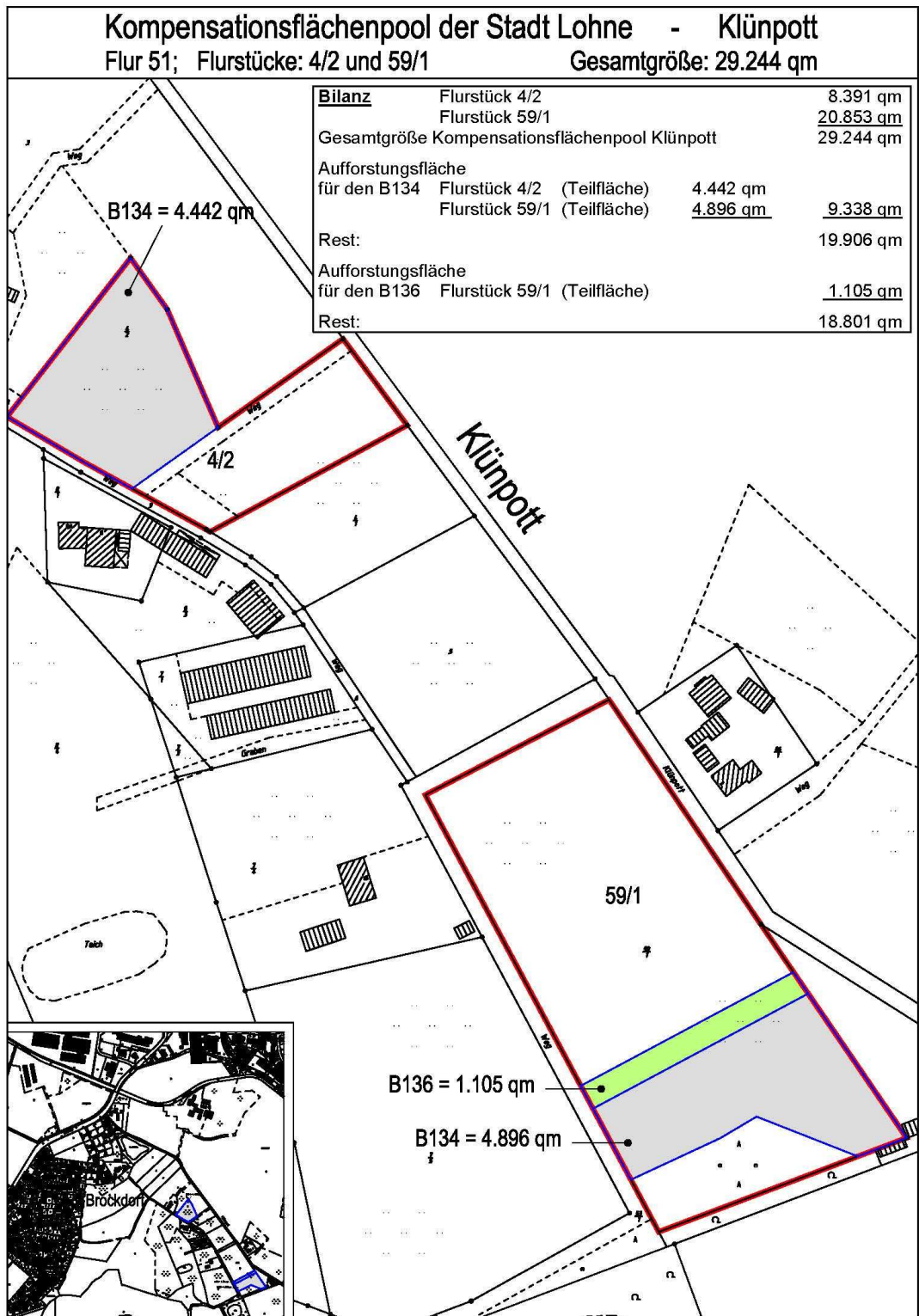
Eine grundsätzliche **Vermeidung** des Eingriffes ist nach Ansicht der Stadt nicht möglich, der Erweiterungsstandort ist für die wirtschaftliche Entwicklung des Großbetriebes ohne Alternative.

Um die naturschutzfachlichen Belange angemessen berücksichtigen zu können, werden folgende **Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen** vorgesehen:

- im nördlichen Bereich werden durch die **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** entlang dem Hopener Mühlenbach die am Gewässer vorfindlichen naturräumlichen Strukturen gesichert und weiter entwickelt (**Auenentwicklung**). Zugleich wird den Belangen einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung Rechnung getragen.
- im östlichen, westlichen und südlichen Teil des Plangebietes werden **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** umgrenzt. Hier wird eine Regenrückhaltung der betrieblichen Flächen sowie ggf. für den Ortsteil Brockdorf erfolgen. Zugleich können die Flächen in großen Bereichen bepflanzt werden ohne dass dadurch das Regenrückhaltungsziel gefährdet wird. Die Flächen können gegenüber ihrer jetzigen Wertigkeit durch die Schaffung entsprechender Rückhaltebereiche und Anpflanzungen aufgewertet werden. Eine vollständige Kompensation kann damit allerdings nicht erfolgen, so dass auch weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden.
- Das **geschützte Biotop** an der *Langweger Straße* wird nachrichtlich in den Plan übernommen und weiterhin geschützt.
- Der überplante **Waldbestand** wird im Bereich Klünpott im Verhältnis 1: 1 kompensiert. Eine Festsetzung und Zuordnung der genauen Größe und Flurstücknummer sowie der Maßnahme ist im Rahmen einer textlichen Festsetzung auf dem Plan erfolgt (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen).
- Nach den Bilanzierungen im Umweltbericht ergibt sich trotz dieser Ersatzleistung des Waldes noch ein rechnerisches **Defizit von insgesamt 42.467 Wertpunkten**. Dieses Defizit wird vollständig kompensiert. Die Fläche, auf der die **externe Kompensation** erfolgt, liegt im Flächenpool Runenbrook der Stadt Lohne. Die erforderlichen Wertpunkte werden hier durch Umnutzung eines bisher intensiv genutzten Maisackers in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgesetzt. Mit dieser Kompensationsmaßnahme verringern sich die dann noch vorhandenen Kompensationsmöglichkeiten des Flächenpools Runenbrook auf 88.675 Wertpunkte, wie die nachfolgende Aufstellung zeigt. Eine genaue Zuordnung der Ersatzfläche und der Maßnahme ist durch eine textliche Festsetzung im Plan erfolgt (siehe dazu § 6 der textlichen Festsetzungen).

Abb. 4

Lage der Waldflächen im Flächenpool Klünpott



Stadt Lohne -Bauamt- Nuxoll 31.08.2011

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 05.07.2011

M. 1:2000

Abb. 5

Lage des Kompensationsflächenpools Runenbrook, Stadt Lohne

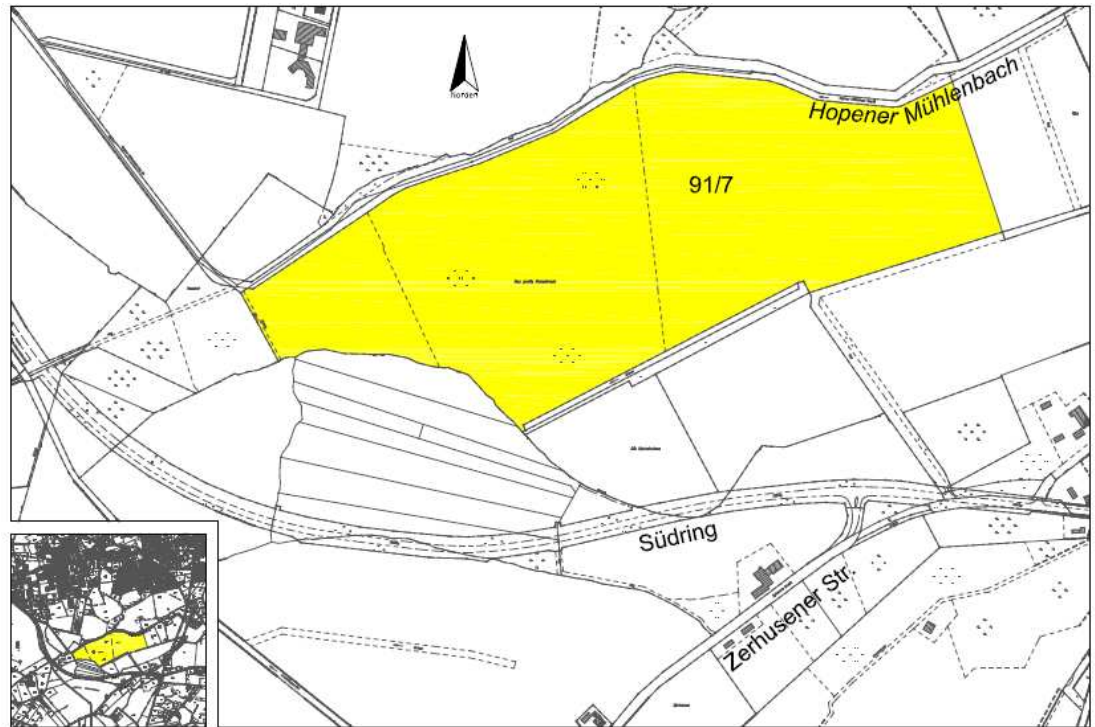


Abb. 6

Nutzung des Flächenpools Runenbrook der Stadt Lohne, Flurstück 91/7, Flur 29, Gemarkung Lohne

Nr.	Kompensationswert Flurstück 91/7 – Wertpunkte gesamt	319.600
1.	Bebauungsplan Nr. 107 „Sport und Freizeitzentrum“	-11.900
2.	Bebauungsplan Nr. 108 C „Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg“	-46.448
3.	Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“	-20.000
4.	Bebauungsplan Nr. 119/I „Schellohner Mark“	-2.036
5.	Bebauungsplan Nr. 121 „Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“	-70.705
6.	Bebauungsplan Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“	-9.784
7.	Bebauungsplan Nr. 128 „zwischen Fladderweg und Siekmanstraße“	-4.590
8.	Bebauungsplan Nr. 29A „Bereich „Am Sandberg“ (Hamburg)“	-10.981
9.	Bebauungsplan Nr. 26D „Brockdorf-nördlich Urlagen Kamp“	-12.014
10.	Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf-nördlich Langweger Straße K 269“	-42.467
	Verbleibender Kompensationsrestwert	88.675

- Die Eingriffe für die beiden festgestellten Kiebitzpaare sind mit der Bereitstellung von Flächen im Flächenpool kompensiert. Durch begleitende Maßnahmen werden zudem die Eingriffe in die sonstige Fauna kompensiert (siehe auch nachfolgend die Ausführung zum Artenschutz). Damit wird auch artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. Für Eingriffe in den Lebensraum von Fledermäusen werden an geeigneter Stelle im Stadtgebiet (Hopen-Zerhusen) Ganzjahres-Fledermaushöhlen aufgehängt.

Der Eingabe des Landkreises (13.1.2012) bezüglich des empfohlenen größeren Baugrenzabstandes von 5 m zu den festgesetzten Maßnahmenflächen wird nicht

gefolgt. Da es sich um neue Maßnahmenflächen handelt und ältere Strukturen nicht davon betroffen sind, hält die Stadt Lohne auch weiterhin einen Abstand von 3 m für ausreichend. Bezüglich der in die Bilanzierung einzustellenden Einzelbäume bleibt festzustellen, dass bis auf zwei Eichen, die mittig im Plangebiet liegen, sämtliche Einzelbäume sich am Rand des Plangebietes befinden. Ein 7 m breiter Streifen entlang des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und verbleibt in Eigentum der Stadt Lohne. Die in diesem Randstreifen vorhandenen Bäume müssen auch bei dem Bau eines 2,50 m breiten Radweges nicht gefällt werden, so dass die Stadt Lohne eine Änderung der Bilanzierung nicht für erforderlich hält.

Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes und des faunistischen Fachbeitrages⁴ stehen der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Hindernisse entgegen:

- **Eremit:** Kein Vorkommen.
- **Amphibien:** Keine erheblichen Beeinträchtigungen, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- **Brutvögel:** Für die betroffenen beiden Kiebitzpaare wird ein Ausgleich auf der Ersatzfläche Runenbrook durch Schaffung von extensiv genutztem Grünland herbeigeführt. Für den betroffenen Gartenrotschwanz und weitere Höhlenbrüter-Vogelarten werden entsprechend den Darlegungen im faunistischen Fachbeitrag als Ausgleich folgende künstliche Nistgelegenheiten im Stadtwald Lohne geschaffen: Vier Halbhöhlen-Nistkästen, ein Hohлтаuben-Nistkasten an Altbaum, sechs Vollhöhlen-Nistkästen (3 x Fluglochweite 26mm, 3 x Fluglochweite 28mm), ein Baumläufer-Nistkasten mit abnehmbarer Vorderwand. Zusätzlich werden für die Rauchschnalbe vier Nistmöglichkeiten in einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Umfeld angebracht.
- **Fledermäuse:** Für die betroffene Fransen- und Zwergfledermaus werden im Naherholungsbereichen Hopen Zerhusen drei großräumige Ganzjahres-Fledermaushöhlen aufgehängt.

Die Betreuung der oben angeführten Nistmöglichkeiten wird einer örtlichen Vogelschutzgruppe übertragen. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da die Umsetzung der Maßnahmen durch die Stadt gewährleistet wird.

In der Summe können mit Blick auf den Artenschutz für die betroffenen besonders oder streng geschützten Tierarten Ersatzlebensräume geschaffen werden. Es werden keine

⁴ Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2010, Bericht, erstellt durch Dipl. Biologe Volker Moritz, Oldenburg Oktober 2010, Seite 13

Individuen gefangen, verletzt oder getötet und sie werden auch nicht erheblich gestört. Die jeweilige Population wird sich durch das Planvorhaben nicht verringern. Mit den oben aufgezeigten Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände somit nicht berührt.

Gemäß den Empfehlungen des Landkreises wird zudem darauf geachtet, dass die Entfernung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Brutphase der Vögel erfolgt. Auch mit dieser zeitlichen Einschränkung bei den erforderlichen vorbereitenden Baumaßnahmen kann der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Rechnung getragen werden.

Ortsbild

Mit den markanten Hofgehölzen im nordwestlichen Bereich des Planungsraumes bestehen gemäß Umweltbericht naturschutzfachlich wertvolle Strukturen. In Abwägung mit den wirtschaftlichen Erfordernissen des Betriebes, die auch im öffentlichen Interesse liegen, kann diese, das örtliche Bild prägende Struktur, allerdings nicht erhalten werden. Die Stadt Lohne gewichtet die öffentlichen wirtschaftlichen Belange im vorliegenden Fall höher als den Erhalt eines eher noch dörflich geprägten Ortsbildes an dieser Stelle (siehe dazu auch Punkt 3.1).

Wasserwirtschaft

Hopener Mühlenbach
Niederungsbereich

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der Hopener Mühlenbach, ein Gewässer II. Ordnung. Zu Beginn der Planungen wurde grundsätzlich überlegt, ob ggf. eine Verlegung des Gewässers nach Süden – an den neuen Rand der Gewerbefläche – möglich sein könnte. Damit sollte einerseits ein attraktiver Grünstreifen gegenüber der Ortslage Brockdorf entwickelt werden, andererseits sollte die Verlegung auch zu einer Flächenoptimierung für den Betrieb beitragen. Die Prüfung hat jedoch ergeben, dass eine Verlegung des Gewässers zu einer Verlängerung des Flussbettes von mindestens 500m führen würde. Aufgrund des geringen Gefälles könnte dies nur mit weitreichenden Maßnahmen im gesamten Streckenabschnitt bis zur Vorflut realisiert werden (Umbau der Sohle unter der BAB A1). In der Abwägung sind hier Aufwand und Ertrag unverhältnismäßig und insoweit wurde von einer Verlegung des Hopener Mühlenbachs abgesehen.

Die Einschätzung des Landkreises (Schreiben vom 19.08.2010), dass mit der vorliegenden Planung eine weitere Verschlechterung des Hopener Mühlenbach eintritt, wird nicht geteilt. Eine direkte Einleitung oder Nutzung des Baches durch die angrenzenden Gewerbeflächen erfolgt nicht. Eine Gewässeraue stellt in der Regel den Überschwemmungs- und Niederungsbereich des angrenzenden Flusses dar. Im Falle des Hopener Mühlenbachs ist der südliche Bereich jedoch durch eine deutlich erhöhte Lage gekennzeichnet, was sich auch mit dem Standort der alten Hofstelle bestätigt. Ein etwa gesetzlich festgelegter Überschwemmungsbereich – oder auch natürlicher Überschwemmungsbereich – ist hier nicht verzeichnet. Insofern geht die Stadt im vorliegenden Planfall nicht von einem wertvollen und zwingend zu schützenden Auenbereich aus. Gleichwohl hat die Stadt in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta einen **Auenentwicklungsplan**⁵ vorgelegt, der in Verbindung mit den erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung im Gebiet umgesetzt wird.

5 Auenentwicklungsplan, erstellt durch Nordlohne & Bechly Tiefbau- und Grünplanung GmbH, Lohne, Januar 2011

Abstand baulicher Anlagen vom Bach	<p>Mit Schreiben vom 02.08.2010 teilt die Hase-Wasseracht mit, der Abstand baulicher Anlagen von der Böschungsoberkante des Verbandsgewässers Hopener Mühlenbach mindestens 10m zu betragen hat. Dies gilt insbesondere für die südliche Gewässerseite. Die Ufergrundstücke dürfen nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Räumstreifen von mindestens 5,00m Breite freigehalten wird. Der maschinelle Einsatz von Grabenräumergeräten muss jederzeit möglich sein. Das bei der Gewässerunterhaltung anfallende Mäh- und Räumgut ist diesem Bereich entschädigungslos aufzunehmen.</p> <p>Die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten entlang des Hopener Mühlenbachs sind berücksichtigt und können durchgeführt werden. Die gesamte Parzellenbreite von rd. 16m des Hopener Mühlenbach wird weiterhin für wasserwirtschaftliche Belange gesichert. Nördlich und südlich schließen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an, womit weiterhin die Unterhaltung des Baches und die Unterbringung von Räumgut möglich sind.</p>
Überwegungen des Hopener Mühlenbachs	<p>An drei Stellen entsteht die Notwendigkeit, das Gewässer durch private Zuwegungen des Betriebes zu überbauen. An einer weiteren Stelle soll ggf. eine neue Überwegung für einen Fahrradweg geschaffen werden. Für diese Maßnahmen werden rechtzeitig die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen eingeholt. Sie stehen der Unterhaltung des Gewässers nicht entgegen.</p>
Oberflächenwasser	<p>Das unbelastete Oberflächenwasser von den Gewerbeflächen (Dachflächen) kann ordnungsgemäß zurückgehalten und/oder versickert werden. Ausreichende Flächen werden im Plangebiet als Flächen für Versorgungsanlagen vorgehalten. Ein Bodengutachten⁶ liegt vor und legt die Durchlässigkeit des Bodens und den Abstand zum Grundwasser offen. Mit Schreiben vom 19.08.2010 teilt der Landkreis Vechta mit, dass bei gewerblichen Anlagen nur das Dachflächenwasser in die unterirdischen Versickerungsanlagen entwässert werden kann. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze sind laut ATV Arbeitsblatt A 138 über oberirdische Versickerungsanlagen zu entwässern. Ein Oberflächenentwässerungskonzept⁷ wurde begleitend zur Planung sowohl mit dem Träger der Vorflut als auch mit dem Landkreis Vechta abgestimmt.</p>
<h3>3.3 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)</h3>	
Landwirtschaft	<p>Die Planung ist mit den Belangen der Landwirtschaft abgewogen und grundsätzlich vereinbar (siehe auch Punkt 3.3 Umweltbelange – Immissionen/Landwirtschaft). Die Entwicklungsfähigkeit umliegender landwirtschaftlicher Hofstellen wird nicht erheblich beeinträchtigt und ist mit den öffentlichen wirtschaftlichen Belangen abgewogen worden.</p>
Infrastruktur	<p>Da die Flächen vollständig vom vorhandenen Gewerbegebiet der Firma aus erschlossen werden, entsteht kein besonderer öffentlicher Infrastrukturbedarf.</p>
Technische Ver- und Entsorgung	<p>Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen

6 Bodengutachten für das Baugebiet Hopener Mühlenbach /Langweger Straße, erstellt durch Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 13. 11.2009

7 Oberflächenentwässerungskonzept zum Baugebiet Nr. 134 , erstellt durch Nordlohne & Bechly Tiefbau- und Grünplanung GmbH, Lohne, Januar 2011

werden. Mit Schreiben vom 09.08.2010 teilt der OOWV mit, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Versorgungsanlagen DN 100 und Hausanschlussleitungen befinden. Die Hinweise des Trägers der Wasserversorgung, dass diese Leitungen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden dürfen, werden zur Kenntnis genommen. Allerdings wird das gesamte Plangebiet bei Errichtung der betrieblichen erforderlichen Produktionshallen und internen Versiegelungen für die Fa. Pöppelmann ohnehin eine völlige Neustrukturierung erfahren, bei der dann der Verlauf möglicher Anschlussleitungen etc. mit dem Leitungsträger neu geordnet wird.

- Für die **Brandbekämpfung** im Plangebiet muss eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung gestellt werden. Sie wird vom Betrieb sichergestellt. Von der *Langweger Straße* aus ist eine Feuerwehrezufahrt zum Gelände zeichnerisch im Plan berücksichtigt worden. Eine weitere Zufahrt ist entsprechend den Bedürfnissen des Betriebes ebenfalls möglich. Hierfür darf das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Langweger Straße unterbrochen werden. Mit Schreiben vom 25.07.2011 teilt der Landkreis Vechta mit, dass für die Berechnung des Löschwasserbedarfs das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVWG) vom Juli 1978 Grundlage ist. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 2 x 1.600 l/min. über zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn auf der 250mm durchm. Leitung des OOWV in der *Langweger Straße* in Höhe der Zufahrt ein Oberflurhydrant installiert wird. Im Plangebiet sind auf der vorhandenen 100mm durchm. Leitung zwei Unterflurhydranten zu installieren. Die genauen Standorte der Hydranten werden mit der Feuerwehr Brockdorf abgesprochen.
- Wesentlicher Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die EWE. Der Standort kann an die Leitungsnetze angeschlossen werden.
- Die Beseitigung der **Schmutzwässer** geschieht über die Kläranlage in Riebel. Alle technischen Voraussetzungen zur Ableitung der anfallenden Schmutzwässer sind vorhanden oder können geschaffen werden. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Mit Schreiben vom 09.08.2010 teilt der OOWV mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanal DN 200 in der Daimlerstraße, ggf. zum Teil an den vorhandenen Freigefällekanal DN 200 in der Straße Uralgen Hof) angeschlossen werden kann. Anschlüsse werden auf Grund der Geländehöhen im Planungsgebiet nicht im Freigefälle erfolgen können. Somit werden Hebeanlagen notwendig. Für ein Pumpwerk sollte eine ca. 30 m² große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist. Falls keine abwasserintensiven Betriebe angeschlossen werden müssen, stehen zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Inwieweit vorhandene Pumpstationen und Druckleitungen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben.

Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z. B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.“

- Die **Abfallentsorgung** für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet. Die gewerblichen Abfälle unterliegen der üblichen Sonderentsorgung.

Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

3.4 Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet liegt nördlich der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) am nördlichen Ortsausgang. Es liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt und insoweit ist hier Tempo 70 erlaubt. Auf der südlichen Straßenseite befindet sich ein Fuß- und Radweg. Dahinter schließt (hinter einer Lärmschutzwand) das neue Baugebiet von Brockdorf an. Die Kreisstraße 269 ist Bedarfsumleitungsstrecke (U9) der A1 in Fahrtrichtung L 845.

Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich von der bereits bestehenden Firmenfläche aus erschlossen. Der Verkehr wird von dort auf die *Dinklager Straße (L 845)* geleitet.

Das neue Gewerbegebiet sowie das vorhandene Werk II der Firma Pöppelmann werden zukünftig über eine neue Kreuzung westlich des Werkes II an die *Dinklager Straße (L 845)* angeschlossen. Rückstaus am Knotenpunkt Kreisstraße 269 / Landesstraße 845 sind damit nicht zu erwarten. Durch den Bau des o. a. neuen Knotenpunktes und das Ableiten des gesamten Werksverkehrs der Firma Pöppelmann über diesen Anschluss ist eher mit einer Entlastung des Knotens *Langweger Straße (K269) / Dinklager Straße (L845)* zu rechnen. Die zuständige Straßenbaubehörde hat diesbezüglich keine Bedenken vorgetragen.

Eine Zufahrt des Betriebes von der *Langweger Straße* wird - zum Schutz der Wohnbevölkerung in Brockdorf - nicht vorgesehen. Allerdings ist eine erforderliche Sicherheitszuwegung (Feuerwehr) für die Flächen von *der Langweger Straße* aus berücksichtigt worden. Sie wurden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um für die Bewohner südlich der *Langweger Straße* sicherzustellen, dass über die Zufahrten kein normaler Werksverkehr fließt. Eine weitere Feuerwehrezufahrt ist optional möglich. Dafür darf das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot auf die *Langweger Straße* unterbrochen werden.

Intern wird im Plangebiet für die Erschließung an drei Stellen die Querung des Hopener Mühlenbachs erforderlich. Die Querungen werden an die bestehenden Fahrwege auf dem bisherigen Betriebsgrundstück angebunden und sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Fahrradweg

Der zurzeit entlang dem Hopener Mühlenbach verlaufende Fahrradweg kann als öffentliche Verbindung nicht aufrechterhalten bleiben. Die betrieblichen Arbeitsabläufe und Sicherheitsaspekte machen eine Verlegung des Fahrradweges um die geplante Fläche herum erforderlich. Eine öffentliche Grünfläche ist dafür in der Planung vorgesehen. Die Fahrradverbindung soll damit in verändertem Verlauf möglichst erhalten bleiben.

An- und Abfahrtsverbot

Das erforderliche Zu- und Abfahrtsverbot entlang der *Langweger Straße (Kreisstraße 269)* wurde zeichnerisch im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinweis

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr teilt im Schreiben vom 29.07.2010 mit, dass nördlich des Planungsgebietes in einem Abstand von ca. 150m die

Landesstraße 845 verläuft. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Dieses wird berücksichtigt.

4 Inhalte der Neuaufstellung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der
baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein gegliedertes **Gewerbegebiet (GE-1 und GE-2)**. Die Gliederung dient den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen (siehe textliche Festsetzung § 4). Definiert ist des Weiteren die zulässige Art der Nutzung im Gebiet, mit denen Nutzungskonflikte zum bestehenden Gewerbe vermieden werden (siehe textliche Festsetzung § 1). Der Ausschluss von Gewerbebetrieben, die mit Nahrungs- und/oder Genussmitteln arbeiten, dient insbesondere auch dem innergebietlichen Nachbarschaftsschutz. Durch umliegende Hofstellen und die Betriebsstruktur im Umfeld zum geplanten Gewerbegebiet (u.a. kunststoffverarbeitende Betriebe) sind Belastungen vorhanden, die den Ausschluss geruchssensibler Gewerbebetriebe nahelegen.

Im Baugebiet wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9** zugelassen. Hierfür liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Für die Stadt Lohne ist es erforderlich, das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial in verkehrlicher bester Lage auch intensiv auszunutzen. Über alternative, geeignete Gewerbestandorte für eine potenzielle Erweiterung des nördlich gelegenen kunststoffverarbeitenden Betriebes verfügt die Stadt nicht. Da auch im Plangebiet selbst größere Flächenareale für eine (auch naturschutzfachlich gewünschte) Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden, ist die intensive Nutzung der vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen umso wichtiger. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Lohne abgewogen, dass die wirtschaftlichen Belange zur dauerhaften Sicherung des Betriebes im Rahmen der Planaufstellung sehr hoch gewichtet werden. Eine maximale bauliche Ausnutzung der Flächen soll bei Bedarf möglich sein.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl oder einer Geschossigkeit ist im vorliegenden Fall nicht zielführend und insoweit wird die städtebauliche Einbindung der Baukörper über die Festsetzung der **maximalen Oberkante der Gebäude (OK)** gewährleistet. Diese liegt bei **maximal 18m**, womit auch eine effiziente Flächenausnutzung befördert wird (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die Stellung der Baukörper wird über **Baugrenzen** gesteuert. Die Lage der Grenzen wurde dabei so gewählt, dass eine maximale Ausnutzung der Fläche und möglichst flexible Gebäudestellungen möglich sind.

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der Gebäudelängen von maximal 200m zulässig sind (siehe textliche Festsetzung § 3).

Private Verkehrsflächen

Die erforderlichen Brücken über den Hopener Mühlenbach zur Erschließung werden als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (private Verkehrsflächen) festgesetzt, ebenso eine Feuerwehrezufahrt zum Plangebiet von der *Langweger Straße* aus. Eine zusätzliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient im Nordwesten der möglichen Querung des Hopener Mühlenbachs mit einem Rad- und Fußweg.

An- und Abfahrtsverbot

Das erforderliche **Zu- und Abfahrtsverbot** entlang der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) wurde zeichnerisch im Plan berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt damit

ausschließlich über das bestehende Betriebsgelände an der *Dinklager Straße*. Für eine ggf. zusätzlich erforderliche Feuerwehrzufahrt darf das Zu- und Abfahrtsverbot unterbrochen werden (siehe textliche Festsetzung § 5).

Flächen für Maßnahmen
/ Flächen für
Versorgungsanlagen

Entlang der westlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes wurden zur besseren Einbindung der Flächen in die Landschaft **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** umgrenzt. Die Flächen dienen insbesondere der Regenrückhaltung im Gebiet. Sie sind deshalb zugleich als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt worden. Die umzusetzenden naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen wurden definiert (siehe textliche Festsetzung § 6).

Im Bereich des Hopener Mühlenbachs finden sich im Bereich der geplanten Auenentwicklung ebenfalls Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auch hier wurden die mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmen definiert (siehe textliche Festsetzung § 6). Konflikte mit den Erfordernissen der Wasserwirtschaft ergeben sich nicht.

Immissionsschutz

In den Plan aufgenommen wurden **Emissionskontingentierungen**. Die Teilflächen (GE-1 und GE-2) mit dem höchst zulässigen Emissionspegel (Schall) sind im Plan bezeichnet. Je nach Ausrichtung der Schallquellen oder Stellung der Baukörper können zusätzliche Immissionskontingente erschlossen werden (siehe textliche Festsetzung 4).

Hinsichtlich der geruchlichen Belastungen ist festgesetzt worden, dass nur Betriebe oder Anlagen zulässig sind, die nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Geruchsemissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL beitragen, womit das Kontingent begrenzt ist. Die Flächen können dennoch gut für die betrieblichen Erfordernisse in Form von geschlossenen Produktionshallen, Lagerhallen, Verkehrsflächen oder Parkplätzen genutzt werden (siehe textliche Festsetzung § 4).

Umgrenzung von
Schutzobjekten

Das vorhandene Biotop, das zurzeit an der *Langweger Straße* durch örtliche Initiativen entwickelt wird, ist nachrichtlich als **geschützter Landschaftsbestandteil** im Sinne des Naturschutzrechts umgrenzt worden und damit weiterhin gesichert.

Kompensation

Die erforderlichen **Kompensationsflächen** werden zum einen im Flächenpool Runenbrook der Stadt sowie im Klünpott umgesetzt und sind durch textliche Festsetzung dem vorliegenden Plan in Örtlichkeit und Größe zugeordnet worden (siehe textliche Festsetzung § 6).

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1(5) BauNVO);
- Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 8(2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO).

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind Gewerbebetriebe, die mit Nahrungs- und/oder Genussmitteln arbeiten, gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNVO i.V. m. § 1(4) und § 1(9) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind gemäß § 8(3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO in den Baugebieten festgesetzte Oberkante von Gebäuden (OK) von maximal 18m gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden.

Als Bezugspunkt gemäß § 18(1) BauNVO für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe ab Geländeoberfläche (GOF).

§ 3 Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist in allen Baugebieten eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis maximal 200 m zulässig.

§ 4 Immissionsschutz

1Schall: Gemäß § 1(4) BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE-1	63	40
GE-2	55	35

Die Einhaltung der festgesetzten Schallimmissionskontingente ist im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnung der Immissionskontingente LIK aus den Emissionskontingenten erfolgt nach folgender Gleichung:

$$LIK = LEK - A_{div} + 10 \cdot \log S$$

$$LEK = \text{Schallemissionskontingent, dB(A)/m}^2$$

$$A_{div} = 10 \log (4 \pi S m^2)$$

$$LIK = \text{zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen, dB(A)}$$

$$S m = \text{Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort, m}$$

$$S = \text{Größe der Teilfläche, m}^2$$

Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor A (270° - 67,5° = W - ONO) ausgehend vom Bezugspunkt (Gauß Krüger Koordinaten: X= 3444703, Y = 5836136) sind für Schallabstrahlungen in nördlicher Richtung tagsüber bis zu +7 dB(A) und nachts bis zu + 15 dB(A) richtungsabhängige Zusatzkontingente zulässig. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

4.2 Geruch: Gemäß § 1(4) BauNVO sind im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nur irrelevant im Sinne der GIRL zu den Geruchsmissionen in der Nachbarschaft beitragen (Zusatzbelastung < 0,02 = < 2 % der Jahresstunden). Alternativ ist jeweils der Nachweis zu führen, dass die Geruchsemissionen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastung

nicht zu einer Überschreitung der nach GIRL zulässigen Immissionswerte in der Nachbarschaft führen.

§ 5 Zu- und Abfahrtsverbot

Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Langweger Straße (K269) darf gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB für eine Feuerwehrezufahrt unterbrochen werden.

§ 6 Natur und Umwelt / Grünflächen

6.1 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang dem östlichen, dem südlichen sowie dem westlichen Plangebietsrand sind die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie die Unterbrechung durch eine Feuerwehrezufahrt zulässig.

6.2 Die Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB), die zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind (gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB), dienen insbesondere der Regenrückhaltung/Regenversickerung. Im Randbereich der Flächen ist die Errichtung eines begrünten Walles oder einer begrünten Wand zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie eine Feuerwehrezufahrt zulässig. Die Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr, nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Die Böschungsneigung der Regenrückhalteanlagen ist nicht steiler als 1 : 2 herzurichten. Sohle und Wasserwechselbereich sind als Rohbodenflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer/gleich 1,00 m entstehen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind Anpflanzungen sowie Pflege- und Unterhaltungswege zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Baum
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Kletterpflanze
Weiden	<i>Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba</i>	Sträucher und Bäume

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume – Heister, 2 x v., o.B., 150 – 200 cm; Sträucher – Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 60 – 100 cm; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen.

6.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB) nördlich und südlich des Hopener Mühlenbachs sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Gewässerunterhaltung zulässig.

6.4 Kompensationsfläche Runenbrook: Die Eingriffe, die durch die Festsetzung einer neuen Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktdefizit von insgesamt 42.898 Werteinheiten (s. a. Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück). Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden 42.898 Werteinheiten auf dem städtischen Flurstück 91/7, Flur 29, Gemarkung Lohne (Kompensationsflächenpool Runenbrook) zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche ist folgende Maßnahme nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept durchzuführen: Umwandlung eines intensiv genutzten Maisackers in extensiv genutztes Grünland.

6.5 Kompensationsfläche Klünpott: Für den Eingriff, der sich durch die Überplanung von 9.338 m² Wald ergibt, wird je eine Teilfläche auf dem städtischen Flurstück 4/2 (Teilfläche 4.442m²) sowie auf dem städtischen Flurstück 59/1 (Teilfläche 4.896 m²) der Flur 51, Gemarkung Lohne als Ausgleichsfläche zugeordnet. Zu entwickeln ist hier Wald, der vorrangig aus Erlen- und Eschen besteht.

4.2 Hinweise

- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine **Verdachtsfläche** vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150m die **Landesstraße 845**. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Um der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, darf die Entfernung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung zur

Realisierung der Planung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Brutphase der Vögel erfolgen.

4.3 Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen: Das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen.

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen heraus werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Sie gelten für das gesamte Plangebiet.

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 134.

§ 2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

2.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Begründung: Die Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäfts- oder Betriebsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung im wirtschaftlichen Geschehen beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch in der Wohnnachbarschaft störende oder deplatzierte Werbeanlagen vermieden werden. Da sich das Gebiet nach Westen auch in die freie Landschaft öffnet, soll das Orts- und Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden.

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu € 500.000 geahndet werden

6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt rd.	136.465 m²
Gewerbegebiet	80.060 m ²
Öffentliche Grünflächen (Fahrradweg, randlich Baumpflanzungen)	6.380 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (Hopener Mühlenbach)	6.929 m ²
Umgrenzung von Schutzobjekten (Biotop)	920 m ²
Private Verkehrsflächen (Überwegung Mühlenbach, Feuerwehruzuf.)	1.224 m ²
Maßnahmenflächen (Regenrückhaltung – öffentlich, Brockdorf)	7.100 m ²
Maßnahmenflächen (Regenrückhaltung- Betrieb, Anpflanzungen)	28.910 m ²
Maßnahmenflächen (entlang Hopener Mühlenbach)	4.942 m ²

B Umweltbericht

für die 62. Änderung des FNP'80 sowie den Bebauungsplan Nr. 134 der Stadt Lohne

Gemäß § 2(4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der **Umweltbericht** beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für die 62. Änderung des FNP als auch für den Bebauungsplan Nr. 134, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Es handelt sich um identische Plangebiete.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Lohne plant eine Gewerbefläche, die für die Erweiterung einer ansässigen großen kunststoffverarbeitenden Firma benötigt wird. Die Planung dient wesentlich der gezielten Bestandssicherung der örtlichen Wirtschaft.

1.2 Umweltschutzziele

Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine notwendige Baulandausweisung für die Stadt Lohne dar. Der Standort ist ohne Alternative für den ansässigen Betrieb. Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird durch eine möglichst intensive Nutzung der vorhandenen Flächenreserven Rechnung getragen.

Folgende Fachplanungen liegen vor:

- Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine **schalltechnische Berechnung**⁸ zu den Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt.
- Es wurden die **geruchlichen Auswirkungen**⁹ offen gelegt.
- Es wurde ein **Bodengutachten**¹⁰, das die allgemeinen Baugrundverhältnisse sowie die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes beschreibt, erstellt.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers infolge der Versiegelung wird durch ein **Oberflächenentwässerungskonzept**¹¹ dargelegt. Zugleich enthält dieses Konzept Vorschläge und Maßnahmen zur Auenentwicklung des Hopener Mühlenbachs.
- Zur Klärung besonderer **naturschutzfachlicher Fragen** (Biotoptypen, Artenschutz) wurden fachgutachterliche Erhebungen und Bewertungen¹² im Gebiet durchgeführt.

⁸ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 134, erstellt durch TÜV Nord, Entwurf, 13.11.2009

⁹ Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

¹⁰ Bodengutachten, Baugebiet Hopener Mühlenbach Lohne Brockdorf, erstellt durch Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Vechta, Nov. 2009

¹¹ Entwässerungsplanung für das Baugebiet, erstellt durch Nordlohne & Bechly, Ingenieurbüro, Lohne, Jan 2011

¹² Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2010 (Biotoptypen, Eremit, Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse), erstellt durch Dipl. Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Oktober 2010

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

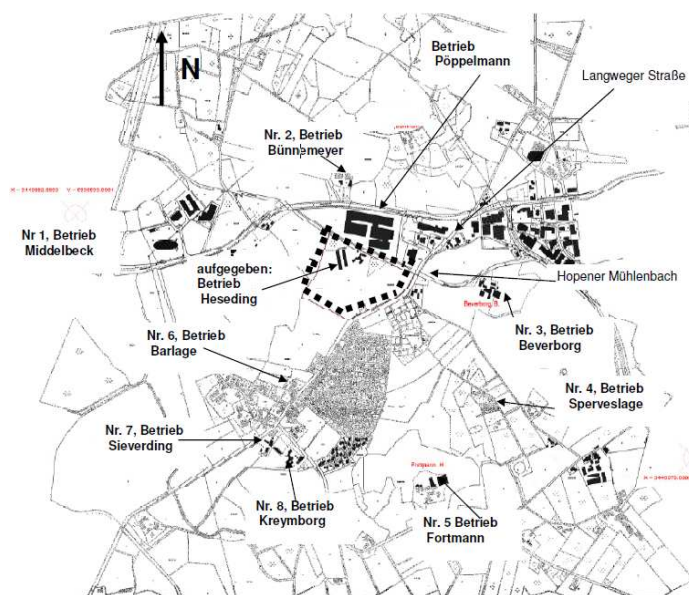
Immissionen – Schall

Für die Auswirkungen infolge des zu erwartenden betrieblichen Lärms auf den Flächen wurde eine schalltechnische Prüfung¹³ durchgeführt. Die schutzbedürftige Bebauung im Umfeld wird dabei durch insgesamt acht Immissionsorte repräsentiert. Infolge der bereits bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld wurde eine Schallvorbelastung berücksichtigt. Bei einer vollständigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes können danach ohne entsprechende Schutzmaßnahmen Überschreitungen der entsprechend zugrunde zu legenden Orientierungswerte für die benachbarten vorhandenen oder geplanten Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wird deshalb vom Gutachter eine Kontingentierung vorgeschlagen. Erforderliche Regelungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Immissionen – Gerüche

Im Umgebungsbereich des Plangebietes finden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Insofern sind die dort zu verzeichnenden Emissionen für die Gebietsentwicklung von Bedeutung.

Auszug aus dem Geruchsgutachten¹⁴(Seite 6), umliegende Hofstellen



Es wurde geprüft, in welcher Weise diese landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren Geruchsemissionen Einfluss auf die geplante gewerbliche Nutzung haben können.

Zusätzlich ist die geplante Gewerbefläche durch die nördlich gelegenen bestehenden Betriebsanlagen der Fa. Pöppelmann vorbelastet.

Es liegt ein Geruchsgutachten¹⁵ des TÜV-Nord vor, das die Ist-Belastung im Plangebiet dargelegt.

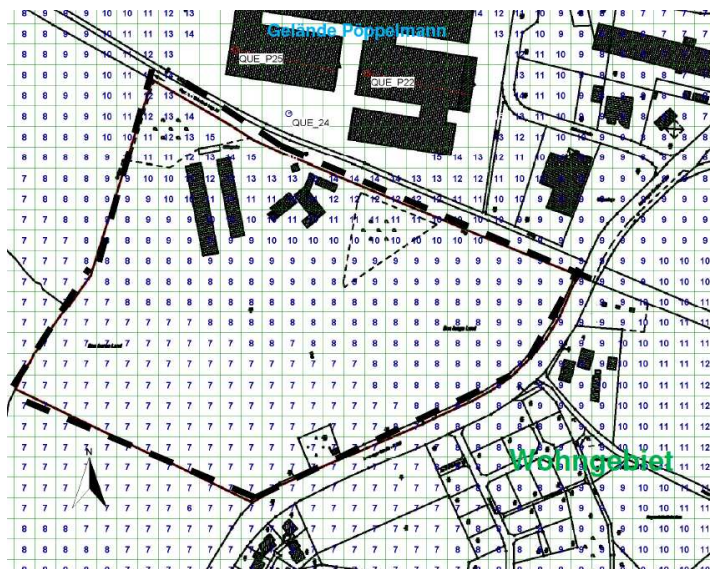
¹³ Schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord zum Bebauungsplan Nr. 134 der Stadt Lohne, 13.11.2009

¹⁴ Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

¹⁵ Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

Abb. 2

Ist-Zustand – Geruchsbelastung im Plangebiet durch 8 umliegende, landwirtschaftliche Hofstellen und bestehende Produktionsanlagen¹⁶



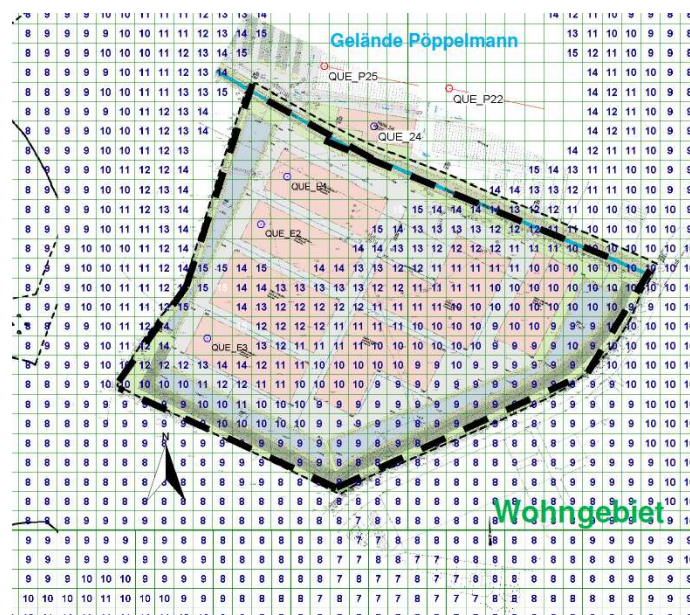
Die Kenngrößen der Gesamtbelastung¹⁷ durch die umliegenden landwirtschaftlichen Höfe und Betriebe liegen **innerhalb** des **Plangebiets** gemäß Gutachten unter dem zulässigen Immissionswert (Grenzwert) für Gewerbegebiete.

liegt östlich der *Langweger Straße* das Wohngebiet Brockdorf. Hier liegt die Vorbelastung insbesondere infolge der landwirtschaftlichen Betriebe größtenteils

zwischen 7 und 8 % der Jahresstunden (Kenngröße).

Abb. 3

Plan – Zustand – Geruchsbelastung nach einer Gesamtnutzung des Plangebietes



Im Gutachten wurde des Weiteren dargelegt, welche geruchliche Gesamtbelastung (Abb. 3) bei einer vollständigen Ausnutzung des Plangebietes (und insbesondere mit den erforderlichen weiteren Produktionshallen der Firma Pöppelmann) zu erwarten ist. Dabei wurden vom Gutachter mit dem Betrieb abgesprochene, realistische Annahmen hinsichtlich der Betriebsgebäude berücksichtigt

(Geruchsquellen liegen an den Westseiten der geplanten Produktionshalle und die Ausblashöhen mit einer Höhe von 16m über Grund). Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionswerte (Grenzwerte) der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)¹⁸ für die benachbarten Wohngebiete (Kenngröße 10 %) bei einer Entwicklung des Plangebietes nicht überschritten.

¹⁶ Gutachten zu Geruchsimmisionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011
¹⁷ Gutachten zu Geruchsimmisionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011
¹⁸ Geruchsimmisions-Richtlinie-GIRL in der Fassung vom 29.2.2008 mit einer Ergänzung vom 10.09.2009, der Immissionswert (IW) für Wohn- und Mischgebiete ist dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die relative Häufigkeit der Geruchsstunden den Wert 0,10 überschreitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aussagen der
Fachpläne

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes oder direkt angrenzend sind weder FFH-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale (§§ 23-28 BNatSchG sowie §§ 16 – 21 NAGBNatSchG) betroffen. Gemäß § 29 BNatSchG i. V. mit § 22 (1) NAGBNatSchG liegt innerhalb des Plangebietes, entlang der Langweger Straße, ein gesetzlich geschütztes Biotop, das nachrichtlich übernommen und weiterhin gesichert wird.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit des Artlandes¹⁹, einem Niederungsbereich mit grundwassernahen Standorten. Als potenziell natürliche Vegetation würden im Planungsraum überwiegend ein Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald und ein feuchter Birken-Eichenwald vorherrschen.²⁰

Biototypen

Hinsichtlich der Biototypen stellt der Landschaftsplan (1995) im Wesentlichen Ackerflächen fest. Im Detail und anhand der aktuellen Bestandsaufnahme finden sich im Plangebiet nachfolgende Biototypen²¹ (Abb. 4), wobei sich die Klassifizierungen auch in der Bilanzierung wieder finden.

Die folgenden Übersichten sowie die Auflistung gibt die vorkommenden Biototypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung²² hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Bilanziert wurde nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück.

Abb. 4

Bewertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wert-faktor	Wert-punkte
Landwirtschaftliche Hoffläche mit Lager- und Versorgungsflächen (17.819m ² , Versiegelung rd. 30 %)	X ODL/PHG	5.346 12.473	1,0	12.473
Hopener Mühlenbach	FMZ	6.693	1,2	8.032
Randstreifen Hopener Mühlenbach	UHF/NUB	2.254	2,7	6.086
Baumhecken	HFB	2.092	3,2	6.694
Wege	OVW	1.505	0,8	1.204
Standortgerechter Gehölzbestand (davon Biotop 920m ²)	HPS	2.328	3,0	6.984
Grabenstrukturen	FGR	1.300	1,5	1.950
Standortfremde Gehölze	HPX	1.777	2,0	3.554
Acker	AS	91.359	0,8	73.087
Erlen-Eschenwald *	WET	9.338	0,8 *	7.470
Summe		136.465		127.534

* Bezüglich des vorhandenen Waldbestandes wird gemäß dem Hinweis des Landkreises Vechta ein Ersatz auf einer Ackerfläche im Verhältnis 1:1 vorgesehen. Deshalb wird an dieser Stelle als Bewertung der Fläche im Gebiet nur noch die Wertstufe einer Ackerfläche angesetzt. Dies entspricht der Aufforstung eines Ackers an anderer Stelle des Stadtgebietes.

19 ebenda, Karte 1, Landschaftseinheiten

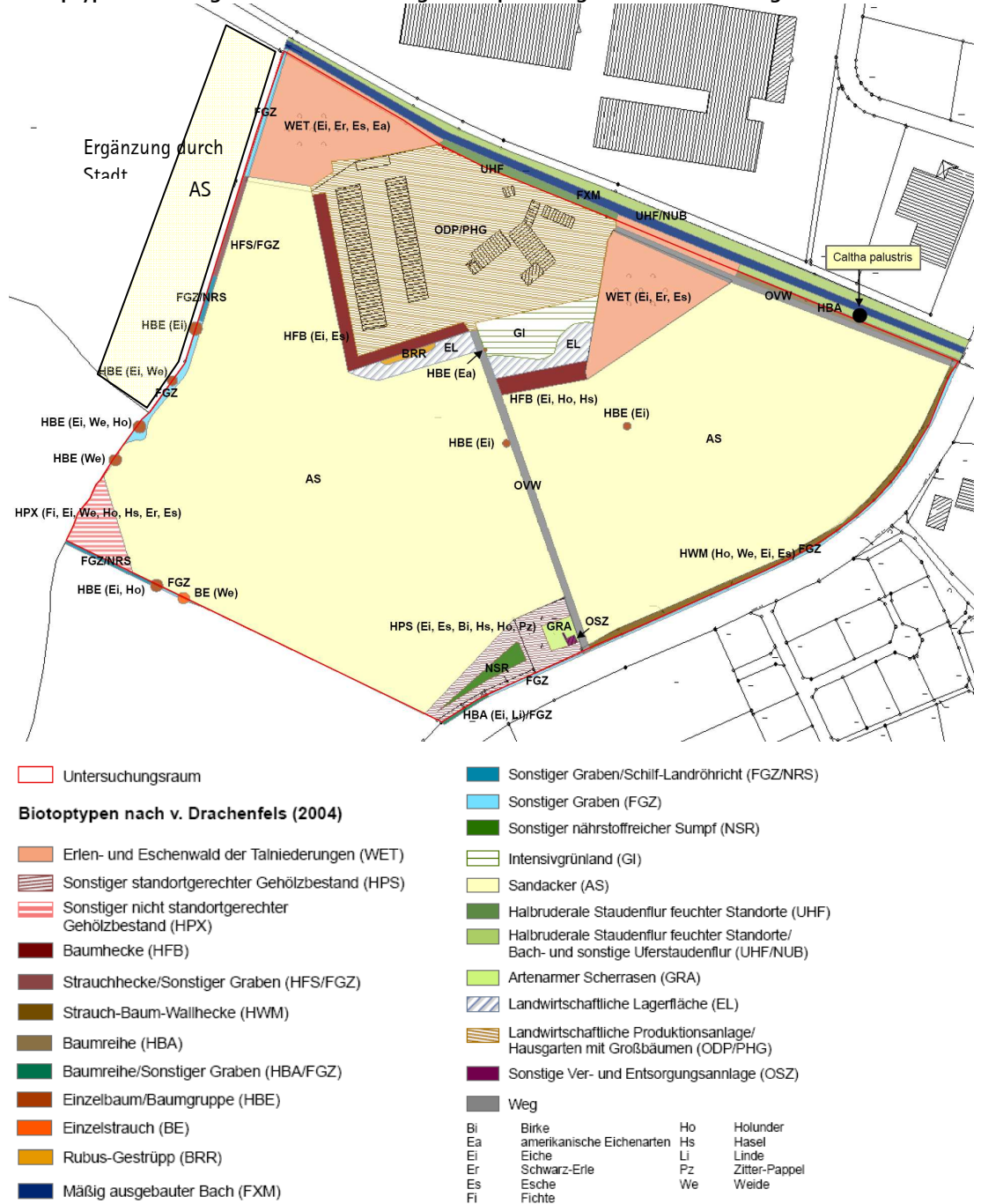
20 ebenda, Karte 1, Landschaftseinheiten

21 Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2010, Bericht, erstellt durch Dipl. Biologe Volker Moritz, Oldenburg Oktober 2010, Seite 17, (Biototypen nach Drachenfels 2004)

22 Zur Bewertung vgl. Landkreis Osnabrück (1977): Das Kompensationsmodell

Abb. 5

Biotoptypen – Auszug aus dem Fachbeitrag von Dipl. Biologe Moritz, Oldenburg



Folgende Eingriffe sind geplant: Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes werden etwa 80.000m² Gewerbefläche hergestellt. Der *Hopener Mühlenbach* mit dem vorhandenen Räumstreifen bleibt bestehen und wird als Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. wird für die geplante Auenentwicklung als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft gesichert. Es werden insgesamt rd. 41.000m² Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft an den Rändern des Plangebietes vorgesehen. Diese Flächen dienen im Wesentlichen der ordnungsgemäßen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Auenentwicklung des Hopener Mühlenbachs.

Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert:

Abb. 6

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Gewerbegebiet (80.060m ²) Versiegelung bis zu 90 % Unversiegelt	X PZV	72.054 8.006	1,0	8.006
Private Verkehrsflächen (Feuerwehruzufahrt etc.)	X	1.224	0	0
Fläche für die Wasserwirtschaft (Hopener Mühlenbach)	FMZ	6.929	1,2	8.315
Maßnahmenfläche (Randstreifen H. Mühlenbach)	UHF/NUB	4.942	1,2	5.930
Maßnahmenfläche /Versorgungsfläche (Regenrückhaltung-Betrieb)	PZA/HSE	28.910	1,4	40.474
Öffentliche Grünfläche (F+R mit Bäumen / Sträuchern)	HSE	6.380	1,4	8.932
Maßnahmenfläche (Regenrückhaltung – Brockdorf, Randlage)	PZA	7.100	1,5	10.650
Geschützter Landschaftsbestandteil (Biotoperhaltung)	HPS	920	3,0	2.760
Summe		136.465		85.067

Abb. 7

Bewertung vor / nach dem Eingriff

Bewertung	Wertpunkte
Fläche vor dem Eingriff	127.534
Fläche nach dem Eingriff	85.067
Saldo	- 42.467

Die bisherige Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass ein **Defizit von insgesamt 42.467 Wertpunkten** verbleiben wird. Eine Abwägung und ein Ausgleich des Wertedefizits werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Ersatzflächen werden im Flächenpool der Stadt bereitgestellt.

Beseitigung von Gehölzen

Bei der Berechnung wurde der Hinweis des Landkreises Vechta (Schreiben vom 25.07.2011) berücksichtigt, dass die Beseitigung von Heckenstrukturen und Einzelbäumen gemäß § 22 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile zu sehen sind und insofern ist für deren Beseitigung eine Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG erforderlich. Für den überplanten Erlen-Eschenwald mit einer Größenordnung von 9.338 m² wird entsprechend dem Hinweis des Landkreises eine Ersatzplanung im Flächenpool Klünpott im Flächenverhältnis 1:1 nachgewiesen.

Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen liegt ein faunistischer Fachbeitrag²³ vor. Gemäß den dortigen Ergebnissen stehen der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen, da für die betroffenen besonders oder streng geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) Ersatzlebensräume geschaffen werden

²³ Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2010, Bericht, erstellt durch Dipl. Biologe Volker Moritz, Oldenburg Oktober 2010, Seite 13

können. Es werden auch keine Individuen gefangen, verletzt oder getötet und sie werden auch nicht erheblich gestört. Die jeweilige Population wird sich durch das Planvorhaben nicht verringern. Verbotstatbestände werden nicht berührt. Für die festgestellten 2 Kiebitzpaare wird im Flächenpool der Stadt neuer Ersatz-Lebensraum geschaffen.

Landschaft / Ortsbild

Es handelt sich um eine weiträumige Landschaft am Siedlungsrand, die an den Rändern durch kleinere Gehölzreihen an Gräben oder entlang des Wirtschaftsweges im Norden gegliedert ist. Prägend für die Landschaft sind vor allem die alten Hofgehölze im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf Höhen von NN + 28.50 und + 29.50m. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen (Auenentwicklung sowie Grünstreifen mit Rückhaltungsanlagen und Bepflanzungen um das Gebiet können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Schutzgut Boden

Zur Erkundung der Boden und Grundwasserverhältnisse wurden im November 2009 im Rahmen einer **Bodenuntersuchung**²⁴ neun Rammkernsondierungen im Gebiet bis auf 5,0m unter Gelände abgeteuft. Im Profil befinden sich unterhalb des Mutterbodens Sande, sowie Schluff bzw. stark schluffige Sande.²⁵ Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der vorhandenen Böden ist nicht gegeben.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß Aussage der Bodenkarte ist ein Grundwasserstand zu verzeichnen, der zwischen 6 und 16 dm unter Geländeoberkante liegt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100 mm bis 200 mm pro Jahr und die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch eingeschätzt. Die Feuchtestufe des Bodens ist als mittel frisch bis mittel trocken zu bezeichnen. Gemäß den Ergebnissen des aktuellen Baugrundgutachtens (Nov. 2009) wurde in Tiefen bis 0,77m bis 2,55m unter Gelände Grundwasser angetroffen. Bezogen auf NN entspricht dies Grundwasserständen ab 27,13mNN bzw. 26,43mNN. Das Grundwasser fließt mit leichtem Gefälle nach Westen bzw. Nordwesten. Die unterhalb des Oberbodens anstehenden Sande sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser noch geeignet.²⁶

Gewässer, Gräben

Im Plangebiet verlaufen westlich des Hofes und westlich der *Langweger Straße* (K 269) Gräben. Es sind örtliche Oberflächenwassersammler, die keinen Anschluss an Vorfluter besitzen. Sie werden durch die Planungen voraussichtlich nicht verändert.

Im Norden des Plangebietes verläuft der Hopener Mühlenbach. Die Ufer des Mühlenbaches fallen steil ab. In Verbindung mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird zugleich ein Auenentwicklungsplan für den Hopener Mühlenbach berücksichtigt. Eine Aufwertung im Bereich des Plangebietes ist damit zu erwarten.

24 Gutachten zum Baugebiet „Hopener Mühlenbach, Langweger Straße“, Boden- und Grundwasserverhältnisse, erstellt von Ingenieurgeologie Dr. Lübke, 13. November 2009, Vechta

25 ebenda S. 5

26 ebenda S. 9 und 10

Oberflächenwasser Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers weist der Boden gemäß den Ergebnissen des Gutachtens Versickerungspotenzial auf. Es ist nicht erkennbar, dass bei einer ordnungsgemäßen Entwässerung der örtliche Wasserhaushalt wesentlich gestört oder gefährdet wird. Ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet liegt vor.

Abwasser Entsprechende immissionsschutzrechtliche Regelungen für den Umgang mit gewerblichen Abwässern liegen vor. Die Beseitigung der nicht gewerblichen Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz des OOWV. Sie werden in der Kläranlage des OOWV entsprechend dem Stand der Technik weiter gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen. Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Der neu entstehende Grünstreifen (Regenrückhalteareale) um das Gewerbegebiet, sowie die vorgesehene Auenentwicklung entlang des Hopener Mühlenbachs kann jedoch voraussichtlich mögliche kleinklimatische Wirkungen mindern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegt eine ältere Hofstelle. Sie ist infolge ihrer zurückgesetzten Lage allerdings kaum von den öffentlichen Straßen aus wahrnehmbar. Prägend im Ortsbild sind dagegen sind teilweise die alten hohen Hofgehölze. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 8

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen	••
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen	••
Tiere	Verlust von Lebensräumen	••
Ortsbild	Visuelle Beeinträchtigung	••
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••

Wasser	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Keine großräumige Veränderung	•
Kultur- / Sachgüter	Abriss einer alten Hofstelle	•
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	–
●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / – nicht erheblich		

Prognose

Bei **Durchführung der Planung** sind die Schutzgüter Mensch (Lärm- und Geruchsimmissionen) und die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden (Versiegelung) betroffen. Hier sind die Umweltwirkungen erheblich, können aber durch geeignete Maßnahmen in ihren Wirkungen vermindert oder kompensiert werden.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin voraussichtlich in landwirtschaftlicher Nutzung. Die geplante Stabilisierung und Weiterentwicklung des Betriebes am Standort ist dann nicht möglich und es sind erhebliche negative wirtschaftliche Konsequenzen für die Stadt Lohne zu befürchten.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage

Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Stadt (FNP, Landschaftsplan), fachgutachterlichen Stellungnahmen, der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationslagen wurden nicht festgestellt.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wesentlichen Kompensationsmaßnahmen für den möglichen Eingriff liegen innerhalb des Ersatzflächenpools Runenbrook der Stadt sowie als Waldersatz im Bereich Klünpott. Auch hier sind die Flächen im Eigentum der Stadt. Insofern ist ein Monitoring nicht erforderlich. Die erforderlichen wasserrechtlichen Maßnahmen (Oberflächen-entwässerung und Regenrückhaltung, Auenentwicklung) liegen innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind auch hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung mit den entsprechenden Stellen des Landkreises abgestimmt. Die entsprechenden Fachdienste der Stadt sowie des Landkreises überwachen die Umsetzung entsprechender Regelungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planungen sehen Gewerbeflächen für einen in der Nachbarschaft liegenden Großbetrieb vor. Alternativen für diese Standortentwicklung liegen nicht vor. Aus diesem Grund wurden zum größten Teil Ackerflächen und eine alte Hofstelle (mit Baumbestand) überplant.

Als erhebliche umweltrelevante Einwirkungen sind mögliche Immissionen zu nennen, die sich infolge der gewerblichen Nutzung für die umliegenden Bereiche ergeben können. Die relevanten Belastungen wurden mittels Gutachten ermittelt und es wurden Empfehlungen für den Bebauungsplan ausgesprochen.

Ebenso wurden die Eingriffe in die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung für die Gewerbefläche ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen für Flora, Fauna und die Bodenfunktionen. Die betroffenen Wertigkeiten können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ersatzflächen außerhalb wieder ausgeglichen werden.

C Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 134 sollen in der Stadt Lohne die baurechtlichen Grundlagen für ein neues Gewerbegebiet geschaffen werden. Das Gewerbegebiet dient den Erweiterungserfordernissen des benachbarten Großbetriebes.

Verfahrensablauf

Frühzeitige
Beteiligung der
Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Juni 2010 von einem benachbarten Landwirt vorgetragen, dass bei den Planungen zum Gewerbegebiet auch ein von ihm geplanter zukünftiger Stallbau berücksichtigt werden sollte. Hier gilt in der Abwägung, dass solche Vorhaben auch heute bereits im öffentlichen Interesse abzu prüfen wären mit den Erfordernissen der bereits bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld. Des Weiteren wurde von einem Bürger vorgeschlagen, eine mögliche Lärmschutzwand für das Gewerbegebiet von vorneherein auszuschließen und nur eine Verwallung vorzusehen. Im vorliegenden Fall wurde eine Lärmkontingentierung auf den Flächen berücksichtigt und es können zusätzlich die geplanten Gewerbebauten zur Lärmvorsorge (Abschirmung) genutzt werden. Einschränkungen für den Betrieb hinsichtlich weiterer zusätzlicher Schutzmaßnahmen wurden nicht getroffen.

Berücksichtigung der
frühzeitigen
Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde ebenfalls im Juni 2010 durchgeführt. Vom Landkreis Diepholz bzw. auch der Hase-Wasseracht und des Heimatvereines wurde auf mögliche Gefährdungen des Hopener Mühlenbachs durch die Planung hingewiesen. In Verbindung mit der Oberflächenentwässerungsplanung für das Plangebiet wurde deshalb auch ein Auenentwicklungskonzept für den Hopener Mühlenbach vorgelegt und mit den zuständigen Stellen des Landkreises abgestimmt.

Der Hinweis auf mögliche verkehrliche Probleme durch Rückstaus auf dem Knotenpunkt Kreisstraße / Landesstraße konnte insoweit begegnet werden, als zukünftig eine neue Kreuzung westlich des Gesamtwerkes geplant wird.

Die Anregungen des Gewerbeaufsichtsamtes hinsichtlich der geruchlichen Emissionen wurden durch ein erweitertes Geruchsgutachten und entsprechende Regelungen im Plan berücksichtigt.

Der Anregung des Heimatvereines auf Erhalt der im Plangebiet gelegenen Hofstelle konnte in Abwägung mit den wirtschaftlichen Belangen zur Sicherung des Großbetriebes am Standort jedoch nicht nachgekommen werden.

Öffentliche Auslegung
des Planes

Die Auslegung der Planung erfolgte im Zeitraum Juni 2011. Dabei ergaben sich Hinweise seitens des Landkreises und der Forstbehörde, dass die überplanten Hofgehölze im Plangebiet als Wald im Verhältnis 1: 1 zu ersetzen sind. Ebenso erging der Hinweis des Landkreises, dass die vorgesehenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ sowohl in der Planzeichnung der 62. Änderung als auch im Bebauungsplan statt als Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden sollten. Dabei sollte das vorhandene Biotop nachrichtlich übernommen werden. Die Empfehlung wurde berücksichtigt. Allerdings ergab sich durch die veränderte Regelung hinsichtlich des Waldersatzes sowie der veränderten zeichnerischen

Festsetzung in den Plänen das Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planung.

Erneute öffentliche
Auslegung des Planes

Der Entwurf hat erneut in der Zeit vom 5.12.2011 bis 13.01.2012 öffentlich ausgelegen. Der Anregung des Landkreises den Abstand zwischen Baugrenzen und Maßnahmenflächen von 3m auf 5m zu vergrößern, wurde nicht gefolgt, da es sich um neue Maßnahmenflächen handelt und ältere Strukturen davon nicht betroffen sind. Ergänzt wurden die Unterlagen auf Anregung des Landkreises noch mit einem Hinweis zur zeitlichen Einschränkung bei der Entfernung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung zur Vermeidung der verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Gesamtergebnis der Abwägung

Im Gesamtergebnis konnten die vorgetragene insbesondere immissionsschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange bei der Umsetzung der Gewerbeflächen im Laufe des Verfahrens abgearbeitet und berücksichtigt und mit den wirtschaftlichen Erfordernissen für die Betriebs- und Standorterweiterung des angrenzenden Großbetriebes sowie mit den Belangen der südlich angrenzenden Wohnnutzungen in Einklang gebracht werden.

Lohne, den 29.02.2012

STADT LOHNE
Bürgermeister

gesiegelt

Gez. Gerdsmeyer

Anlagen

1 Schallgutachten

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 der Stadt Lohne, erstellt durch TÜV-Nord, Hamburg 13.11.2009

2 Geruchsgutachten

Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

3 Bodengutachten

Bodengutachten, Baugebiet Hopener Mühlenbach Lohne Brockdorf, erstellt durch Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Vechta, Nov. 2009

4 Avifaunistische Erhebungen

Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Baugebiet Brockdorf, erstellt durch Dipl. Biologe Moritz, Oldenburg, Oktober 2010