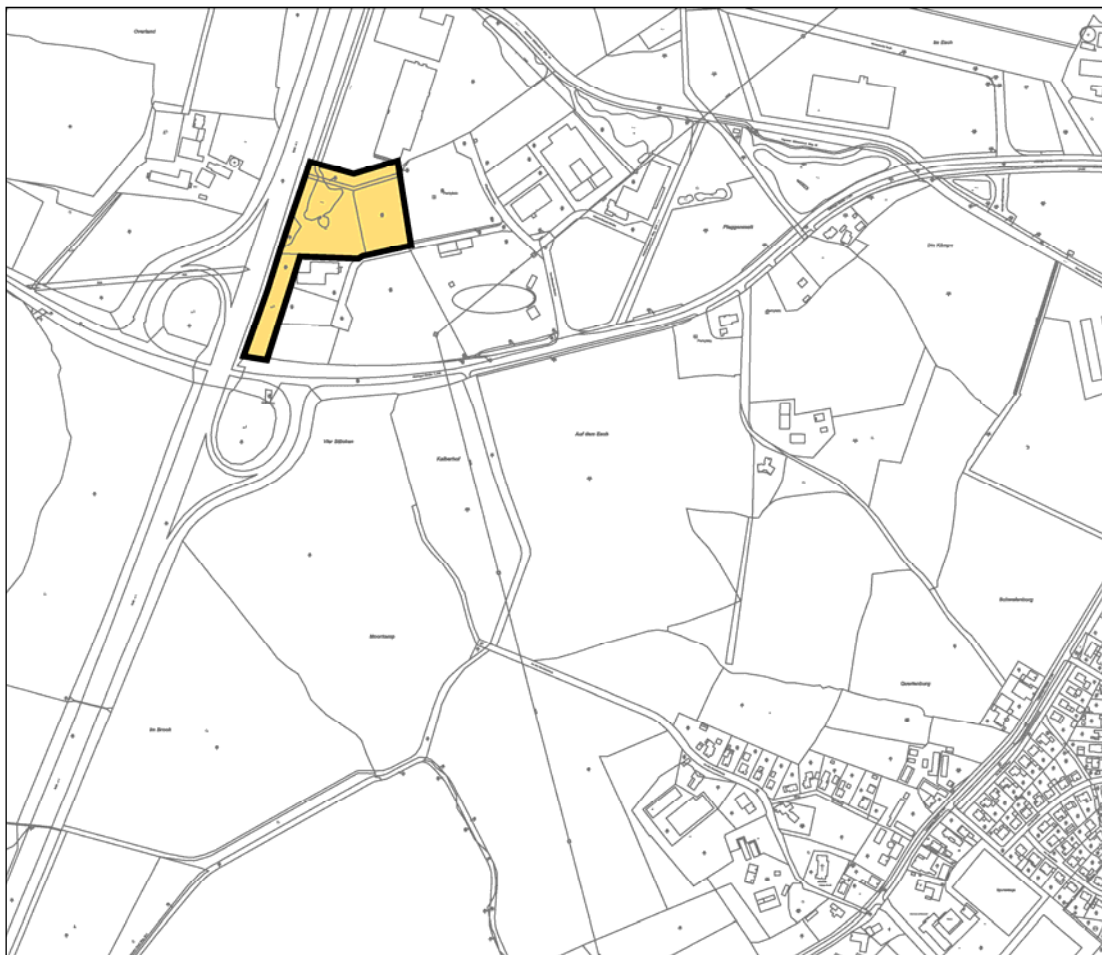




Bebauungsplan Nr. 153
für den Bereich
„Nördlich Dinklager Straße“

Mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	5
3.2.1	Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung.....	5
3.2.2	Immissionsschutz	5
3.2.3	Belange des Waldes.....	6
3.2.4	Natur und Landschaft / Artenschutz, Eingriffsregelung.....	7
3.3	Abwägungsergebnis	16
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	17
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünflächen	17
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
6	ERGÄNZENDE ANGABEN	19
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	19
	ANHANG	20

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Fa. Pöppelmann plant im Werk III an der Hansalinie für den Bereich der Medizintechnik eine weitere Produktionshalle. Eine Fläche südlich der vorhandenen Betriebsfläche parallel zur BAB A 1 wird hierfür auch im Rahmen der Arrondierung der gewerblichen Nutzungen als geeignet betrachtet. Die Planung dient auch der Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

In der Örtlichkeit befinden sich derzeit in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken sowie die Restbestände einer ehemals größeren Waldfläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 sind für diese Bereiche neben nicht überbaubaren Grundstücksflächen für ein Industriegebiet (GI) Waldflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Regenrückhaltung festgesetzt worden.

Das Regenrückhaltebecken soll an dem jetzigen Standort aufgegeben werden und durch einen aufgeweiteten Regenrückhaltegraben parallel zur BAB A 1 mit gleichem Volumen ersetzt werden.

Insgesamt dienen die geplanten Maßnahmen der Erweiterung der industriell-gewerblichen Nutzungen an einem aus Sicht der Erschließung und des Immissionsschutzes gut geeigneten Standort, zudem soll die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lohne durch diese Planung unterstützt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in den geltenden Fassungen.

Dieser Bebauungsplan der Innentwicklung (§ 13 a BauGB) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m² Grundfläche und auch die anderen Kriterien zur Zulässigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innentwicklung werden erfüllt.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Lohne, nördlich der Dinklager Straße L 845 und südlich die weithin sichtbaren Hallenkomplexe der Fa. Pöppelmann. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Bebauungspläne

Für den südlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 105, der für einen 20 m breiten Streifen nicht überbaubare Grundstücksflächen für ein Industriegebiet festsetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes setzt überwiegend dieser Bebauungsplan Waldflächen und ein Regenrückhaltebecken fest.

Für den nordwestlichen Teil setzt wiederum der Bebauungsplan Nr. 136 bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen eines Industriegebietes, Waldflächen und als zu erhaltene Einzelbäume fest.

Als Ausnutzungsziffern für die Baugebiete wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 7.0 festgesetzt. Weiterhin gilt eine abweichende Bauweise, die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Zum Schutz der Umgebung vor unzulässigen Lärmimmissionen sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 ist die geplante Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandortes der Fa. Pöppelmann an der BAB A 1.

Die Stadt Lohne unterstützt dieses Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung des Betriebes und der Arbeitsplatzsituation im Stadtgebiet. Aus diesem Grunde soll das hier vorliegende Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Lohne unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dies erfolgt hier.

Der Betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von privater Seite aus wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen insbesondere zu umweltschützenden, straßenbaurechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen vorgebracht. Den Anregungen konnten im wesentlichen gefolgt werden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange von Bedeutung:

- Auswirkung auf die Oberflächenentwässerung,
- Immissionsschutz
- Wald
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

3.2.1 Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 und 136 ist eine Grünfläche bzw. ein Bereich als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Konkretisierung Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Fläche befindet sich im Nahbereich der BAB A1. Auf das umgesetzte Regenrückhaltebecken kann nach Anfrage beim OOWV verzichtet werden, sofern das Volumen durch einen aufgeweiteten Regenrückhaltegraben, der parallel zur BAB A 1 bis zur Dinklager Straße heranreicht, ersetzt werden kann. Das benötigte Rückhaltevolumen beträgt ca. 2.200 m³ und kann innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gesichert werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist insofern in einem Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Hopener Mühlenbach einzuleiten.

Durch den Tausch dieser Fläche ist eine Beeinträchtigung des Belanges der Oberflächenentwässerung nicht erkennbar.

3.2.2 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs der benachbarten Wohnnutzungen wurde vom TÜV Nord ein Schallgutachten erstellt, welches Schallemissionskontingente ermitteln soll, die die Verträglichkeit der geplanten Nutzung auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung sicherstellen.¹ Als Vorbelastung waren dabei die Festsetzungen der Gewerbegebietsbebauungspläne Nr. 96, 105 und 136 zu berücksichtigen.

Die nächsten schützenswerten Wohnnutzungen befinden sich westlich des Plangebietes und auch westlich der BAB A 1 sowie in Richtung Nordosten in etwas größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Wohngebäude genießen jeweils den Schutzanspruch einer Außenbereichsnutzung, entsprechend einem Mischgebiet (60/45 db (A)).

¹ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 der Stadt Lohne, Hamburg 12.11.2014

Es ist dem Gutachten zufolge davon auszugehen, dass am Wohnhaus westlich des Plangebietes die plangegebene Schallvorbelastung den Immissionsrichtwert (s. o.) nur geringfügig unterschreitet. Unter dieser Randbedingung wurden Planungszielwerte im vorliegenden Bebauungsplan ermittelt, die sicherstellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die zulässigen Geräusche aus dem erweiterten eingeschränkten Industriegebiet entstehen.

Keine nachteiligen Auswirkungen liegen dann vor, wenn die Gesamtbelastung die Zielwerte einhält oder die Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Die Gutachter haben Geräuschemissionsbeschränkungen in der Form von Emissionshöchstwerten nach der DIN 45691 ausgearbeitet. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird jedem Betrieb aufgrund seiner Fläche und Lage im Gebiet ein definierter anteiliger Immissionsrichtwert zugeordnet. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Gewerbebetriebe in ihrer Gesamtheit die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Immissionsorten nicht überschreiten.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die ermittelten Zusatzbelastungen die Immissionsrichtwerte um mind. 10 dB(A) unterschreiten und somit lärmschutztechnisch als irrelevant einzustufen sind.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Außenbereichsnutzungen werden dann eingehalten, wenn für alle Flächen Tageskontingente von 65 dB(A) und nachts von 52,5 dB(A) eingehalten werden. Ergänzend wurde ein zusätzliches, aber richtungsabhängiges Zusatzkontingent für die Nachtzeit im Sektor 315° (NW) - 225° (SW) von 2,5 dB(A) ermittelt.

Der Bezugspunkt für diese Festsetzung befindet sich am nordwestlichsten Punkt des Plangebietes und ist in der Planzeichnung ebenso gekennzeichnet wie der Richtungssektor und die zulässigen Lärmemissionskontingente.

Die Stadt Lohne hat sich zur Aufnahme der Festsetzungen (Lärmkontingente und richtungsabhängiges Zusatzkontingent) entschlossen und sichert somit zum einen angemessenen Schutz der nächsten Wohnbebauung und zum anderen eine sinnvolle gewerbliche Nutzung im Plangebiet.

Der Einfluss der Verkehrsgeräusche der BAB A 1 ist hier nicht relevant, weil diese nicht unter den Geltungsbereich der TA Lärm fallen und nicht mit den Gewerbelärmimmissionen zu addieren sind.

3.2.3 Belange des Waldes

Gemäß § 8 (3) NWaldLG ist eine Waldumwandlung genehmigungsfähig, wenn die Belange der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen nach den Absätzen 4 und 5 Satz 5 und der Maßnahmen nach Absatz 5 Satz 1 (waldbauliche Abgabe) das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen überwiegen.

Im Folgenden wird ergänzend das überwiegende öffentliche Interesse an der Waldumwandlung dargelegt. Auf Grund der positiven Entwicklung des Geschäftsbereichs Famac der Fa. Pöppelmann am Standort nördlich des Plangebietes werden dringend neue Hallen zur Produktion und Lagerung benötigt. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sollen diese in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Betrieb neu errichtet werden. Angesichts der hierdurch ent-

stehenden Arbeitsplätze wird den betrieblichen Erweiterungserfordernissen eine höhere Bedeutung beigemessen als dem Erhalt der Waldfläche.

Die Ersatzaufforstung wird in einem Bereich am Südring vorgenommen (Flurstück 7/4, Flur 33, Gemarkung Lohne), der sowohl an ältere Waldbestände als auch an Ersatzaufforstungsflächen aus anderen Verfahren anschließt (s. Anhang)². Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne. Somit wird sichergestellt, dass sich dauerhaft dem Standort entsprechende Waldfunktionen entwickeln werden.

Im Bebauungsplan Nr. 105 sind Flächen für Wald festgesetzt, die mit der vorliegenden Änderung überplant werden (0,7538 ha). Gemäß NWaldLG ist hierfür ein Ersatz der Waldfunktionen, mindestens jedoch im Flächenverhältnis 1:1 erforderlich.

Die Beurteilung des Waldbestandes ist entsprechend der Verordnung zum NWaldLG erfolgt. Damit sind die Waldfunktionen hinreichend bewertet. Darüber hinaus gehende Erhebungen sind nicht erforderlich.

Im Gutachten zur Wertigkeit des Waldes (s. Anhang) wird der Bestand als lockerer Bestand wüchsiger 90jähriger Stieleiche mit flächenweise Anpflanzung von 60jähriger Roterle und Esche sowie stammweisen Einzelvorkommen der Bruchweide beschrieben.

Die Wertigkeitsstufen der Waldfunktionen sind gutachterlich dargelegt:

Nutzfunktion: durchschnittlich bis überdurchschnittlich 2,5

Schutzfunktion: durchschnittlich bis überdurchschnittlich 2,2

Erholungsfunktion: unterdurchschnittlich bis durchschnittlich 1,4

Folgende Gründe werden zur Darlegung des überwiegenden öffentlichen Interesses im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldG an der Nutzung der Fläche für die gewerbliche Entwicklung gegenüber der Erhaltung der vorstehend genannten Waldfunktionen in die Begründung eingestellt:

- Darstellung im FNP als gewerbliche Baufläche
- Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Erweiterung der industriell-gewerblichen Nutzung an einem aus Sicht des Immissionsschutzes gut geeigneten Standort,
- Erweiterung der industriell-gewerblichen Nutzung an einem aus Sicht des verkehrlichen Erschließung/ unmittelbare Anbindung an die BAB A1 Immissionsschutzes gut geeigneten Standort,
- Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lohne.

Aus der Bewertung des Bestandes und der vorgesehenen Ersatzfläche ergibt sich ein Erfordernis der Neuaufforstung von 0,7538 ha.

3.2.4 Natur und Landschaft / Artenschutz, Eingriffsregelung

Artenschutz

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

² Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Umwandlung einer Waldfläche in der Gemarkung Lohne, Flur 49, Flurstücke 25/1 und 82/27 tlw. in einem Umfang von 0,7538 ha; Privat-Forstrat Michael Weinert 2014

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im Untersuchungsraum

- zur 24. Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan Nr. 96 (1994 - Avifauna (mit Revierkartierung) sowie Amphibien-, Libellenvorkommen und Zufallsfunde anderer Arten),
- zum Bebauungsplan Nr. 113 (2004 – vegetationskundliche Beurteilung) und
- zum – weiter östlich liegenden – B 135 (2010 – u. a. Suche nach einer nicht benannten vom Aussterben bedrohten Vogelart, auch im aktuellen Plangebiet).

Für das Plangebiet wurde im Mai 2013 eine erneute Ortsbegehung zur Ermittlung des Potentials für Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien durchgeführt. Weiterhin wurde 2013 eine Untersuchung zum Eremiten durchgeführt und es liegen die Ergebnisse einer Fledermaus-

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

quartierskontrolle 2013 vor. Zur Aktualisierung wurde 2015 eine Erhebung zu Brutvögeln und Amphibien durchgeführt.⁴

Die Ergebnisse werden unter den nachfolgenden Artengruppen aufgeführt.

- Fledermäuse

Da es sich bei der Fläche um ein relativ kleines Waldstückchen zwischen einem Gewerbegebiet und einer Autobahn handelt, kommen vier Arten in Frage, die regelmäßig in vergleichbaren Habitaten vorkommen und potenziell Quartiere beziehen: Abendsegler, Raufhautfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes Langohr. Alle Arten sind streng geschützt, da sie in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

2010 wurden endoskopische Untersuchungen zum Quartierspotential für Fledermäuse durchgeführt. Nachweise gelangen nicht.

2013 wurde erneut nach Quartieren gesucht. Demnach wurden im Plangebiet keine Wochenstuben und Balzquartiere festgestellt. Winterquartiere können ausgeschlossen werden, da die Bäume kein Potenzial für frostfreie Quartiersqualitäten aufweisen.

Auf Grund der fehlenden Quartiersfunktion werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. Weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen zum Artenschutz für Fledermäuse sind nicht erforderlich.

- Brutvögel

Wegen der feuchten Flächenanteile, des Regenrückhaltebeckens und der angrenzenden Offenbodenbereiche handelt es sich um eine strukturreiche Fläche, die Arten mit unterschiedlichen Habitatansprüchen Lebensraum bieten kann. Bei der Begehung 2013 wurden 12 Vogelarten als Brutvögel erkannt, 2015 waren es 8 Vogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Vogelarten, die nach den Roten Listen der Brutvögel nicht als gefährdet eingestuft sind. Seltener und damit empfindlichere Arten sind auch aufgrund der Vorbelastung (Lärm) nicht zu erwarten. Daher kann dem Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Brutgebiet für Vögel zugewiesen werden. Alle heimischen Arten sind besonders geschützt, da sie in der Europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind.

Brutvogeluntersuchungen 1994 für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 96: Amsel, Buchfink, Gartenbaumläufer, Rotkehlchen, Singdrossel, Star.

Suche nach der vom Aussterben bedrohten Vogelart im Raum zwischen der Autobahn im Westen, dem Dinklager Burgwald im Süden, Brokdorf im Südosten, Zum Lerchental im Osten und dem Bokhorster Damm im Norden 2010: kein Nachweis

Ortsbegehung 2013: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp vorgefunden, alles häufige und weit verbreitete Vogelarten.

Bei den Gehölzrodungen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Tötung durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten vermieden. Da es sich bei den festgestellten Vogelarten um verbreitete und störungstolerante Vogelarten handelt, ist davon auszugehen,

⁴ Faunistische Kartierungen für den Bebauungsplan Nr. 153 der Stadt Lohne - Brutvögel und Amphibien 2015 -, NWP Planungsgesellschaft 2015

dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und artenschutzrechtliche Störungen nicht zutreffen. Somit stehen insgesamt keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen und weitergehende Vogeluntersuchungen sind nicht erforderlich.

- Amphibien

24. FNPÄ (1994): Grasfrosch am Kattenpohlgraben nördlich der Landesstraße

Ortsbegehung Mai 2013: Potential für Teich- und Bergmolch, Erdkröte, Gras- und Grünfrösche. Nachweise gelangen nicht. Diese Arten sind nicht streng geschützt. Für potenzielle Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang mit der Verlegung der Regenrückhaltung weiterhin gegeben. Dadurch ist der Ausgleich sichergestellt. Bei der Durchführung des Eingriffs werden gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für potenziell nicht auszuschließende Betroffenheiten besonders geschützte Amphibienarten erfüllt. Insofern sind zur Eingriffsregelung und zur artenschutzrechtlichen Beurteilung keine vertiefenden Amphibienuntersuchungen erforderlich und es wird auf vertiefende Kartierungen verzichtet.

In dem angrenzenden Regenrückhaltebecken mit freier Wasserfläche ist ein Potenzial für Teich- und Bergmolch (Rote Liste 3 – gefährdet – in Niedersachsen) vorhanden. Hier und auch im Schilfbereich sind weiterhin Erdkröten, Gras- und Grünfrösche zu erwarten. Da Amphibien sich zumeist nur zur Laichzeit im Gewässer aufhalten, bietet das umgebende Waldstück den Landlebensraum für diese Arten.

Die Bestandsaufnahme 2015 ergab, dass mit der Erdkröte lediglich eine besonders geschützte Art mit sehr geringer Bestandsgröße vorkommt, bei der es sich zudem um eine häufige und weit verbreitete Art handelt. Laich – und damit eine Fortpflanzungsstätte – sowie ein ausgeprägter Wanderweg zwischen Laichplätzen und Landlebensräumen wurden nicht festgestellt.

- Reptilien

Bei dem Standort, der mit Halbruderalflur bestanden ist, handelt es sich um die ehemalige Hofstelle, daher fehlt die Bewaldung. Es ist ein nährstoffreicher Standort, der durch Befahren (Gelände-Fahrräder, Motorräder) offen gehalten wird neben den Hochstauden und Gräsern auch Offenboden zeigt. Auf Grund der geringen Größe, der isolierten Lage und der Bodenverhältnisse (Naturboden: Plaggenesch und Gley-Podsol, überbaut mit Hofstelle) wird nicht vom Vorkommen von Reptilienarten trocken-warmer Standorte (z. B. Zauneidechse) ausgegangen.

Die Stadt Lohne sieht daher von Erhebungen ab.

- Eremit/Hirschkäfer

Da es sich um ein Waldstück mit alten Eichen handelt und ein Vorkommen des Eremiten nicht auszuschließen ist, ergibt sich die Notwendigkeit einer Untersuchung dieser durch die FFH-Richtlinie streng geschützten Käferart Eremit⁵.

Bei der Geländebegehung am 05.05.2013 wurden alle Eichen im Untersuchungsgebiet kontrolliert und auf Höhlungen und große Totholzbereiche untersucht. Zusätzlich wurde am

⁵ Bellmann, A. (2013): Untersuchung der durch die FFH-Richtlinie geschützten Holzkäferart Eremit (*Osmoderma eremita*) in einem Waldstück in Lohne in 2013; s. Anlage

Stammfuß der Eichen nach Besiedlungsspuren des Eremiten gesucht. Auch im weiteren Umfeld wurde nach Alteichen gesucht, die eventuell für eine Besiedlung des Eremiten in Frage kommen.

Bei der Untersuchung der Eichen im Untersuchungsgebiet konnten keine direkten Besiedlungsspuren, Larven oder Imagines des Eremiten nachgewiesen werden. Obwohl im näheren Umfeld des Geländes Alteichen mit Eremitenpopulationen vorhanden sind, ist mit einer Besiedlung des Eremiten in den untersuchten Eichen nicht zu rechnen.

Bei der Untersuchung 2013 wurde erkannt, dass die Bäume im Untersuchungsgebiet definitiv keine geeigneten Höhlungen aufweisen und ein Vorkommen des Eremiten im Untersuchungsgebiet nahezu auszuschließen ist.

Strukturen, die für den Hirschkäfer geeignet wären (stark abgängige Bäume, Stubben, am bzw. im Boden liegende Starkhölzer), werden für das Plangebiet nicht beschrieben.

Auswirkungsprognose

- Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien

Fledermäuse sind nicht betroffen.

Das Waldstück ist aus ornithologischer Sicht nicht durch eine besondere Bedeutung gekennzeichnet. Es wird nur von häufigen und ökologisch wenig anspruchsvollen Vogelarten besiedelt, für die im Falle der Beseitigung der Fortpflanzungsstätte grundsätzlich von der Möglichkeit des Ausweichens im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden kann. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Tötung sind unter Beachtung der Vogelbrutzeiten auszuschließen.

Ein Vorkommen streng geschützter Amphibienarten, z.B. Kammmolch, konnte nicht nachgewiesen werden. Es kommt somit lediglich eine besonders geschützte Art mit sehr geringer Bestandsgröße vor, bei der es sich zudem um eine häufige und weit verbreitete Art handelt. Eine Fortpflanzungsstätte und ein ausgeprägter Wanderweg zwischen Laichplätzen und Landlebensräumen wurden nicht festgestellt. Insofern sind artenschutzrechtliche Hindernisse für die Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzung nicht zu erkennen.

- Pflanzen

Eine Mitteilung des Landkreises Vechta als UNB (2002) betrifft die besonders geschützte Art Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Gemäß BArtSchV sind nur wildlebende Populationen von *Ilex aquifolium* besonders geschützte Arten. Da es sich bei dem im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindlichen Bestand um ein (ehemaliges) Hofgehölz und somit um eine Anpflanzung handelt, weist die Stechpalme keinen Gefährdungs- oder Schutzstatus auf.

Fazit

Eine abschließende Einschätzung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei einer Rodung des Waldstücks lässt sich aufgrund der Potenzialannahme nicht durchführen.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie ver-

gleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Eingriffsregelung

Vegetationsökologie

Die Beurteilung des Waldbestandes ist gemäß dem Runderlass 2013 zum NWaldLG erfolgt. Damit ist auch die Schutzfunktion des Waldes hinreichend bewertet. Auf die in der Waldfunktionskarte dargestellten Funktionen zum Klima- und Lärmschutz wird hier eingegangen.

Zur vegetationskundlichen Beurteilung der zu überplanenden Gehölzbestände innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 fand vom Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Vechta eine Ortsbesichtigung im April 2004 statt. „Die Beurteilung Hartholz-Auwald konnte nicht bestätigt werden. Kennzeichnende Pflanzenarten des Hartholzauwaldes kommen in der Krautschicht nicht vor. Auch wurden keine anderen Arten (wechsel-)nasser bis feuchter Standortverhältnisse, die auf periodische Überstauungen hinweisen würden, im Bestand gefunden.

Eine Naturverjüngung der randlich stehenden Flatterulme ist nicht zu beobachten. Ob es sich um ein autochtones Vorkommen handelt, ist fragwürdig, da die linienhafte Anordnung auf eine Anpflanzung in dem ehemals hofnahen Gehölz schließen lässt.





Der zu überplanende Gehölzbestand ist als Eichenmischwald feuchter armer Sandböden zu beurteilen (WQF), der nicht zu den besonders geschützten Biototypen gehört. Auf Grund seines Alters, seiner Struktur und Artenzusammensetzung ist er ökologisch bedeutsam.“


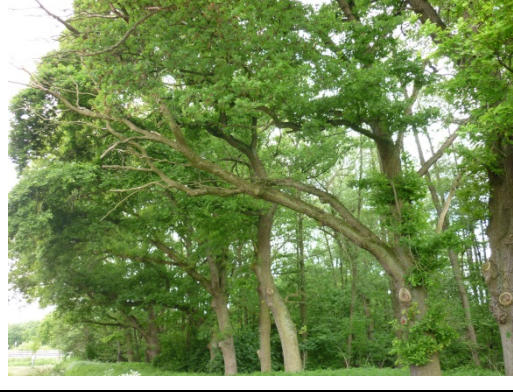




Aufgrund dieser Beurteilung sieht die Stadt Lohne von einer (erneuten) vegetationsökologischen Untersuchung ab. Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu **Biototypen** zusammengefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme wurden folgende Biototypen gefunden:

Die gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 105 und 136 vorhandenen bzw. zu erwartenden Biototypen werden als Bestand eingestellt.

Festsetzungen der Bebauungspläne 105 und 136	Zu erwartender Biotoptyp	Ausprägung
Industriegebiet	OGG	Bebaute und versiegelte Flächen, gärtnerisch gestaltete Eingangsbereiche und Restflächen
Regenrückhaltebecken	SX, UHF, UHM	Offene Wasserfläche, Hochstaudenflur mit Grünlandarten, ohne Baumpflanzungen und bauliche Anlagen
Parkanlage	FGR, OVW, UHM	Graben mit Pflegeweg, Hochstaudenflur mit Grünlandarten
Wald	WQF	Eichenmischwald feuchter armer Sandböden

Ortsbegehungen im April, Mai und Juni 2013 zeigen folgendes Bild der nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 136 verbliebenen Waldfläche. Die Fotos zeigen zwei Ansichten aus den drei Monaten, die jeweils von oben nach unten angeordnet sind.

	
<p>Eichenreihe am Ostrand (Foto Stadt Lohne April 2013)</p>	<p>Zwischen PAN Music und Unterhaltungsweg (Foto Stadt Lohne April 2013)</p>
	
<p>Eichenreihe am Ostrand (Foto Bellmann Mai 2013)</p>	<p>Zwischen PAN Music und Unterhaltungsweg (Foto Bellmann Mai 2013)</p>

	
<p>Eichenreihe am Ostrand, Foto NWP Juni 2013</p>	<p>Zwischen PAN Music und Unterhaltungsweg, Foto NWP Juni 2013</p>
	
<p>Strauchiger Unterwuchs, randlich Brennnessel (Foto Stadt Lohne April 2013)</p>	<p>Randlich Lianen (Foto NWP Juni 2013)</p>
	
<p>Schütteres Kronendach mit hohem Totholzanteil am Südrand (Foto NWP Juni 2013)</p>	<p>Stark herabgesetzte Vitalität eines freigestellten Baumes am Nordrand (Foto NWP Juni 2013)</p>

Durch den Wegfall größerer Waldbereiche (Bebauungsplan Nr. 136) wurden Bäume freigestellt (und damit erheblich beeinträchtigt), durch die Baumaßnahmen wirkten randlich nachteilige Einflüsse durch Nährstoffeintrag sowie die Veränderung des Umgebungsklimas und des Wasserhaushalts.

Im Geltungsbereich sind versiegelte Flächen (Industriegebiet) und durch Um- und Auflagerungen auf Grund der Baumaßnahmen überformte **Böden** (Regenrückhaltebecken, Parkanlage) sowie mit naturnahen Bodenfunktionen versehene Böden (Wald).

Der **Wasserhaushalt** wird durch die Festsetzung, dass 50 % des Niederschlags auf den Baugrundstücken zurückzuhalten ist, sowie die Festsetzung der Parkanlage und des Regenrückhaltebeckens bestimmt.

Informationen zur **Luftqualität** liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist dem **Siedungsklima** und damit einem klimatischen Belastungsraum zuzuordnen, wobei die offene Wasserfläche des Regenrückhaltebeckens und der verbliebene Wald eine ausgleichende Wirkung haben.

Die **Landschaft** stellt sich als gewerblich-industriell genutzter Bereich dar. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind demgemäß bereits eingeschränkt und entsprechen dem Ziel der Stadt Lohne, im Zusammenhang mit der Anschlussstelle Lohne/Dinklage einen gewerblich-industriellen Standort zu entwickeln.

Um die Fernwirkung der bis zu 28 m hohen Gebäude abschätzen zu können, wird ausgehend von den Angaben des Landschaftsrahmenplanes (Landkreis Vechta, 2001) einschließlich der Überprüfung der aktuellen Situation und in Anlehnung an Breuer (2011) das Landschaftsbild im Umfang von etwa bis zu 500 m⁶ um das Vorhaben erfasst.

Im Landschaftsrahmenplan liegen die Bebauungsplanflächen in einem Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftserleben. (5-stufige Bewertungsskala: sehr gering – gering – mittel – hoch - sehr hoch, vgl. Köhler und Preis (2000)⁷)

Als Vorbelastungen sind die optischen Störungen durch Hochspannungsleitungen und die Lärmbelastungen durch die BAB A1 erfasst.

Mittlerweile ist die Bauflächenentwicklung weiter vorangeschritten, so dass auf der östlichen Seite der A1 innerhalb des 500-m-Radius große Flächenanteile eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen.

Den westlich der BAB anschließenden Waldbeständen wird eine sehr hohe Bedeutung des Landschaftsbildes beigemessen. Die hier im Sichtbereich des Vorhabens gelegene Waldrand. Und Heckenstrukturen liegen in dem am stärksten von der BAB A1 betroffenen Belastungskorridor. Die dahinter liegenden Flächen sind weitgehend sichtverschattet. Somit ist insgesamt festzustellen, dass durch die mit Verwirklichung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen nicht überschritten wird.

6 vgl. Köhler und Preis (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. In Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2000.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, in Naturschutz und Landschaftsplanung 33, (8), 2001

Auswirkungen der Planung

Kompensationsflächen sind in den überplanten Bereichen nicht festgesetzt. Überplant werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Regenrückhaltebecken. Die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die öffentlichen Grünflächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten (B 105). Auch aktuell werden naturnah zu gestaltende Randflächen des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Ein Eingriff entsteht aus der „Verlegung“ dieser Flächen nicht.

Flächen für Wald entfallen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

Die Flächen für die Regenrückhaltung werden verlagert und vergrößert, ebenfalls die naturnah zu gestaltenden Randbereiche. Die Versiegelungsrate wird erhöht, dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen. Die für den Wasserhaushalt wirksamen Flächen werden vergrößert. Die kleinklimatische Situation wird geringfügig verschärft. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird nicht ausgegangen. Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Luft, Klima wird aufgrund des großräumigen Zusammenhangs nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Durch die Überplanung des Waldes entfällt ein landschaftstypischer und i. d. R. landschaftsprägender Gehölzbestand. Diese Wirkung ist aufgrund der großräumigen Situation nicht mehr gegeben, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung gegeben ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Festsetzungen für das Regenrückhaltebecken, die Parkanlage– alle Flächen bis auf den funktional erforderlichen Anteil naturnah zu gestalten – werden beibehalten. Die Lage wird den betrieblichen Erfordernissen angepasst.

Gemäß der rechnerischen Bilanzierung⁸ verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6.784 Werteinheiten (Bilanzierung s. Anhang). Die Bewertung beruht auf dem Modell des Landkreises Osnabrück.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Stadt Lohne kompensiert die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf der Fläche der geplanten Neuaufforstung zusätzlich zum reinen Waldersatz.

3.3 Abwägungsergebnis

Die Stadt Lohne kommt nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

⁸ Wertstufen wie in den Bebauungsplänen Nr. 105 und 136

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünflächen

Eingeschränktes Industriegebiet Gle

Für die Flächen werden gemäß § 9 BauNVO eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Maximal 80% der Grundflächen dürfen überbaut werden (Grundflächenzahl (GRZ) = maximal 0,8). Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 7,0. Damit ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der industriellen Erfordernisse möglich.

Die Einschränkung des Industriegebietes resultiert aus den Vorgaben zum Lärmschutz. Für das Industriegebiet werden als Lärmschutz, entsprechend den gutachterlichen Aussagen, Schallemissionskontingente festgesetzt. Dieses ist zum Schutz der in der Nähe liegenden Wohnnutzungen erforderlich und sichert eine flexible Nutzung des Industriegrundstückes nach den Erfordernissen der Betriebe.

In den eingeschränkten Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, da das Industriegebiet einer gewerblich-industriellen Entwicklung dienen soll und als Einzelhandelsstandort nicht geeignet ist. Auch Vergnügungsstätten sollen hier nicht entstehen, für sie stehen andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Aus diesem Grund werden Vergnügungsstätten als spezielle Art der Gewerbebetriebe aller Art und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Bauweise, Baugrenze

Im Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** (a) gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt, womit Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Damit wird erreicht, dass für die anzusiedelnden Betriebe, insbesondere für industrielle Produktionsstätten, eine möglichst hohe Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen besteht. Die überbaubare Grundstücksfläche in den Industriegebieten wird über **Baugrenzen** definiert.

Weitere Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der aktuellen gewerblichen Anforderungen wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO auf 28 m Höhe begrenzt. Gemessen wird hierbei jeweils in der Mitte der fertigen Straße als unterer Bezugspunkt. Entsprechend den industriellen Erfordernissen kann jedoch in Ausnahmefällen diese Höhe für untergeordnete Bauteile gemäß § 14 BauNVO auch überschritten werden (Schornsteine, Masten, Türme, Reklameträger, Erker, Fahrstuhlambauten, Lüftungsanlagen etc.).

Diese zulässige Höhe stellt zwar eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar, dies relativiert sich jedoch erheblich durch die bereits vorhandenen industriellen Komplexe an der BAB 1. Dabei ist auch zu bedenken, dass durch die Entwicklung in die Höhe eine weitere Flächeninanspruchnahme vermieden wird.

Nach § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Übrigen den Regelungen der bestehenden Bebauungspläne.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in Form von Festsetzung von Schallemissionskontingenten in die vorliegende Planung eingeflossen sind. Demzufolge sind Lärmemissionskontingente von 65/52,5 dB(A) pro m² Fläche tags/nachts zulässig. Für den Nachtzeitraum ist richtungsabhängig ein Zusatzkontingent von 2,5 dB (A) festgesetzt worden. Der Richtungssektor ist so ausgerichtet, dass durch die Zusatzbelastung der bzgl. Gewerbelärm kritischste Immissionspunkt westlich der BAB 1 nicht betroffen ist.

Mit Hilfe dieser getroffenen Festsetzungen wird gesichert, dass an den nächsten relevanten Immissionspunkten keine unzulässigen Immissionsbelastungen auftreten.

Öffentliche und private Grünfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Regenrückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser erfolgt derzeit im zentralen Bereich des Plangebietes, der jedoch zukünftig auf einer Fläche parallel zur BAB A 1 verlagert werden soll. Festgesetzt wird zur Sicherung der naturnahen Ausgestaltung eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, innerhalb derer wiederum eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt ist.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird geregelt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf diesen direkt zurückzuhalten ist.

6 ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	21.629 m²
Eingeschränktes Industriegebiet	14.709 m ²
Fläche für Versorgung (Rückhaltung und Versickerung)	3.998 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“	2.922 m ²

Lohne, den 28.05.2015

STADT LOHNE

Allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters

gez. Kühling

Kühling

L. S.

(Siegel)

ANHANG

Bestand

(Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 136 und 105)

B 136		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert (WE)
Industriegebiet	2177			
Versiegelbar	80%	1741,6	0	0
Restfläche	20%	435,4	0,9	391,86
Grünfläche (Parkanlage)		290	1,2	348
Grünfläche (RRB)		105	1	105
Einzelbäume (Kronentrauffläche)		830	2,8	2324
Summe		2572		3168,86
B 105		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert (WE)
Industriegebiet	10049			
Versiegelbar	80%	8039,2	0	0
Restfläche	20%	2009,8	0,9	1808,82
Grünfläche (Parkanlage)		1483	1,2	1779,6
Versorgung (RRB)		2289	1	2289
Wald		5236	2,8	14660,8
Summe		19057		20538,22

Differenz B 136 -1265,98 WE
 Differenz B 105 -5518,02 WE
 Differenz gesamt -6784,00 WE

Planung

(Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153)

Auf der Fläche des B 136		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert (WE)
Industriegebiet	2091			
Versiegelbar	80%	1672,8	0	1338,24
Restfläche	20%	418,2	0,9	83,64
Grünfläche (Maßnahmen)		201	1,2	201
Grünfläche (RRB)		280	1	280
Summe		2572		1902,88

Auf der Fläche des B 105		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert (WE)
Industriegebiet	12615			
Versiegelbar	80%	10092	0	8073,6
Restfläche	20%	2523	0,9	504,6
Grünfläche (Parkanlage)		2723	1,2	2723
Versorgung (RRB)		3719	1	3719
Summe		19057		15020,2