



# **STADT LOHNE**

**LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG**

## **BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 72**

**"GEWERBEPARK NÖRDLICH DER DINKLAGER STRASSE / L 845"**

**Stand vom 25.09.2003**

## 1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Lohne hat am 25.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845" beschlossen. Grund für die Planaufstellung ist die erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Stadt Lohne.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadtmitte entlang der Dinklager Straße (L 845), die die Stadtmitte Lohnes mit der BAB A 1 verbindet (Autobahnzubringer). Das geplante Gewerbegebiet ergänzt die Gewerbe- und Industrieachse zwischen der BAB A 1 und der Stadt Lohne. An das Plangebiet grenzen – zum größten Teil bebaute – rechtskräftige Bebauungspläne Gewerbe- und Industriegebiete an.

- Gewerbegebiet (GE): Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet südlich der L 845
- Industriegebiet (GI): Bebauungsplan Nr. 77 für das Gebiet südlich der L 845, südlich der Entlastungsstrasse und Industriering
- Industriegebiet (GI): Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet „Gewerbe- und Industriegebiet südlich der L 845“; Teilbereich in Höhe des Plangebietes
- Industriegebiet (GI): Bebauungsplan Nr. 61 für das Gebiet nördlich der L 845 / Siekmannstraße

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,2 ha. Das Gebiet ist eben und wird z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der nördlichen Grenze, südlich der Siekmannstr., liegt ein ca. 30 - 50 m breiter Mischwaldstreifen. Vom großkronigen Baumbestand dieser Waldfläche eingebunden, befindet sich am Fladderweg eine Hofstelle, im wesentlichen bestehend aus einem 2-geschossigen Hauptgebäude, sowie zwei Wirtschaftsgebäuden. Die Nutzung der Landwirtschaft ist aufgegeben. Die Grundstücke sind überwiegend an die Stadt Lohne veräußert worden zur Ausweisung von Gewerbeflächen.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch die Planung vorbereitet werden, zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, wurde eine entsprechende Begehung und Bewertung von einem Fachbüro durchgeführt und der erforderliche Ausgleich berechnet (siehe Kapitel 9 "Umweltschützende Belange").

Für die von den geplanten gewerblichen Bauflächen auf die vorhandenen benachbarten Wohngebäude einwirkenden Schallimmissionen ist eine gutachterliche Stellungnahme gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erarbeitet worden, deren Ergebnisse als flächenbezogene Schalleistungspegel in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden sind.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Lohne, Flur 48 und umfaßt folgende Flurstücke: 98/16, 100/3, 100/4, 100/5 und 104/2 teilweise (Wegeparzelle Fladderweg südlicher Teil).

Der genaue Verlauf des Geltungsbereichs ist in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

### 3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta von 1991 sind für den Geltungsbereichs keine Flächen mit besonderen Bedeutungen dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne sind für das Plangebiet Flächen für Wald und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Grund für die Planaufstellung ist ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Lohne. Durch die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen sollen u. a. entsprechend der gestiegenen Einwohnerzahlen die Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsplätzen erweitert werden.

Dieses Planungsziel entspricht der Ausweisung der Stadt Lohne im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen verfolgt die Stadt Lohne das städtebauliche Leitbild einer „Gewerbeachse“ entlang der Dinklager Str. (L 845), wodurch eine markante Verbindung von gewerblichen Flächen zwischen der Innenstadt und der BAB A 1 gebildet wird. Diese im wesentlichen schon bebauten Verbindungsflächen werden an dieser Stelle ergänzt und fortgeführt.

Weitere Planungsziele sind im wesentlichen:

- Erhalt der Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle innerhalb des Plangebiets zur Umnutzung.
- Schutz der benachbarten Wohngebäude vor gewerblichen Schallimmissionen durch Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP)
- Eingrünung des Plangebiets entlang der Dinklager Str. (L 845)
- Ausschluß von bestimmten Einzelhandelssortimenten zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur
- Ausschluß von Nutzungen entlang der Dinklager Str. (L 845), die das Ortsbild negativ beeinflussen

## **5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE**

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

#### **5.1.1. Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen gem. §1 (4) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO**

Das GE -3- Gebiet überplant eine ehemalige Hofstelle mit angebautem Wohngebäude. Der Gebäudekomplex ist von hohem Baumbestand umschlossen und grenzt an die Waldfläche an. Ziel ist es, das Ensemble zu erhalten und einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen, die der besonderen Situation gerecht wird. Innerhalb des GE -3- Gebiets sind aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, des Freizeitgewerbes, Speise- und Schankwirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Damit sind in dem Gebiet nur Betriebsformen möglich, die der besonderen Situation der alten Hofstelle entsprechen. Dabei wird die Wohnnutzung als betriebsbezogene Wohnung bleiben. Es bieten sich z.B. eine Nutzung als Hotel, Restaurant oder auch ein Fitnesscenter an.

#### **5.1.2. Ausschluß von Arten und Nutzungen gem. § 1 (5) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO**

Die Dinklager Straße (L 845) ist als Autobahnzubringer einer der bedeutenden Hauptzufahrtsstraße der Stadt Lohne. Demzufolge stellen sich an das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Ortseinfahrt besondere hohe Ansprüche, insbesondere in Anbetracht der geplanten gewerblichen Nutzung. Aus diesem Grund ist an der L 845 ein GE -1- Gebiet festgesetzt, in dem Nutzungen ausgeschlossen werden, die negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Städteingangssituation haben. Dies trifft in erster Linie auf großflächige Lagerplätze zu, auf denen Schüttgüter (Sand, Kies, Steine etc.) oder wetterunempfindliche Massenprodukte (Schrott etc.) im Freien gelagert werden. Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß entsprechende Einzelvorhaben einer gesonderten Prüfung im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Ortsbild unterzogen werden müssen.

#### **5.1.3 Ausschluß von Ausnahmen gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO**

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den GE -1- und GE -2- Gebieten generell nicht zulässig, da sie dem geplanten Gebietscharakter dieser Gebiete nicht entsprechen. Dazu bietet sich das GE -3- Gebiet an, in dem diese Anlagen auf Grund seiner besonderen Situation im Einzelfall geeignet sind.

Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen, da sie die geplante Struktur und Charakteristik des Plangebiets stören und geeignete Flächen im Stadtgebiet ausgewiesen sind.

#### **5.1.4 Differenzierung nach Arten von baulichen und sonstigen Anlagen gem. § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1(8) BauNVO**

Um negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtkern von Lohne zu vermeiden, ist der Einzelhandel innerhalb der GE-Gebiete in bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen eingeschränkt.

In Anlehnung an den "Leitfaden zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben" des Landkreises Osnabrück werden im Bebauungsplan Sortimentsgruppen ausgeschlossen.

Die Ausführungen des "Leitfadens" beziehen sich auf die nach der Regional- und Landesplanung festgelegten zentralen Orte (Grund-, Mittel- und Oberzentren). Die Stadt Lohne ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta als Mittelzentrum eingestuft. Nach dem "Leitfaden" besteht die Problematik von Einzelhandelsangeboten an dezentralen bzw. städtebaulich nicht - integrierten Standorten im wesentlichen in Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Kaufpreise; Erreichbarkeit mit Kfz, i. d. R. keine Parkraumbewirtschaftung). In bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente wie z. B. Lebensmittel ist an vom Zentrum entfernten Standorten die schlechte Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu nennen. Diese Kriterien treffen für den Standort des geplanten Gewerbebetriebs durch die relativ große Entfernungen von der Stadtmitte zum Gewerbegebiet an der Dinklager Straße zu.

Anhaltspunkt für die Bestimmung der Sortimente ist der "Leitfaden zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben" des Landkreises Osnabrück. Darin sind folgende Sortimentsgruppen aufgelistet:

##### Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren

##### Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

#### i. d. R. zentrenrelevante Sortimente:

- Teppich (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Ausnahmen für Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn das im Gewerbegebiet zum Verkauf angebotene Sortiment überwiegend aus der Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche max. 400 m<sup>2</sup> beträgt. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen, um die Nahversorgung der Wohngebiete von Lohne mit Gütern des täglichen Bedarfs bzw. deren wirtschaftliche Grundlage nicht zu beeinträchtigen.

### **5.2 Festsetzung eines Flächenbezogenen Schalleistungspegels**

Um einen ausreichenden Schutz der vorhandenen Wohnbebauung (Einzelbebauung im Außenbereich) in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebiets sicherzustellen, sind auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme für das gesamte Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) errechnet und festgesetzt worden. Die räumlich differenzierte Abstufung unterschiedlicher FSP ist getroffen worden, um auf den Gewerbeflächen, die den vorhandenen Wohngebäuden am nächsten liegen, stärkere Einschränkungen, und auf den Gewerbeflächen, die weiter entfernt sind, geringere Einschränkungen der zulässigen Schallemissionen festsetzen zu können.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Um den wirtschaftlichen Rahmenbedingung von üblichen Gewerbegebieten Rechnung zu tragen - insbesondere auch wegen der Berücksichtigung aller Versiegelungen des Bodens BauNVO (§ 19 (3), (4)), ist die maximale Grundflächenzahl von 0,8 GRZ der BauNVO (§ 17) festgesetzt worden. Hier darf nicht unberücksichtigt bleiben, daß ca. 23.000 m<sup>2</sup> = 23 % der Plangebietsfläche als Wald und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt worden sind. Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl von 1,6 bleibt  $\frac{1}{3}$  unter der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO. Durch die Reduzierung der maximal zulässigen Ausnutzung wird das Gewerbegebiet der angrenzenden gewerblichen Bebauung angepaßt. Die Einschränkung der Geschoßflächenzahl dimensioniert die Bebauungsdichte des Gewerbegebiets, damit dem Leitbild eines durchgrüntem und gestalteten Gewerbepark entsprochen wird.

Die Gebäudehöhe ist mit einer maximalen Höhe von 12 m über Gelände festgesetzt, um die Bebauung in die Umgebung einzufügen. An dieser Stelle sollen keine dominanten Baukörper entstehen, die aus der Umgebung hervorragen. Gleichzeitig soll der bestehende, prägende Waldrand sichtbar und städtebaulich wirksam bleiben.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets ist annähernd eben. Um ein übermäßiges Herausheben eines Baukörpers aus der Bebauung zu vermeiden, wird als untere Bezugsebene für die Gebäudehöhe von max. 12 m die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.

## 5.4 Bauweise

Um im Plangebiet die Errichtung funktionsgerechter Gebäude, die den üblichen betrieblichen Erfordernissen eines Gewerbegebietes entsprechen, zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise (Gebäuelängen bis zu 150 m Länge zulässig) festgesetzt. Die Grenzabstände bei der abweichenden Bauweise werden nach der NBauO geregelt.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5 m entlang der Planstraßen festgesetzt, um das Straßenraumprofil optisch nicht einzuengen. Um die natürliche Entwicklung der vorhandenen und der geplanten Anpflanzungen nicht negativ zu beeinflussen, sind die Baugrenzen auch hier mit einem Abstand von 5 m festgesetzt.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Von den geplanten gewerblichen Bauflächen wirken Schallimmissionen auf die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung des Plangebiets ein. Um sicherzustellen, daß durch entsprechende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) eine ausreichende Wohnruhe gemäß den entsprechenden Orientierungswerten der DIN 18005, Schallschutz um Städtebau für die bestehenden Wohngebäude gewährleistet bleibt, hat die Stadt Lohne ein auf die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs bezogenes Lärmgutachten erarbeiten lassen.

Ausgangssituation:

Westlich des Plangebiets befindet sich das im Außenbereich liegende Wohngebäude „Dinklager Straße 116“. Wohngebäude und Grundstück im Außenbereich sind üblicherweise wie eine Mischgebietsnutzung immissionsrechtlich zu bewerten. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet und des Schutzanspruches der Wohnnutzung gegenüber Schallimmissionen – insbesondere in Verbindung mit den Vorbelastungen durch die L 845 – wäre eine starke Reduzierung der zulässigen gewerblichen Schallemissionen erforderlich. Dadurch wäre eine sinnvolle gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes nur sehr eingeschränkt möglich. Dies widerspricht der Planungsabsicht für die Gewerbeflächen entlang der Dinklager Straße zwischen der Innenstadt und der Autobahnauffahrt Lohne. Aus diesem Grund erklärt sich die Absicht der Stadt Lohne, das Wohngebäude mittelfristig als Gewerbegebiet zu überplanen; im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das entsprechende Grundstück schon als Gewerbefläche dargestellt. Aus den vorgenannten Gründen wurde die Wohnnutzung aus der Beurteilung des Gutachtens herausgenommen.

Die Wohngebäude nördlich des Plangebiets „Zum Lerchental 4“ und „Fladderweg 8“ sind ebenfalls im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Im Bebauungsplan sind die Erweiterungsmöglichkeiten zur Erschließung der Flächen nördlich des Plangebiets dargestellt. Damit werden auch diese die Wohngebäude mittelfristig als Gewerbegebiet überplant und ebenfalls aus der Beurteilung und Berechnung des Gutachtens herausgenommen.

Damit verbleibt zur Beurteilung der Schallimmissionen der Immissionsort „Zum Lerchental 1 A“

Um zu einer gesamtheitlichen Beurteilung der am Immissionsort auftretenden Schallimmissionen zu kommen, ist die Vorbelastung durch die von der L 845 ausgehenden Schallimmissionen zu berücksichtigen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gem. DIN 18005 innerhalb der GE 1- Gebiete nachts geringfügig (ca. 2.1 dB (A)) überschritten werden. In dem GE 1- Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung von pas-

siven Schallschutzmaßnahmen ist für diese ausnahmsweise zulässige Nutzung städtebaulich nicht sinnvoll. Das betriebsbezogene Wohnen dient nur einem sehr speziellen Personenkreis, dem ein deutlich höheres Maß an Störung durch Immissionen zugemutet werden kann. Das Gewerbegebiet dient nicht dem Wohnen, so dass eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 von 2,1 dB (A) nicht das Festsetzen von Schallschutzmaßnahmen rechtfertigt. Es bleibt dem Eigentümer jedoch unbenommen, durch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrißgestaltung) die Geräuschbelastung zu minimieren.

In Bezug auf die gewerblichen Schallimmissionen zeigt sich, daß bei den der Berechnung zugrundegelegten flächenbezogenen Schalleistungspegeln der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten werden.

## **7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG**

Zur Verwirklichung städtebaulicher und grünordnerischer Absichten sind verschiedene Gestaltungsfestsetzungen für die Bebauung und die Freiflächengestaltung als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese örtlichen Bauvorschriften werden gem. §§ 56, 97 und 98 NbauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

Die Gestaltungsfestsetzungen enthalten Aussagen über Werbeanlagen, Einfriedungen, Vorzonen, Fassaden- und Dachbegrünung. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksamen Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die das Erscheinungsbild des geplanten Gewerbeparkes positiv beeinflussen. Diese Festsetzungen bilden den Rahmen für eine durchgängiges Gestaltungskonzept, das keine uniforme bauliche Gestaltung nach sich zieht und sind so gewählt, daß den Bauherren ein großer Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem erforderlich, um die geplante Gewerbepark harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen und den gestalterischen Ansprüchen an die Ortseingangssituation in Lohne Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen können durch ihre Gestaltung und Größe wesentlich das Erscheinungsbild eines Baugebietes beeinflussen. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen auf den Grundstücken werden den Gesamteindruck des geplanten Gewerbeparkes, dem in Stadteingangsbereich eine besondere Bedeutung zukommt, unterstützen. Es ist planerische Absicht, das Gebiet als Gewerbepark zur L 845 „Dinklager Straße“ mittels einer Grünfläche aufgelockert einzugrünen. Die zulässigen Werbeanlagen müssen sich in das Konzept und die entsprechenden baulichen Anlagen einfügen. Aus diesem Grund sind Abmessungen und Ausführungen der Werbeanlagen festgesetzt.

Desweiteren werden zur inneren Durchgrünung des geplanten Gewerbeparkes entlang der Planstraße gärtnerische zu gestaltende Vorzonen festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen soll auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit einer Breite von 5 m ein aufgelockerter Grünbereich entstehen, z. B. Fläche mit Rasen bzw. Bodendeckern und eingestreuten Gehölzgruppen. Dadurch treten die Baukörper im Straßenraum leicht zurück und entlang der Straßen entsteht ein offener und großzügiger Bereich, ohne daß die gewerblichen nutzbaren Flächen eingeschränkt werden. Die räumliche Gestalt des Gewerbeparkes und die Aufenthaltsqualität werden auf diese Weise mit geringen Mitteln wesentlich gesteigert.

Einfriedungen sollen diese Vorzone nicht vom Straßenraum abgrenzen und sind deshalb erst in einer Entfernung von mindestens 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ihre Gestaltung



aus heimischen Gehölzen oder durch begrünte Zäune trägt ebenfalls zur Durchgrünung des Gebiets bei.

Die Gedanken der Gebietsdurchgrünung soll durch die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung unterstützt und verstärkt werden.

## 8. ERSCHLIESSUNG

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird an die "Dinklager Straße" (L 845) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt die Erschließung über zwei Stichstraßen (Planstraßen A und B) und die Planstraße C, die an das vorhandene landwirtschaftliche Straßennetz angebunden wird. Im Norden des Plangebiets ist eine verkehrliche Erweiterungsmöglichkeit der Planstraße C schematisch angedeutet, die nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Die Erweiterungsmöglichkeit orientiert sich an der informellen Rahmenplanung der Stadt Lohne bezüglich der gewerblichen Entwicklung.

Entlang der L 845 ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um verkehrliche Konfliktpunkte zu minimieren und den Verkehrsfluß auf der „Dinklager Straße“ nicht ständig zu unterbrechen. Damit entspricht das Plangebiet den gegenüberliegenden Gewerbe- und Industriegebieten, die ebenfalls nicht direkt von der L 845 erschlossen werden. Auf diese Weise wird dem Charakter der Hauptzufahrtsstraße entsprochen und gleichzeitig verhindert, dass ruhender Verkehr die Stadteingangssituation an der Dinklager Straße beeinträchtigt.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich L 845 / Planstraße A entspricht den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE) für den Kreuzungsbereich von Anliegerstraßen und einer Hauptverkehrsstraße mit einer maßgebenden Geschwindigkeit von 70 km/h auf der Hauptverkehrsstraße.

Die Breite der Planstraßen A und C von 11,50 m ergibt sich durch die folgende Aufteilung des Straßenraums:

Fußgängerweg	2,00 m
Fahrbahn	6,50 m
Längsparkstreifen / Grün	2,50 m
Schrammbord	0,50 m
<hr/>	
gesamt	11,50 m

Die Breite der Planstraße B liegt folgende Aufteilung zugrunde:

Schrammbord	0,50 m
Fahrbahn	6,50 m
Fußgängerweg	1,50 m
<hr/>	
gesamt	8,50 m

Die Breite der Planstraße D von 12,00 m ergibt sich durch die folgende Aufteilung des Straßenraums:

Verkehrsgrün (Grabenparzelle)	3,00 m
Schrammbord	0,50 m
Fahrbahn	6,50 m
Fußgängerweg	2,00 m
<hr/>	
gesamt	12,00 m

Das GE 3- Gebiet wird über die vorhandene Wegparzelle „Fladderweg“ erschlossen, für die ein Rad- und Fußweg sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers und der Stadt Lohne festgesetzt ist. Die Stadt Lohne beabsichtigt, die Straße „Fladderweg“ nicht zurückzubauen, so dass eine ausreichende Erschließung des GE 3- Gebiets gewährleistet ist.

## 8.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das vorhandene örtliche Leitungsnetz angeschlossen. Dies gilt für die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation. Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz der Stadt Lohne der Kläranlage zugeführt.

Für die Oberflächenentwässerung hat die Stadt Lohne von einem Fachbüro eine Studie erstellen lassen. Darin wird festgestellt, daß die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers (z. B. Dachflächen) unter bestimmten Auflagen zulassen. Deshalb ist es notwendig, für die privaten Flächen eine Beschränkung der abzuleitenden Abflüsse von 50 % (Abflußbeiwert  $\psi = 0,5$ ) festzusetzen. Die darüber hinaus anfallenden Wassermengen müssen auf den Grundstücken entsprechend gedrosselt werden.

Die offenen Gräben und das öffentliche Rückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken zu gestalten.

Die Beseitigung der hausmüllähnlichen Abfälle erfolgt durch den Landkreis Vechta. Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE**

### **9.0 EINLEITUNG**

#### **9.1 Anlass**

Die Stadt Lohne beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeansiedlung in Lohne im Geltungsbereich nördlich der Dinklager Straße zu schaffen. Vorgesehen ist die Errichtung von noch nicht näher zu spezifizierenden Gewerbebetrieben einschließlich Nebenanlagen, sowie deren verkehrliche und sonstige infrastrukturelle Erschließung.

Zur Realisierung des Ansiedlungsvorhabens und zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, stellt die Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845“ auf. Das prognostizierbare Konfliktpotential mit den Schutzgütern durch die flächenbeanspruchende Planung ist durch den Begründungsteil: „Natur- und Landschaft“ zu ermitteln, zu bewerten und zu bilanzieren, so dass die bauleitplanerisch vorbereiteten Eingriffe in das Umweltgefüge durch geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen soweit ausgeglichen, bzw. ersetzt werden können, dass die betroffenen Schutzgüter keine nachhaltige Beeinträchtigungen erfahren.

#### **9.2 Rechtliche Grundlagen**

##### **9.2.1 Ermittlung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001 ist die Überprüfung der Umweltauswirkungen flächenbeanspruchender Planungen im bisherigen Außenbereich (und Innenbereich) gem. Anlage 1, Nr. 18.7.2 von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne § 16 - 20 BauNutzungsverordnung durch eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ vorzunehmen.

Da die vorliegende Planaufstellung über eine Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 10,23 ha mit ca. 5,40 ha Nettobauland und ca. 0,98 ha öffentlicher Verkehrsflächen unterhalb der Schwellenwerte nach UVPG-Anlage 2 Nr. 18.7.1 liegt und kumulierende Vorhaben derzeit nicht in Planung sind, ist gem. der o.a. Paragraphen des UVPG eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen der Planaufstellung durchzuführen. Das Vorhaben bewirkt nach Einschätzung der Allgemeinen Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das Vorhaben ist im Sinne der Eingriffsregelung nach § 7 ff Niedersächsisches Naturschutzgesetz zu beurteilen. Die Dokumentation der Vorprüfung des Einzelfalles ist als integraler Bestandteil in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. (s. Punkt 10)

##### **9.3 Vorgehensweise**

Eingangs erfolgt eine Begründung der Standortwahl. Anschließend werden die Planungsrahmenbedingungen dargelegt, denen eine allgemeine Beschreibung der Planungsinhalte und eine Übersicht über die zu erwartenden / absehbaren umweltrelevanten Wirkfaktoren des Vorhabens folgt.

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden in ihrem Bestand erfasst. Ausgehend von der Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes wird der gegenwärtige Zustand bzw. der planungsrechtliche Zustand bewertet und die Empfindlichkeit gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Ermittlung der prognostizierbaren Auswir-

kungen im Falle der Realisierung der Bebauungsplaninhalte werden die Eingriffe und Eingriffsfolgen beschrieben. Anschließend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aufgezeigt. Schließlich wird die Erheblichkeit der Eingriffe beurteilt, indem die zu erwartenden Beeinträchtigungen in Relation zum Bestand und zu dessen Empfindlichkeit gesetzt werden. Folgend werden die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz entsprechend der Eingriffsregelung gemäß der Naturschutzgesetzgebung dargestellt. In der Umwelterklärung wird das Ergebnis zusammengefasst.

#### **9.4 Grundlagen zur Beurteilung der Planung und der Schutzgüter**

- RROP des Landkreises Vechta (1991/1997)
- Flächennutzungsplan der Stadt Lohne
- Beurteilungsgrundlage ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Schutzgüter werden in ihrem Bestand anhand der Auswertung vorhandener Unterlagen und örtlicher Erhebungen ermittelt. Grundlagen sind:

- Aussagen schutzgutbezogener Fachpläne (zum Beispiel Bodenkarten).
- Landschaftsplan der Stadt Lohne (April 1995).
- Kartierung der Biotoptypen und der landschaftsrelevanten Elemente im Vorhabensbereich und der Umgebung.(örtliche Erhebung).

#### **9.5 Begründung der Standortwahl**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 72 ist für die Ansiedlung von Gewerbe aufgrund seiner Nähe zur Landesstraße 845 „Dinklager Straße“ und der kurzen Anbindung über diese an die Bundesautobahn 1 „Hansalinie“ besonders geeignet. Die für Gewerbebestände wichtige Anbindung an die vorhandene überregionale Verkehrsinfrastruktur bedeutet in diesem Fall, dass über die verkehrlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Planbereiches hinaus keine neuen Verkehrswege gebaut werden müssen, bzw. vorhandene, nicht für den überregionalen Verkehr bestimmte Straßen durch zusätzlichen Verkehr belastet werden.

Die Lage des Gebietes westlich des Mittelzentrums -Stadt Lohne- (RROP) ermöglicht darüber hinaus, die Abwicklung des Verkehrsflusses ohne Berührung der (lärmempfindlicheren) Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Lohne selbst durchzuführen.

Das für die Ansiedlung gewählte Gebiet erstreckt sich in seiner Längsausdehnung parallel zur Verkehrsader der L 845, an deren Südseite voll bebaute Gewerbe-/ Industriegebiete vorhanden sind. Östlich bildet ein Gewerbebetrieb eine gemeinsame Grenze mit der Geltungsbereichsgrenze, weiter nach Nordosten auskragend befindet sich ein großer metallverarbeitender Industriebetrieb.

Der geplante Geltungsbereich liegt in der Gemarkung „Gingfeld“ und stellt sich derzeit hauptsächlich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in Form von Acker mit geringen Grünlandanteilen dar. Die Fläche ist mittels asphaltbefestigter oder mit Schotter teilbefestigter schmale Wege für den landwirtschaftlichen und das geringe Ziel- und Quellverkehrsaufkommen erschlossen. Die von der L 845 abgewandten nördlichen Bereiche werden östlich von Waldflächen einschließlich eines Gehöftes mit Hofwald eingenommen, westlich finden sich prägnante Einzelbäume, Wallhecken (-reste) und Baumreihen. Neben den Straßenseitengräben entlang der

L 845 existiert ein Binnenentwässerungssystem. Klassifizierte oder sonstige Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die durch die Landesstraße L 845 bestehende ökologische Vorbelastung des Gebietes, das

Vorhandensein einer Großzahl von Gewerbe- und Industriebetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft des vorgesehenen Geltungsbereiches und die Vornutzung eines Großteils der überbaubaren Bereiche als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, sowie die Siedlungserneuerung lassen die Ausweisung von Gewerbeflächen auf dem vorgesehenen Standort auch aus Gründen der Vermeidung von übermäßigen Beeinträchtigungen von Schutzgütern als besonders geeignet erscheinen.

## 9.6 Allgemeine Charakteristik des Planungsraumes

(Geogr. Landesaufnahme 1 : 200000 Die naturräuml. Einheiten Deutschlands Blatt 70/71 Bearb. Sofie Meisel Hrsg. BAL)

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum Bersenbrücker Land und zur Einheit Quakenbrücker Becken. Es ist Teil der Untereinheit Vechtaer Mark. Die Landesstraße stellt den ungefähren Verlauf die Grenze zur südlich anschließenden Haupteinheit 4. Kategorie -Artland- dar.

Die Vechtaer Mark ist eine grundwassernahe Talsandplatte, die von kleinen Mooren, Niederungen und Tümpeln durchsetzt ist (war). Zeitweilig in der Vergangenheit verheidet, wurde das Gebiet aufgeforstet und wieder gerodet, so dass es in jüngerer Zeit zu Grünland- und Ackernutzung (auf entwässerten Standorten) kam.

In der Vechtaer Mark stehen basenarme, stark podsolierte Sandböden an, unter Bereichen ehemaliger Tümpel und Moore können Torflinsen vorhanden sein.

Als potentielle, natürliche Vegetation würde sich auf den nährstoffarmen Böden der Vechtaer Mark Stieleichen-Birkenwälder entwickeln.

Im Stieleichen-Birkenwald dominieren Sandbirke -*Betula pendula*- und Stieleiche -*Quercus robur*-. Hinzu würden Eberesche -*Sorbus aucuparia*- und Faulbaum -*Rhamnus frangula*- kommen.

Die Krautschicht würde von anspruchlosen, lichtbedürftigen Arten bestimmt.

Das Plangebiet ist in sich relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 30,00m ü.NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.72 erfasst den vorwiegend ländlich geprägten westlichen Randbereich der Stadt Lohne nördlich der „Dinklager Straße“, ca. 2,8 km westlich des Stadtkerns (Luftlinie). Südlich der „Dinklager Straße“ erstrecken sich, weit über den geplanten Geltungsbereich hinaus, zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe in Richtung Westen (und nach Osten), so dass hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet von einer Zweiteilung durch die L 845 gesprochen werden kann. In Richtung Osten ist die L 845 auch nördlich der Straße zusammenhängend angebaut, vorwiegend mit Gewerbebetrieben, vereinzelt aber auch mit Wohnbebauung.

## 9.7 Planungsrahmenbedingungen

### 9.7.1 Landesebene

#### Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm legt für die Stadt Lohne in Pkt. C 1.3 -Zentralörtliche Gliederung- die Bedeutung der Stadt Lohne als Mittelzentrum fest. Näheres regelt das Regionale ROP. Unter Pkt. C 2 -Wirtschaftsstruktur- 01 u. 03 wird postuliert, dass die Sicherung und Erweiterung vorhandener Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe- und Dienstleistungssektor anzustreben sei. Spezifische Aussagen über den Planungsraum werden nicht getroffen.

**Niedersächsisches Landschaftsprogramm** (Nds. Min. für Ernährung, Landwirtsch. u. Forsten 1989)  
Großräumig betrachtet liegt das Stadtgebiet von Lohne in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“. Zu den vorrangig schutzbedürftigen Ökosystemtypen und Ökosystemkomplexen gehören insbesondere: naturnahe Hochmoore einschließlich Moorheidestadien, nährstoffarme Stillgewässer natürlicher Entstehung, Fluss- und Bachtäler mit naturnahen Fließgewässern, Altwässern, Quellsümpfen, Bruch- und Auwäldern sowie Magerweiden und Sandtrockenrasen auf Flusssdünen.

**Schutzbedürftige/würdige Ökosystemtypen der o.a. Kategorien sind von der Planung nicht betroffen.**

**Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen**

(Niedersächsisches Landesamt für ökologie; Karte der für den Naturschutz wertvollen, geschützten Bereiche in Niedersachsen Blatt 3314 Vechta, Hannover, Stand der Erfassung 1994, Stand der Naturschutzgebiete 1996)

In den Karten sind keine Flächen des Geltungsbereiches oder angrenzende Flächen ausgewiesen. Auf Landesebene wertvolle Bereiche liegen mindestens 500 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und Landschaftsschutzgebiete sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Arealen nicht vorhanden.

**Karte über avifaunistisch wertvolle Bereiche in Niedersachsen**

(Brutvögel / Gastvögel 1986-92)

Für den zukünftigen Geltungsbereich selbst, als auch für die sonstigen Flächen westlich der Stadt Lohne sind keine für die Avifauna wertvollen oder wichtigen Bereiche ausgewiesen.

### 9.7.2 Regionale Ebene

**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1991 (1997) für den Landkreis Vechta beschreibt die Stadt Lohne als Mittelzentrum und als ein bevorzugter Standort für die Ansiedlung der gewerblichen Wirtschaft, vor allem die Flächenanteile in Autobahnnähe.

Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen, jedoch wird die Eignung der im Bebauungsplan Nr. 72 zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Flächen durch die an Ansiedlungsprojekte dieser Art gestellte infrastrukturelle Voraussetzungen des RROP gestützt.

### 9.7.3 Stadtgebiet

**Flächennutzungsplan**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne (Stand 2002) bildet der für den B-Plan Nr. 72 vorgesehene Geltungsbereich einen Teil des als gewerbliche Baufläche dargestellten Areals im Westen des Stadtgebietes. Die im B-Planbereich befindliche Waldfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als solche ausgewiesen.

**Landschaftsplan der Stadt Lohne (April 1995)**

Der Landschaftsplan der Stadt Lohne trifft für den größeren Untersuchungsraum folgende Aussagen:

- Es handelt sich generell um ein Gebiet mit zur Trinkwassergewinnung geeigneten Grundwasservorkommen.  
(geowissensch. Karte d. Naturraumpotentials von Niedersachsen u. Bremen, NLB 1982)
- Der Grossteil des Geltungsbereiches liegt in der Verlärmungszone der Landesstraße 845
- Für das zur Gewerbeansiedlung vorgesehene Gebiet, aber auch für bereits vorh. Gewerbebetriebe wird die Aufstellung eines Grünordnungsplanes empfohlen, der zur Verbesserung der landschaftlichen Integration der Betriebe, aber auch zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse allgemein beitragen sollte.

Spezielle Aussagen zur Entwicklung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 werden nicht getroffen.

## 9.8 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72

Folgende Festsetzungen sind derzeit für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.72 vorgesehen:

<b>Festsetzung</b>	<b>Größe in ha</b>
Gewerbliche Baufläche	6,260
Öffentliche Verkehrsflächen	0,980
Private Grünflächen	0,880
Öffentliche Grünflächen einschl. RRB	0,530
Wald	1,580
<b>Summe</b>	<b>10,230</b>

Die angrenzenden Flächen sind im Nordosten ebenfalls als Gewerbegebiet im benachbarten B-Plan Nr. 61 festgesetzt und aktuell als solche genutzt, südlich bildet die L 845 „Dinklager Straße“ die Grenze, westlich und nördlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen mit einzelner Bebauung und strukturierenden Gehölzelementen an.

## 9.9 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES VORHABENS

### 9.9.1 Geplante Nutzungen

#### **Gewerbliche Bauflächen**

Der Bebauungsplan Nr. 72 bereitet die Nutzung von ca. 6,26 ha bislang offener Bereiche als Ansiedlungsfläche für gewerbliche Betriebe vor. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Weiterhin sollen 0,98 ha als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Die übrigen Flächen verbleiben als nicht überbaubare Bereiche, private und öffentliche Grünflächen und Wald.

Über die tatsächlich sich ansiedelnden Gewerbebetriebe und damit über die zukünftigen Realnutzung kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich, wie in den anderen Gewerbegebieten der Stadt Lohne auch, um Dienstleistungsunternehmen (Logistik) und Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (Kunststoff, Metall, Nahrungsmittel) handeln wird.

Insgesamt lassen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 72 die Neuversiegelung von ca. 5.008 ha (6,26 ha x GRZ 0,8) bislang offenen Bodens durch zukünftig zulässige Bebauung, einschl. der privaten infrastrukturellen und verkehrlichen Erschließungsanlagen zu.

#### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird durch die Verkehrsader der L 845 und überregional über die BAB 1 „Hansalinie“ erfolgen. Innerhalb des Plangebietes sollen die Gewerbeflächen durch Erschließungsstraßen erschlossen und in einem Punkt an die L 845 angebunden werden.

Die Verkehrsflächen beanspruchen ca. 0,98 ha des Geltungsbereiches. Es ist von einer annähernden Vollversiegelung der Flächen auszugehen.

**Private Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**

Als Abschirmung gegenüber der Dinklager Straße und zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Stadteingangssituation ist die Ausweisung eines 10,0 m breiten privaten Grünstreifens parallel zur Südgrenze des Bebauungsplanes ausgewiesen, der mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bestückt werden soll und den vorhandenen, zum Graben parallel stehenden Baum-Strauchbesatz an der L 845 verstärken soll.

Eine weitere private Grünfläche ist zwischen dem nicht überbaubaren Bereich der östlichen GE-Fläche und dem nördlich davon befindlichen Waldgelände ausgewiesen. Diese Fläche soll zu einem Waldmantel entwickelt werden.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze entlang der Planstraßen, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

Die privaten Grünflächen sollen gleichzeitig auch zur dezentralen Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers gem. ATV 138 verwendet werden.

**Private Grünflächen (Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern)**

Südlich und östlich der ehemaligen Hofanlage sind zum Hofwald gehörende Flächen mit Großbaumbestand als Flächen zum Erhalten dieser wertvollen Struktur festgesetzt. Damit wird erreicht, dass die als GE 3 Gebiet bezeichnete Fläche mitsamt der vorhandenen Bebauung visuell als Einheit:-Wald- wahrnehmbar bleibt und die Alteichen und sonstigen prägenden Vegetationsbestände weiterhin als Lebens-/Teillebensraum für die Fauna und als Entwicklungszone für Vegetationsstrukturen erhalten wird.

**Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind als Verkehrsgrün einschl. ggf. notwendiger integrierter Versickerungsanlagen im Straßenraum vorgesehen und werden, je nach Ausbaustandard, als Grüninseln mit Bäumen u./o. Sträuchern oder als fahrbahnbegleitende Grünflächen angelegt.

Die öffentlichen Grünflächen werden ca. 0,1 ha des Geltungsbereiches einnehmen. Weiterhin ist ein Regenrückhaltebecken von ca. 4.500 qm Größe mit naturnaher Gestaltung eingeplant.

Die öffentlichen Grünflächen nehmen ca. 0,53 ha des Geltungsbereiches ein.

**Grabenflächen**

Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze werden die vorhandenen Gräben einschließlich der begleitenden Vegetation als Graben, bzw. öffentliche oder private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Graben- festgesetzt. Die Grabenflächen nehmen ca. 0,106 ha des Geltungsbereiches ein.

**Waldfläche**

Ca. 1,60 ha des Geltungsbereiches werden durch einen landschaftsbildprägenden Waldbestand (Restfläche eines ehemals größeren zusammenhängenden Bestandes - königl. preussische Landesaufnahme von 1900) eingenommen, deren Existenz mit der Ausweisung als Vorrangfläche für Wald abgesichert wird. Gleichzeitig wird durch die Ausweisung der südlich davon befindlichen 10,0 m breiten privaten Grünfläche und durch das Abrücken des überbaubaren Bereiches der GE-Fläche um 5,0 m eine nicht überbaubare Fall- und Fällzone von 15,0 m Breite berücksichtigt.



### **Einzelbäume / Baumreihen / Wallhecken**

Im westlichen Plangebiet sind prägende Einzelbäume, Baumhecken, Baumreihen und Wallhecken (-reste) vorhanden, randlich an den Geltungsbereichsgrenzen angesiedelt, bzw. parallel zur westlichen Waldkante stehend, durch den Fladderweg von dieser getrennt.

Neben den per Naturschutzrecht ohnehin geschützten Wallhecken ist auch das weitere prägende Großgehölzinventar einschließlich Abstandsflächen eingemessen und als zu erhaltend festgesetzt worden.

### **9.10 Ermittlung und Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt**

Dieses Kapitel beschreibt und bewertet den aktuellen Zustand der zu behandelnden Schutzgüter. Weiterhin werden die aktuell auf die Schutzgüter einwirkenden Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen aufgenommen. Ziel ist die Bewertung der Schutzgüter, sowie die Ermittlung deren Empfindlichkeit gegenüber den prognostizierbaren Auswirkungen der Planaufstellung, bzw. der Verwirklichung der zugelassenen Planausweisungen.

Grundsätzlich ist zu unterstellen, dass für den Naturschutz höherwertigere Bestandteile des Untersuchungsgebietes empfindlicher auf Veränderungen jeder Art reagieren. Die Beseitigung von Schutzgütern, bzw. deren Austausch gegen Schutzgüter geringer Bedeutung für den Naturschutz (Bebauung, Befestigungen, Ziergärten etc.) bewirkt sowohl eine Reduzierung / Aufhebung der Wertstellung der Flächen, als auch die Reduzierung / Beseitigung der Empfindlichkeit gegenüber (weiteren) Eingriffen. Soweit möglich, werden auch die Eingriffsfolgen auf Schutzgüter benachbarter Flächen untersucht und bewertet.

### **Landschafts- , Ortsbild**

Der Untersuchungsraum wird durch die Stadtrandlage zur Stadt Lohne geprägt. Aspektbestimmend sind die südlich außerhalb des Planbereiches gelegenen flächendeckenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Kontrast zu den überwiegend kulturlandschaftlich bestimmten Flächen nordwestlich der Landesstraße 845.

Die Landesstraße weist nördlich, außerhalb des Plangebietes, parallel zum Straßenseitengraben, Baum- Strauchhecken überwiegend heimischer Provenienz auf, die abschnittsweise unterbrochen oder aus niedrigen Gehölzen zusammengesetzt, den Blick auf das Plangebiet freigeben. Die Parallelerschließung des südlich der L 845 liegenden Gewerbegebietes ist von dieser durch einen Scherrasenstreifen mit linearem, jüngerem Hochstamm-Laubbaumbestand gekennzeichnet, der den Blick auf die Hallen- und Bürobauten weitestgehend offen hält.

Das Plangebiet selbst wird durch das Zusammenspiel von Acker- und Grünlandflächen, einer Waldfläche, die das Gebiet nach Norden hin kulissenhaft abgrenzt, deren westlicher Teil den Hofwald um das vorh. Gehöft bildet, Einzelbäume und Baumreihen (tlw. Wallhecken) und landwirtschaftliche Erschließungswege unterschiedlicher Oberflächenbeschaffenheit charakterisiert. Während westlich angrenzend weithin landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, erstrecken sich nördlich und südlich der L 845 bereits Gewerbe-/Industriebetriebe, unterbrochen von Wohngebäuden älterer Siedlungsbereiche.

Insgesamt handelt es sich um eine typische neuzeitliche Stadteingangssituation, in der, wie gerade in diesem Fall durch den Zubringer zur A 1 bedingt, gebündelt gewerbliche Ansiedlungen entlang der Verkehrsader in den Landschaftsraum hineinwachsen und in der Regel, aufgrund der Gebäudegrößen und -höhen, einen abrupten Übergang zur freien (Kultur-) Landschaft erzeugen.

Der Planungsraum mit seinem strukturierenden kulturlandschaftlichen Inventar stellt einen für den süddonburgischen Raum typischen (daher nicht seltenen) Landschaftsteil dar, der mehrere kulturlandschaftsprägende Elemente wie Wald / Hofgehölz, Baumreihen und -

gruppen, Acker und Grünlandflächen in sich vereint. Damit ist das Landschaftsbild als schön im Sinne von Gliederung, Vielfalt und Eigenart anzusprechen, wenn auch durch die südlich und ost-nordöstlich des Gebietes angrenzenden Nutzungen (Straße/Industrieflächen) Vorbelastungen die Wertigkeit des Landschaftsbildes schmälern.

**Bewertung:** Das Landschaftsbild wird durch vielfältige Strukturen geprägt, die seine kulturlandschaftliche Eigenart betonen. Das Landschaftsbild ist typisch für den hiesigen Naturraum und findet sich in ähnlicher Form und Ausprägung auch im Nah- und Fernbereich außerhalb des Plangebietes. Im Zusammenwirken der landschaftsgestalterischen Faktoren ist das Gebiet aus kulturlandschaftlichen Gesichtspunkten als bedingt naturnah zu bezeichnen.

Die Straßentrasse der L 845 und angrenzende gewerblich-industrielle Bebauung stellen eine Vorschädigung dar.

### **Boden** <sup>1)</sup>

Im Planbereich stehen überwiegend basenarme, podsolierte Sandböden an. Unter Bereichen ehemaliger Tümpel und Moore können Torflinsen vorhanden sein.

Während die Ackerböden durch die Bearbeitung stark anthropogen überformt sind und bis zu Tiefen von 0,60m einem ständigen Umbruch unterliegen, ist bei Gründlandnutzung von einem natürlicheren Bodenaufbau mit weniger gestörter Humusaufgabe und darunter anstehenden Horizonten auszugehen (sofern kein früherer Tiefumbruch stattgefunden hat). Im Bereich des Waldareals ist ebenfalls von einem weitgehend ungestörten Schichtaufbau, bestehend aus Rohhumusaufgabe und darunter anstehendem, bindigen Feinsand bis in größere Tiefen auszugehen.

Das Vorhandensein kontaminierter Bodenbereiche ist nicht bekannt und kann nach der erfolgten Bodenuntersuchung für den beprobten Bereich ausgeschlossen werden.

Ein Bodengutachten für den Planbereich liegt vor. Dieses sagt für die zu beanspruchenden landwirtschaftlichen Nutzflächen generell aus, dass unter einer 0,30 - 0,60 m dicken sandigen Oberbodenaufgabe feinsandige Bodenarten mit schluffigen Einlagerungen bis in die abgeteufte Tiefen von 2,0 - 4,0 m vorherrschen. Der Waldboden wurde nicht untersucht. Der für Versickerungsanlagen maßgebliche  $K_f$  Wert wurde mit  $4,5 \cdot 10^{-5}$  abgeschätzt. Damit ist der Boden für Versickerungszwecke geeignet.

**Bewertung:** Im Planungsraum ist von einheitlichen Bodenverhältnissen auszugehen, die durch die Verschiedenheit der Nutzungen unterschiedlich stark in Mitleidenschaft gezogen sind. Kulturhistorisch entstandene Bodenprofile (z.B. Eschlagen) sind nicht vorhanden. Die als leicht anzusprechenden sandigen Bodentypen glazio-fluviatiler Entstehung sind für den Landschaftsraum typisch und häufig. Wegen der intensiven Ackerwirtschaft auf potentiellen, grundwassernahen Grünlandstandorten ist von einem hohen Gefährdungspotential für das Grundwasser auszugehen. Feinsandige Böden neigen zu Wind und Wassererosion, womit eine unerwünschter Nährstoffeintrag in benachbarte Still- und Fließgewässer wahrscheinlich ist. Die betroffenen Böden sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

## Wasser

Das Schutzgut Wasser teilt sich in die Bereiche Oberflächengewässer und Grundwasser <sup>2)</sup>.

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine klassifizierte Fließgewässer und Stillgewässer vorhanden. Die Fläche mit einer Geländehöhe von ca. 30,00m ü.NN, liegt im Einzugsbereich des Hopener Mühlenbaches, der ca. 400 m südlich der Fläche, in westliche Richtung fließt

Das Grabensystem entwässert die direkt angrenzenden Straßenflächen und unversiegelte Nutzflächen (Ackerfläche - Maisanbau, randlich Grünlandbereich). Je nach Niederschlagsmenge führen sie mehr oder weniger Wasser - in niederschlagsarmen Zeiten fallen sie trocken - und entwässern in südliche Richtung. Die Gräben sind im Regelquerschnitt ausgebaut - ihr Natürlichkeitsgrad ist gering. Natürliche Elemente werden bereichsweise durch die angrenzende Vegetation (Baum-/Gebüsch-Wallhecken(reste) gebildet. Durch starken Stickstoffeintrag finden sich im Grabenbett flächendeckend Brennesselfluren, vereinzelt schwarzer Holunder. Die im Lageplan dargestellten Mulden im Bereich der westlichen Maiackerfläche sind nicht als Gräben zu bezeichnen. Es handelt sich um flache Mulden, die sich in ihrer Beschaffenheit nicht von der Ackerfläche unterscheiden.

### Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 6 dm unter der Geländeoberfläche (GOF) und der mittlere Grundwasserniedrigstand bei 16 dm unter GOF <sup>3)</sup>.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Bereich, der im langjährigen Mittel über eine Grundwasserneubildungsrate von > 100 - 200 mm verfügt, das jedoch ungünstige Entnahmebedingungen durch geringe Transmissivität aufweist. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk wird als hoch eingeschätzt, da die Überdeckung durch Lockergestein / Sande < = 5,00 m beträgt. (s. Flurabstände). Die Isohypsen für das Plangebiet liegen zwischen 25,00 und 30,00 m ü.NN <sup>4)</sup>. Die geowissenschaftlichen Angaben werden durch die im Bodengutachten ermittelten Werte weitgehend bestätigt. Durch die ermittelten Grundwasserstände zwischen 0,50 und 1,0 m unter Geländeoberfläche (punktuelle Messung am 09.11.2002 - anhaltend regenreiche Witterung) ist die Anlage auf Flächenversickerungseinrichtungen beschränkt.

Aufgrund des gegenwärtig geringen Versiegelungsgrades der Flächen trägt der Planbereich zur Grundwasserneubildung bei, ist jedoch durch die intensive agrarische Nutzung und der Grundwassernähe in seiner Bedeutung für die Grundwasserqualität von geringer Bedeutung. Untersuchungen des Grundwassers für den Planbereich liegen nicht vor.

**Bewertung:** Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der geringen durchlässigen Überdeckung auf Intensiv-Acker- und Grünlandstandorten ist von unerwünschten Stoffeinträgen in den oberen Grundwasserleiter und damit von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen. Der Wald birgt ein nur geringes Risiko von Stoffeinträgen, ist jedoch durch die relative Kleinflächigkeit für die Grundwasserneubildung und -qualität von untergeordneter Bedeutung. Insgesamt ist die Fläche von allgemeiner Bedeutung für das Grundwasser.

1) Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen, CD-ROM

2) Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1982): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000

3) Bodenkarte NLFb Hannover CD-Rom 2002

4) Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen u. Bremen 1 : 200.000 Grundwasser Grundlagen

### Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Stadt Lohne und ist in seinem gegenwärtigen Zustand den Freilandklimatopen zuzuordnen, die (im Gegensatz zu Siedlungsklimatopen) zur Kaltluftbildung beitragen und das Mikroklima durch höhere Luftfeuchtigkeit und höhere Luftaustauschraten (Windgeschwindigkeiten) positiv beeinflussen.

Vor allem dem Wald als auch der Grünlandfläche kommen die o.a. positiven Eigenschaften zu, die im Nahbereich der zusammenhängenden Gewerbeflächen (Siedlungsklimatop außerhalb des Planbereiches) eine, wenn auch nur geringe, klimatische Ausgleichsfunktion erfüllen. Die Waldfläche ist zudem in der Lage, Stäube und andere Luftschadstoffe zu binden und trägt zur Sauerstoffbildung und CO<sub>2</sub> Bindung bei.

Die Landsstraße 845 stellt eine Emissionsquelle für Lärm, Staub und Abgas dar, die zu einer Vorbelastung des Planbereiches führt.

**Bewertung:** Der Bebauungsplanbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Luft/Klima als vorbelasteter Bereich (Verkehr, Gülle) anzusprechen, dem trotzdem in der Randlage zu bebauten Gebieten eine gewisse kleinklimatische Ausgleichsfunktion innewohnt. Insofern ist der Bereich für Luft / Klima bedingt von Bedeutung.

### Biotoptypen im Untersuchungsraum Allgemein

Das Plangebiet am westlichen Rand der Stadt Lohne markiert den Übergangsbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage zur freien (Kultur-) Landschaft. Das Gebiet ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Baum-/Strauchreihen und Gruppen, sowie durch einen Waldbestand geprägt. Während sich das Gebiet in Richtung Norden und Westen zur freien Landschaft hin öffnet, wird es südlich von der vielbefahrenen Landesstraße 845 mit der südlich davon liegenden gewerblichen Bebauung und ost-nordöstlich ebenfalls durch Gewerbe- / Industriebebauung begrenzt.

Die Differenzierung und Benennung der Biotoptypen bzw. der verwendeten Kürzel erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie). Die Einordnung in die Wertstufen erfolgt angelehnt an des sog Osnabrücker Modell (s. Kapitel 9.12)

Kartierungen im Bebauungsplangebiet Nr. 72 wurden im Mai und August des Jahres 2002 durchgeführt.

Der Bestand Biotoptypen und Nutzungen ist dem Blatt 2.0 zu entnehmen.

### Vorhandene Biotoptypen

#### Befestigte Bereiche

**Dachfläche TDZ** (ca. 0,07 ha) **Wertstufe: 0,00**

vorhandene Bebauung - Hoflage

#### Befestigte Fläche TF

Teilverseiegelung Schotterdeckschicht Fladderweg **TFK** (ca. 0,168 ha) **Wertstufe 0,2**

Ziegelpflasterung Hofstelle **TFZ** (ca. 0,03 ha)

Vollversiegelung Asphaltdeckschicht Am Lerchental **TFV** (ca. 0,085 ha) **Wertstufe 0,00**

(Summe Bestand Versiegelungsflächen ca. 0,35 ha)

## Vegetations- / Nutzungsstrukturen

### **Ackerfläche AS** Sandacker (ca. 6,7 ha) **Wertstufe 0,7**

Ca. 6,7 ha des Plangebietes werden durch intensiv bewirtschaftete, zusammenhängende, nur durch den Fladderweg getrennte Ackerflächen eingenommen.

Mit der Bewirtschaftungsform kommt es zum Einsatz schwerer Maschinen und je nach Witterungsverlauf und Stoffmengenimmission zu Einträgen von Nähr- und Schadstoffen in den durchlässigen Boden und ggf. den darunter liegenden Grundwasserleiter. Die Fähigkeiten des Bodens zur Filterung, Pufferung und Speicherung werden stark in Anspruch genommen und das Bodenleben eingeschränkt. Emissionen von der Ackerfläche führen zur Beeinträchtigung angrenzender Bereiche und Gewässer.

Die ökologische Wertigkeit dieses Lebensraumes ist, wie die Bedeutung für das Landschaftsbild, gering, zumal keine Ackerrandstreifen oder Abstandsflächen zu den Gräben, bzw. zum Waldrand existieren.

Ackerflächen sind jedoch ökologisch von Bedeutung z.B. für Grundwasserneubildung und in Bezug auf die Ausschöpfung des Ertragspotentials zur Nahrungsmittel- / Futtermittelgewinnung. Mit Einschränkungen durch den periodischen Umbruch und sonstige Bearbeitungsgänge können Ackerflächen wildlebenden Tieren als Teillebensraum z.B. als vorübergehende Aufenthaltsfläche und zur vorübergehenden Deckung ihres Nahrungsbedarfes dienen.

Im Plangebiet gewährt die Ackerfläche einen freien Blick auf den Waldbestand und von der L 845 entfernter liegende Gehölzstrukturen des Hinterlandes und leistet damit einen wichtigen Beitrag für die Wahrnehmung des Landschaftsbildes in seiner Gesamtheit.

### **Grünland GI** Grünland mit Intensivnutzung (ca. 1,24 ha) **Wertstufe 1,2**

Im nordwestlichen Bereich ist als Weide intensiv genutztes Grünland vorhanden. Die Vegetationsdecke besteht aus nährstoffliebenden Fettgrasarten und einer Staudenflur herkömmlicher, stickstoffliebender Arten.

Aufgrund der intensiven Nutzung (Viehtritt, Mahd) kommt es zu ständigen Störungen dieser Fläche, die sich damit als Lebensraum für empfindlichere Tier- und Pflanzenarten nicht eignet. So sind auf der Fläche lediglich Ubiquisten nährstoffreicher Standorte zu finden, obwohl der nördliche Teil des Grünlandes, wegen der Höhenlage und der Nähe zu den Gräben, als potentielles Feuchtgrünland anzusprechen ist. (Zeigerpflanzen: Ranunculus, Juncus, Phragmites)

Da der Boden ganzjährig von Vegetation bedeckt ist, ist im Vergleich zu Ackerflächen ein höheres Potential für den Naturschutz gegeben.

### **Hausgarten mit Großbäumen PHG** (ca. 0,242 ha) **Wertstufe 1,5**

Im westlichen Teilabschnitt weitet sich die Waldfläche auf und geht in einen Hofgehölzbestand (evtl. frühere Waldrodungsfläche) über, der die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstelle umgibt und in den Landschaftsraum einbettet. Randlich wird der Bestand vorwiegend von alten Stieleichen dominiert, die südlich und westlich von Ilex aquifolium unterstellt sind. Die gebäudenahen nicht versiegelten Flächen sind mit Ziergehölzen unterpflanzt und als Scherrasenflächen angelegt.

Die Großeichen bilden westlich Kronenschluss mit der Baumreihe am gegenüberliegenden Rand des Fladderweges und sind ein weithin sichtbares landschaftsbildprägendes Element. Durch die mit dem angrenzenden Wald identische Artenzusammensetzung und den mit diesem gebildeten Kronenschluss stellt sich der Hofwaldbestand und der angrenzende Wald dem Betrachter als Einheit dar.

**Wald WQ** Bodensaurer Eichen-Mischwald (ca. 1,59 ha) **Wertstufe 2,0**

Bodensaurer Eichenmischwald findet sich in ca. 1,59 ha Größe in Ost-Westausdehnung am nördlichen Plangebietsrand.

Es handelt sich um einen mittelalten Waldbestand (ca. 100 - 150 Jahre) nach dem Niedersächsischen Landeswaldgesetz, der sich vorwiegend aus Stieleiche, Rotbuche, gem. Kiefer, Sandbirke, Eberesche, vereinzelt gem. Fichte oder in Gruppen, Bergahorn und Zitterpappel zusammensetzt.

Durch Sämlingsaufwuchs der vorgenannten Arten hat sich vor allem in den Randzonen des Bestandes eine Strauchschicht herausgebildet, die am südlichen Waldrand einen Mantel bilden. Im südlichen Randbereich innerhalb des Waldes stehen gehäuft ältere Ilex aquifolium. Ansonsten besteht der Waldboden aus einer Rohhumusauflage ohne nennenswerte Krautschicht.

Die Krautschicht ist randlich ausgeprägt und im Saumbereich an der Siekmannstraße teils anthropogener Ausprägung, z.B. mit flächigem Bewuchs an Spiraea. Ansonsten finden sich Brombeere und Frauenfarn, z.T. flächendeckend, sowie Efeu und Horste von Sternmoos.

Der ca. 3,0m breite Saum zum Acker wird durch einen Grasstreifen vorwiegend aus Süßgräsern gebildet.

Aufgrund der relativen Größe des Restwaldareals (früher nach Norden weiter ausgedehnt) in der ansonsten waldarmen Region, wegen des relativ hohen Alters und Artenspektrums an standortgerechten und heimischen Bäumen, seiner Eignung als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Klein- und Großsäuger, sowie zahlreichen Insekten und Kleinstlebewesen, aber auch des landschaftsästhetischen Wertes kommt dem Bestand eine hohe Bedeutung für den Naturschutz zu.

Die anthropogene Überformung, das partielle Vorhandensein von landschaftsfremden Gehölzarten, die in den Bestand eingelagerte Hofstelle, sowie die verkehrsbedingten Immissionen von der L 845 stellen eine Vorschädigung des Bestandes dar.

**Einzelbäume / Baumgruppen, Baumreihen HB****Baumhecken / Wallhecken (d= teils degradiert) HWM****Wertstufe wird in die jeweilige Flächenwertstufe des Standortes einbezogen**

Das neben dem zusammenhängenden Waldbestand prägende Inventar des Untersuchungsraumes sind die aus überwiegend standortheimischen Gehölzen zusammengesetzten Wallhecken, Baumgruppen u. -reihen und die Einzelbäume.

Unter Baumhecken sind Reihen aus höherwüchsigen Baumarten zu verstehen, teils gesäumt von niedrigeren, meist mehrstämmigen Gehölzbeständen. Sie sind Bedeutung für das Landschaftsbild und in ihrer Funktion als Lebensraum und Wanderungslinie für Tiere, insbesondere Vögel.

Wallhecken weisen eine nochmals gesteigerte Wirkung für Natur und Landschaft auf, da diese häufig in Verbindung mit Gräben in Erscheinung treten und so unterschiedlichen Lebensraum für ein noch größeres Tier- und Pflanzenartenspektrum bieten.

Gut ausgebildete, vitale Baumreihen sind insbesondere für die Fauna von Bedeutung, da sie „Brücken / Trittsteine“ zwischen Biotopen bilden (können) (Biotopverbund). Durch den auch im Plangebiet über den Fladderweg hinweg gebildeten Kronenschluss können ungeachtet des darunter liegenden Trennungsbandes -Straße/Weg- die Reviere durch Vögel, Insekten etc. gefahrlos gewechselt werden.

Die Großbaumgruppen, die diesen eng benachbarten Einzelbäume, sowie die Baumreihen entlang von Teilabschnitten der Plangrenzen und innerhalb des Gebietes weisen in ihrer Gesamtheit eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild auf.

Baumgruppen, Baumhecken und Einzelbäume binden die vorhandene und die entstehende Bebauung in das landschaftliche Gefüge ein, bilden Merkpunkte, schaffen unterschiedliche Belichtungs- u. Standortverhältnisse, regulieren den Feuchtigkeitshaushalt im Nahbereich, produzieren Sauerstoff und schaffen je nach Bestandsgröße bzw. – fläche ein eigenes Mikroklima .

### Vorhandene Pflanzenarten

#### Bäume:

Stieleiche – <i>Quercus robur</i> ***	Wald/Wallhecke/Baumreihe/Einzelbäume
Rotbuche – <i>Fagus sylvatica</i> *	Wald
Sandbirke – <i>Betula pendula</i> *	Wald/Wallhecke
Roskastanie – <i>Aesculus hippocastanum</i> *	Waldrand wegbegleitend
Schwarzerle – <i>Alnus glutinosa</i> *	Wallhecke/Baumreihe
Eberesche – <i>Sorbus aucuparia</i> **	Wald
Lärche - <i>Larix europaea</i> **	Wald
Gem. Kiefer - <i>Pinus sylvestris</i> **	Wald
Picea abies - Rotfichte *	Wald
Zitterpappel - <i>Populus tremula</i> **	Waldrand/Wallhecke/Baumreihe

#### Sträucher / Stammbüsche:

Haselnuss – <i>Corylus avellana</i> *
Schw. Holunder – <i>Sambucus nigra</i> **
Strauch- u. Baumweiden – <i>Salix</i> i.A. **
Stechpalme - <i>Ilex aquifolium</i> **
Faulbaum - <i>Rhamnus frangula</i> **
Traubenkirsche - <i>Prunus padus</i> **
Brombeere - <i>Rubus fruticosus</i> ***
Himbeere - <i>Rubus idaeus</i> **
Wildhopfen - <i>Humulus lupulus</i> *

\*\*\* dominierend, z.T. flächendeckend

\*\* häufig/ z.T. lokale Gruppen

\* Einzelexemplare, kleine Gruppen

Die vorgenannten Gehölzstrukturen treten häufig zusammen mit Vertretern der unten aufgelisteten krautigen Pflanzengesellschaften der überwiegend nährstoffreichen, basenarmen Standorte auf.

### Krautschicht

Gefundene Arten

Art	wissenseh. Name	Häufigkeit	Bemerkung
Ackersenf	<i>Sinapis arvensis</i>	h	Feld-/Wegrain
Beifuß-Gewöhnlicher	<i>Artemisia vulgaris</i>	h	Weg- u. Grabenrand
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>	sh	Feldraine, Gräben, Wegrand
Brunelle, Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	h	
Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>	r	
Flatter-Binse	<i>Juncus effusus</i>	lh	Grünland / Gräben
Franzosenkarut-Kleinbl.	<i>Galinsoga parviflora</i>	h	Waldrand
Frauenfarn	<i>Athyrium filix-femina</i>	lh	Waldbereich
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>	s	
Gänsedistel	<i>Sonchus cf asper</i>	s	
Gänsefuß-Weißer	<i>Chanopodium album</i>	r	Wegrand
Gem. Simse	<i>Scirpus sylvaticus</i>	s	nicht sicher bestimmt
Gewöhnliches Rispengras	<i>Poa trivialis</i>	h	

Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>	r - h	in Saumflächen, Grabenränder
Greiskraut-Gewöhl.	<i>Senecio vulgaris</i>	lh	Wegränder
Gundenmann	<i>Glechoma hederacea</i>	s	Wald
Hellerkraut-Acker	<i>Thalapsi arvense</i>	lh	Ackerrand
Hirtentäschel	<i>Capsella burs-pastoris</i>	lh	Wegrand
Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>	lh	Südseite Wallhecke
Hundskamille-Acker	<i>Anthemis arvensis</i>	lh	Wegrand
Kleblabkraut	<i>Galjum aparine</i>	lh	Saumflächen
Klee - Weiß	<i>Trifolium repens</i>	h	Wegränder
Kleiner Storchschnabel	<i>Geranium pusillum</i>	s	Waldrand
Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i>	s	Graben- / Feldrand, Grünland
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranuncu/us repens</i>	lh	flächig Grünland
Lerchensporn - Rankender	<i>Corydalis claviculata</i>	lh	Waldbereich
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis agg</i>	s	
Quecke	<i>Agropyron repens</i>	h	Säume, Wegränder
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>	lh	Wegrand Fladderweg
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>	h	Grünland
Schöllkraut	<i>Chelidonium majus</i>	s	nördl. Siekmannstraße
Spitzblütige Binse	<i>Juncus acutftorus</i>	s	Grünland
Stink. Storchschnabel	<i>Geranium robertianum</i>	h	Wald-/Wegrand
Stumpflättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifohus</i>	lh	Grünland
Trespe-Weiche	<i>Bromus hordeaceus</i>	lh	Weg-/Grabenränder, Wallhecke
Vogelmiere	<i>Stellaria media agg</i>	r - h	Grünland, Ackerrand
Wegerich - Breit	<i>Plantago maior</i>	r	Wegrand
Weidenröschen-Schmalbl.	<i>Epilobium angustifolium</i>	s	lichter Wald- / Wegrand
Weißer Taubnessel	<i>Lamium album</i>	lh	Weg-/Waldrand
Wiesen-Bärenklau	<i>Heradeum sphondyleum</i>	s	Graben
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>	r	
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>	r	
Wolfsmilch-Garten	<i>Euphorbia peplus</i>	lh	lichter Wegrand
Schönes Widertonmoos	<i>Polytrichum formosum</i>	lh	Waldbereich

s - selten, r - regelmäßig, h - häufig, sh - sehr häufig, lh - lokal häufig

### **Binnengewässer FG(Z)s** Feldgräben, vegetationsarm (ca. 0,106 ha)

#### **Wertstufe 1,5 / 1,2**

Der an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Graben ist auf Länge der Ackerflächen im Regelprofil angelegt und wird streckenweise von Weidengebüschen gesäumt. Ansonsten sind Böschungen und Wasserwechselzone (in niederschlagsarmen Zeiten trockenfallend) durch halbruderale Gras- und Krautfluren mit Mischbeständen aus wenigen Feuchte- und flächendeckend Stickstoffzeigerpflanzen geprägt. Es dominieren Brennnessel u. Giersch mit flächendeckenden Fettgrasbeständen. Der nordwestliche Grabenabschnitt grenzt an Grünland an, weist kein Regelprofil auf und neigt zur Verlandung. In Verbindung mit den Wallhecken(-resten) bildet er ein landschaftstypisches Element.

Der die L 845 begleitende Graben bildet die Grenze zum Plangebiet. Der Acker reicht bis an den Böschungskopf. Das Graben-Regelprofil ist trocken, wird periodisch gemäht und weist keine hydrophile Vegetationszusammensetzung auf. Einseitig wird der Graben durch eine relativ junge Baum-Strauchecke gesäumt, mit Kartoffelrosen-Unterpflanzung.

Im Vergleich zu Gräben mit breiten Randzonen z.B. in extensiv genutztem Grünland sind die vorgefundenen Gräben für den Naturschutz als von geringer Bedeutung einzustufen, da von einem erheblichen Eintrag an Nährstoffen und „Pflanzenschutzmitteln“ von den direkt angrenzenden Ackerflächen auszugehen ist, die diese bei Abflusssituationen in die offenen



Vorflutgewässer weitertragen. Des weiteren wirken Gräben entwässernd (Absenkung des Grundwasserstandes) auf die benachbarten Flächen und somit schmälernd auf deren Artenvielfalt.

### 9.10.1 Fauna

Aufgrund siedlungsnahen Lage des Gebietes, der Größe und teilweise der Ausprägung der für die Fauna verfügbaren Biotopstrukturen und der bestehenden Vorschädigungen ist für den B-Planbereich nach vorliegenden Unterlagen und örtlicher Feststellungen vom Vorhandensein eine an den menschlichen Siedlungsraum gewöhnten Tierartenzusammensetzung auszugehen

Im Bereich der Grabensäume und -böschungen können sich Kleinsäuger und Insekten in der Krautschicht aufhalten. Vor allem für blütenbesuchende Insekten und deren Parasiten, sowie Räuber sind diese Zonen von Bedeutung.

Aufgrund der Beschaffenheit der Gräben ist mit dem Vorhandensein seltener oder gefährdeter Arten nicht zu rechnen. Bis auf die allgemein häufig anzutreffende Erdkröte wurden keine an feuchte / nasse Standorte gebundene höhere Tierarten gefunden.

Die Großgehölze sind vor allem für Vögel, Schmetterlinge, Käfer, z.B. für Bock-, Rüssel-, Blatt-, Lauf-, und Kurzflügelkäfer, für Schrecken, Spinner, Spinnen, diverse Mikroorganismen und Kleinsäuger, wie Igel und Mäuse, als Lebens- u. Teillebensraum von Bedeutung. Großsäuger und Gehölzbrüter (Vögel) finden im Waldbestand ihren Lebens-/Teillebensraum.

Seltene Vogelarten, gefährdete Wiesenbrüter und Eulenvögel wurden nicht beobachtet.

Hochwald und ggf. in Totholz vorkommende Baumhöhlen stellen ein potentielles Habitat für Fledermäuse dar.

Es liegen keine Hinweise über Vorkommen gefährdeter oder seltener Tierarten im Plangebiet vor.

**Bewertung:** Für die Fauna sind Teile des Bebauungsplangebietes von Bedeutung als Lebens- und Teillebensraum. Seltene u./o. nicht wiederherstellbare Biotoptypen sind nicht vorhanden. Der nur langfristig ersetzbare Wald und die Großbaumvegetation bleiben als Lebensraum erhalten.

## 9.11 Beschreibung der Auswirkungen der Planung (Bei Verwirklichung der Inhalte)

### Beeinträchtigungen allgemein

Bei Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplanes wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, weil dadurch Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt wird und das angestammte ländlich geprägte Landschaftsbild zu Siedlungsraum umgewandelt wird.

Unnötige Eingriffe sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe durch Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eingriffsvermeidung und -minimierung haben Priorität vor Ausgleich und Ersatz. Nicht zu vermeidende Eingriffe sollen durch Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt und die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Ist eine Kompensation im Plangebiet nicht möglich, kann nur über die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb der Fläche eine vollständige Kompensation erreicht werden.

Durch die Ausweisung von externen Ersatzflächen und darauf durchzuführenden ökologischen Aufwertungsmaßnahmen wird schließlich die Wiederherstellung dauerhaft und nachhaltig beeinträchtigter Funktionen und Werte in ähnlicher Art und Weise angestrebt.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter und Biotoptypen der direkt vom Eingriff betroffenen Flächen, sowie deren mögliche Ausstrahlung auf angrenzende Bereiche werden in der Flächenbilanz berücksichtigt.

### **Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Das Plangebiet wird durch das Zusammenspiel von Acker- und Grünlandflächen, einer Waldfläche, die das Gebiet nach Norden abgrenzt, Einzelbäume und Baumreihen (tlw. Wallhecke) und landwirtschaftliche Erschließungswege unterschiedlicher Oberflächenbeschaffenheit charakterisiert. Während westlich angrenzend weithin landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, erstrecken sich nördlich und südlich der L 845 bereits Gewerbe-/Industriebetriebe, unterbrochen von Wohngebäuden älterer Siedlungsbereiche.

Insgesamt handelt es sich um eine typische neuzeitliche Stadteingangssituation, in der, wie in diesem Fall durch den Zubringer zur A 1 bedingt, gebündelt gewerbliche Ansiedlungen entlang der Verkehrsader in den Landschaftsraum hineinwachsen und in der Regel, aufgrund der Gebäudegrößen und -höhen, einen abrupten Übergang zur freien (Kultur-) Landschaft erzeugen.

Der Planungsraum mit seinem strukturierenden kulturlandschaftlichen Inventar stellt einen für den südoldenburgischen Raum typischen Landschaftsteil dar, der mehrere kulturlandschaftsprägende Elemente wie Wald / Hofgehölz, Baumreihen und -gruppen, Acker und Grünlandflächen in sich vereint. Damit ist das Landschaftsbild als vielfältig und anzusprechen, wenn auch durch die südlich und ost-nordöstlich des Gebietes angrenzenden Nutzungen (Straße/Industrieflächen) Vorbelastungen die Wertigkeit des Landschaftsbildes schmälern.

**Bewertung:** Durch die mit Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe wird die Einheit des Landschaftsbildes des Plangebietes teilweise beseitigt und in einen dem Ortsbild zugehörigen Bereich umgewandelt. Es wird ausschließlich Acker und Intensivgrünland zwischen der die Vorschädigung bedingenden L 845 und Gewerbe-/Industriebebauung vollständig überformt. Die landschaftsbildprägenden Bestandteile Waldfläche und sonstige Großbaumvegetation, die den Übergang auf die nördlich angrenzenden, ähnlich strukturierten Flächen bilden, bleiben erhalten, werden in ihrer nach Süden wirkenden Ausstrahlung durch künftige Baukörper stark eingeschränkt.

### **Beeinträchtigung von Boden und Relief**

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Neuversiegelung von offener Bodenfläche durch Gebäude mit ihren Nebenanlagen und die Anlage von Straßenflächen.. Bestehende Bebauung kann erweitert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) als im B-Plan festgelegte Obergrenze beträgt 0,80.

Durch Versiegelungen entfallen die Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig kommt es zum Verlust, bzw. Reduzierung weiterer ökologischer Funktionen des Bodens und des Boden-Wasserhaushaltes, z.B. dem Potential zur Speicherung und Filterung von Niederschlagswasser, Grundwassereintrag und dem Ertragspotential. Das Bodengefüge und die Oberflächenbeschaffenheit wird durch Abschachtungen und Aufträge irreversibel verändert.

**Bewertung:** Die Böden des von zukünftiger Bebauung betroffenen Bereiches sind durch Intensivbewirtschaftung vorgeschädigt, weisen aber überwiegend noch das entstehungsgeschichtliche Relief auf. Da es sich um ein einheitliches Gefüge aus Oberbodenhorizont und darunter liegenden mächtigen Feinsandhorizonten handelt, sind Veränderungen, die sich auf die Natürlichkeit des Aufbaus beziehen, vor allem von der Beseitigung der Mutterbodenaufgabe zu erwarten. Dem Boden werden unter Versiegelungsflächen sämtliche physikalischen Eigenschaften entzogen. Bodenwasserhaushalt, Nährstoffhaushalt und Mikroorganismenbesatz werden negativ beeinflusst, bzw. beseitigt.

### **Wasser - Beeinträchtigungen**

Durch die Eingriffe wird eine Veränderung des Boden-Wasserhaushaltes einhergehen, da flächige Einträge von Niederschlagswasser in das Grundwasser in den zukünftig versiegelten Bereichen nicht mehr erfolgen. Die Grundwasserneubildungsrate wird eingeschränkt und der Grundwasserstand kann absinken. Die vormals durch Landwirtschaft erzeugten Stoffeinträge in das Grundwasser entfallen, jedoch ist mit neuen Belastungen durch Einleitung von Wasser aus Verkehrsflächen zu rechnen.

Durch Versiegelungen erhöhte Oberflächenabflüsse in die offenen Gräben ist von einer hydraulischen Höherbelastung und andersgearteten Stoffeinträgen auszugehen.

**Bewertung:** Die Vorbelastung des Grundwasservorkommens und die Naturferne der Oberflächengewässer ohne empfindlichen Tier- und Pflanzenbesatz, sowie bebauungsplanrechtliche Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser reduzieren die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß.

### **Beeinträchtigung von Luft und Klima und durch Lärm**

Es ist mit einer Veränderung des Kleinklimas zu rechnen, da durch Versiegelungsflächen die Lufterwärmung und Abnahme der Luftfeuchte im Nahbereich gefördert werden.

Die Anlage von Pflanzungen in den zukünftigen nicht überbaubaren Flächen und festgesetzten Pflanzgebotflächen ist mit einem Ausgleichseffekt aufgrund der Erhöhung der Luftfeuchte, der Absenkung der Temperaturen und der Staubfilterung der Luft durch den Pflanzenbestand zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass Veränderungen im Nahbereich keine Schäden anrichten, da empfindliche, spezialisierte Organismen im Planbereich nicht aufgefunden wurden.

Durch den Betrieb von Heizanlagen und emittierendem Gewerbe wird es zu einer erhöhten Luftbelastung kommen. Da Emissionen dieser Art im Rahmen von Baugenehmigungen gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz einer Prüfung unterzogen werden, ist zu unterstellen, dass die geltenden Grenzwerte nicht überschritten werden. Die Belastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen zukünftig.

Globale Erwägungen zu diesem Thema können im Zuge der Aufstellung eines ca. 10 ha großen Bebauungsplanes nicht angestellt werden.

Es ist von einer Vorbelastung des Gebietes durch den Verkehr auf der L 845 auszugehen, deren Emissionen vor allem den südlichen Bereich treffen. Durch die Zunahme an gewerblich bedingtem Ziel- und Quellverkehr ist von einer Erhöhung hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen auszugehen, deren Auswirkungen angesichts der Vorbelastung als geringfügig eingeschätzt werden. (Lärmbelastung s. Kap. 6. Immissionsschutz)

**Bewertung:** Der Bebauungsplanbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Luft/Klima als vorbelasteter Bereich (Verkehr, Gülle) anzusprechen, dem trotzdem in der Randlage zu bebauten Gebieten eine gewisse kleinklimatische Ausgleichfunktion innewohnt. Insofern ist der Bereich für Luft / Klima bedingt von Bedeutung. Durch die ermöglichte Bebauung gehen für die davon betroffenen Flächen diese Eigenschaften verloren. Die für die kleinklimatische Funktion wesentlichen Elemente Wald und Großgehölzvegetation bleiben erhalten. Immissionen aus der Landwirtschaft entfallen zukünftig. (Lärmbelastung s. Kap. 6)

### **Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften**

Die Bedingungen für Flora und Fauna werden sich auf dem Areal selbst und in den angrenzenden Flächen verändern. Versiegelungsflächen werden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere unbedeutend. Im Bereich der verbleibenden Freiflächen ist der zukünftige Wert der Flächen von Gestaltung und Nutzungsintensität abhängig.

Zu einer ökologischen Aufwertung von vormals verarmten agrarischen Flächen kann es kommen, wenn heimische, standortgerechte und -typische Laubgehölze neu gepflanzt werden und ausreichend Platz für extensiv gepflegte Saumbereiche belassen wird. Durch das Anpflanzen heimischer Baum- u. Straucharten wird nicht nur das Landschaftsbild bereichert und einheimischen Tierarten Nahrungs- und Aufenthaltsmöglichkeit zurückgegeben, sondern auch die Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden.

Durch die Anlage von gewerblichen Bauflächen vergräme Tiergruppen finden nördlich der Plangebietsfläche ausgedehnte gleichartige Lebensräume. Zu beseitigende Pflanzenbestände sind von allgemeinem ökologischen Wert und besitzen eine hohe Standorttoleranz, Diese Bestände sind kurzfristig anderenorts zu ersetzen. Nur langfristig regenerierbare Gehölzbestände sind voraussichtlich von den zu verwirklichenden Maßnahmen nicht betroffen.

**Bewertung:** Mit Beginn der Baumaßnahmen wird eine Vergrämung von Tierarten einhergehen. Seltene oder geschützte Lebensräume/Tierarten sind nicht vorhanden. Gleichartige großflächige Biotoptypen auf benachbarten Flächen ermöglichen ein Ausweichen in diese Räume. Von einer nachhaltigen Schädigung der Fauna durch die Gewerbeflächenausweisung ist nicht auszugehen.

Seltene, an spezielle Standortverhältnisse gebundene Vegetationsbestände sind nicht betroffen. Die vorherrschenden stickstoffliebenden Pflanzenarten sind anderenorts kurzfristig regenerierbar. Bestände mit langer Entwicklungszeit und einem diversifizierten Lebensraumangebot werden als zu erhaltend festgesetzt.

### **9.11.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **Eingriff E 1: Neuversiegelung offener Flächen**

#### **Mögliche Versiegelung durch Bebauung u. Nebenanlagen :**

**B-Plan 72 Fläche: ca. 10,23 ha**

Bebaubare Grundstücksfläche ca. 63.000 qm x GRZ 0,80 = 50.400 qm

**Summe Neuversiegelung durch Bebauung einschl. Nebenanlagen:  
ca. 50.400 qm**

#### **Neuversiegelung durch Verkehrsflächen B-Plan Nr. 72**

**Ausgewiesene Verkehrsflächen gesamt: 9.800 qm**

**Summe Neuversiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen: ca. 9.800 qm**

**Die gesamt mögliche Neuversiegelung durch Bebauung auf dem Areal des Bebauungsplanes Nr. 72 beträgt : ca. 60.200 qm**

**Für den B-Planbereich Nr. 72 ergibt sich nach Verwirklichung der Bebauungsplaninhalte voraussichtlich ein Gesamtversiegelungsfaktor einschließlich vorhandener Versiegelungsflächen von ca. 58,85 % (Bestand 3,41 %)**

**Die Versiegelung offener Bodenbereiche entzieht diesen und den sonstigen mit dem Boden verbundenen Schutzgütern annähernd sämtliche Funktionen. Die von Versiegelung betroffenen Flächen werden auf 0,00 Werteinheiten abgestuft.**

**Eingriff E 2 : Veränderung der Eigenart und Struktur des Orts- / Landschaftsbildes**

Durch Erweiterung bestehender Bebauung und Errichtung neuer Gebäude mit Nebenanlagen und Außenanlagen wird sich das Landschafts-/Ortsbild verändern. Die vorhandenen gewachsenen Strukturen des ländlichen Kulturraumes werden zugunsten von Gewerbeflächen weitestgehend beseitigt. Großgehölzstrukturen werden von neu errichteten Baukörpern abgedeckt und ihrer landschaftsästhetischen Wirkung beraubt. Als ökologisch wirksames naturräumliches Inventar bleiben sie jedoch erhalten. Abstandsflächen und randlich dazu angeordnete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 10,0 m verhindern eine Vitalitätsminderung der Bestände.

**Das Heranrücken von Bebauung und damit verbundenen sonstigen Störungen und Auswirkungen bedingt eine Abwertung der landschaftsbildprägenden Bestände um 0,2 Werteinheiten.**

**Eingriff E 3: Beeinträchtigung von Gräben**

Durch die Verwirklichung der B-Planinhalte wird es zu Veränderungen im Nahbereich vorhandener Gräben kommen. Im Bebauungsplan sind die bestehenden Gräben zur Gebietsentwässerung als zu erhaltend festgesetzt. Die Veränderungen im Umfeld und das Näherücken der Bebauung werden sich wegen des Fehlens empfindlicher Organismen und der kurzfristigen Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps in der bestehenden Form voraussichtlich nicht negativ auswirken - die nur in niederschlagsreichen Zeiten Wasser führenden Gräben wurden überwiegend als weniger empfindliche Bereiche eingestuft.

**Die Benachbarung von Verkehrsflächen und Bebauung und damit die Beeinträchtigung der potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten führt zu einer Abstufung um 0,3 beziehungsweise um 0,2 Werteinheiten. (s. Bilanzierung)**

**Eingriff E 4 : Umwandlung von Grünland**

Durch die B-Planinhalte wird die Umwandlung von Grünland in eine andere Nutzungsform möglich. Die Fläche wird damit ihrer grünlandspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten beraubt.

**Die Versiegelung offener Bodenbereiche entzieht diesen und den sonstigen mit dem Boden verbundenen Schutzgütern annähernd sämtliche Funktionen. Die von Versiegelung betroffenen Flächen werden auf 0,00 Werteinheiten abgestuft.**

**Beseitigung von Gehölzen**

Durch die Ausweisung von Verkehrsflächen und überbaubaren Bereichen werden nicht beseitigt (s. A 4 Vermeidung)

### 9.11.2 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

#### **Vermeidung**

Aufgrund der Naturschutzgesetzgebung besteht die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Der Eingriff erweist sich jedoch als nicht vermeidbar, da weiterhin hoher Bedarf an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Lohne besteht. Die Eingriffsflächengröße entspricht dem Bedarf an Bauland.

Die Summe der geplanten Eingriffe in das naturräumliche Wirkungsgefüge an dieser Stelle, gegenüber alternativen, ggf. ökologisch wertvolleren Flächen wird hier, gemessen am funktional notwendigen Flächenbedarf, gering gehalten. Flächenbeanspruchende Erschließungsmaßnahmen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 hinausgehen, sind nicht erforderlich

#### **Minimierung**

##### **Ausweisung einer Grundflächenzahl / Maß der baul. Nutzung (s. Planzeichen 1 / 2)**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Anrechnung der privaten Verkehrsflächen auf die Ausschöpfung der GRZ beschränken den Verbrauch an Grund und Boden auf das für ein Gewerbegebiet unbedingt erforderliche Maß.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf maximal 12,0 m begrenzt die Eingriffsfolgen auf das Orts-/Landschaftsbild.

##### **Inanspruchnahme von intensiv bewirtschafteten Nutzflächen**

Als Bauflächen werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen.

##### **Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern / Waldfläche**

Durch Festsetzung des Baum- und Waldbestandes, sowie von Abstandsflächen wird der Eingriff in das naturräumliche Inventar minimiert.

##### **Wasserdurchlässige Flächenbeläge**

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserbilanz werden minimiert und die abzuleitende Oberflächenwassermenge wird reduziert.

##### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle zu versickern. Nicht versickerbares Wasser ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens mit naturnaher Gestaltungselementen, zurückzuhalten. Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Wasser werden minimiert.

##### **Weitere Minimierungsmaßnahmen**

Über den Verbleib überschüssigen Oberbodens oder sonstigen Aushubs ist ein Nachweis zu erbringen, um „wilde“ Verfüllungen ggf. empfindlicher, tiefliegender, feuchter Biotoptypen zu unterbinden.

Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind in der Nähe von Großgehölzen die ZTV-Baumpflege, die RAS – Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten und anzuwenden.

### 9.11.3 Ausgleichsmaßnahmen - Vorschläge zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen

Die Hinweise für Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan sind unverbindlicher Natur und als solche nicht durchsetzbar, es sei denn, dass aus ortsgestalterischen, ökologischen oder sonstigen Erwägungen heraus zeichnerische und textliche Festsetzungen u./o. örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im folgenden werden die konzipierten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen aufgelistet und, soweit erforderlich und sinnvoll, Textvorschläge zur Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans gemacht.

### **Maßnahme A 1 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern - private Grünflächen-**

Textvorschlag für Festsetzung:

**Auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen festgesetzten Bereichen sind flächendeckend Gehölze der u.a. Liste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind im Pflanzraster 1,50 x 1,50m in gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen. Als Mindest – Pflanzenqualität der Sträucher bei Pflanzung ist vorgeschrieben: Strauch, Höhe 80/100cm-ohne Ballen. Je angefangene 15m Länge der Gehölzpflanzung ist 1 Hochstamm-Laubbaum der Baumliste (A2) zu pflanzen. Nichtangewachsene Gehölze sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.**

**Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.**

Sträucher / Büsche:

Brombeere (Rubus fruticosus)  
Eibe (Taxus baccata)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hartriegel (Cornus mas)  
Hasel (Corylus avellana)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Hülse (Ilex aquifolium)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Schneeball (Viburnum opulus)  
Weiden i.A. (Salix)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)

### **Maßnahme A 2 - Baumpflanzung -**

Für die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sollte analog zur jeweiligen Versiegelungsfläche die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen festgesetzt werden.

Textvorschlag für Festsetzung:

**Je angefangenen 6 Kfz-Stellplätzen ist auf dem Stellplatzbereich ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Mindestqualität: Hochstamm STU 14/16cm mit Ballen. Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.**

Folgende Baumarten sind als Hochstamm zu verwenden:

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Gem. Esche (Fraxinus excelsior)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Linde (Tilia cordata)  
Mehlbeere (Sorbus aria)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Stieleiche/Traubeneiche (Quercus robur/petraea)  
Apfel – (Malus - Fruchtsorte Hochstamm)  
Birne - Pyrus Fruchtsorte Hochstamm

### **Maßnahme A 3 - Festsetzung vorhandener Vegetation - Schutz von Bäumen**

Zum Schutz der bestehenden Großgehölzstrukturen sind diese in ihrer Lage und Kronenausdehnung eingemessen und als zu erhaltender Baumbestand im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

### **Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Textvorschläge zur Nutzungsregelung:

**Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, sowie nicht dauernd genutzte Fahrflächen (z.B. Feuerwehrumfahrten) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasegittersteien, Schotterrasen, durchlässige Betonsteinoberflächen) mit einem Fugenanteil der Oberfläche von mindestens 25 %.**

**Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstand von 3,0 m zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, sowie zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig**

**Abgrabungen, Aufschüttungen, Vollversiegelungen und Materiallagerung im Wurzelbereich von Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von 0,40 m, gemessen in 1,0m Stammhöhe, sind nicht zulässig. Die Größe des Wurzelbereichs entspricht dem Durchmesser der Baumkrone.**

### **Vorschläge zur Übernahme in die örtlichen Bauvorschriften:**

#### **A 4 - Einfriedungen**

Textvorschlag für Bauvorschrift:

**Grundstückseinfriedungen sind nur als lebende Hecken aus geeigneten heimischen Gehölzen oder vollflächig begrünten Zäunen bis zu einer lichten Höhe von 2,0 m , zulässig**

#### **A 5 - Abstandsflächen**

Textvorschlag für Bauvorschrift:

**Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mindestens zweireihig, Abstand der Pflanzen je Reihe untereinander; 1,50 m, mit den in Pflanzeliste zu A1 genannten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind umgehend zu ersetzen. Die Abstandspflanzungen dürfen nur für die erforderlichen Grundstückszu- und -abfahrten unterbrochen werden. Pflanzungen in festgesetzte Sichtbereichen an Straßenaufmündungen sind dauerhaft auf eine Höhe von 0,80 m zu begrenzen. Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.**

#### **A 6 - Fassadenbegrünung**

Textvorschlag für Bauvorschrift:

**In den Gewerbegebieten sind die nicht transparenten Flächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche mindestens zu einem Drittel dauerhaft zu begrünen. Dazu ist im Rastermaß der Fassade, mindestens jedoch alle 8,0 m eine Kletterhilfe über die Gesamthöhe der Fassade anzubringen. Alternativ können Klimmpflanzen verwendet werden.**

**Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.**

Zu verwendende Kletterpflanzen:

Gw. Waldrebe (Clematis vitalba)

Lonicera caprifolium, henryi ( Geissblatt)

Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)

Klimmpflanzen:

Efeu (Hedera helix)

Wilder Wein (Parthenocissus tr. „Veitchii“)

Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)



**A 7 - Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken naturnahe Gestaltung**

Mit der Ausweisung einer ca. 4.300 qm großen Fläche für die Wasserwirtschaft / RRB wird ein Bereich mit ökologischer Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Das im Baugebiet anfallende nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser soll dort zentral eingeleitet, zurückgehalten und über einen Überlauf an den Straßenseitengraben der Landesstraße eingeleitet werden. Dieser führt das Wasser an den Hopener Mühlenbach ab.

Das RRB liegt an einer Tiefstelle des B-Plangebietes. Die entstehenden Böschungsbereiche sollen, angelehnt an den Verlauf natürlich entstandener Gewässer, in wechselnden Neigungswinkeln angelegt und standortgerecht mit Gehölzgruppen einheimischer Provenienz bepflanzt werden. Die Sohlenfläche und die unteren Böschungsabschnitte der Wasserwechselzone bleiben als Rohbodenfläche der sukzessiven Entwicklung überlassen - es ist zu unterstellen, dass sich ein dauerfeuchter Bereich mit entsprechender Staudenflur herausbildet, der sich aufgrund der überwindungshemmenden Abpflanzung der Böschungen samt deren Kronenbereiche relativ ungestört entwickeln kann.

Vertiefungen/Tümpel in der Beckensohle im Grundwasseranschnitt sollen in Trockenzeiten Rückzugsraum für hydrophile Lebewesen bieten.

Die mit dem umgebenden Gelände höhengleich liegenden Nebenflächen des RRB's werden ebenfalls mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt, so dass auch gegenüber dem zukünftigen Baugebiet eine Abschirmung gegen Störungen vorhanden sein wird und sich die Anlage damit mittelfristig zu einem eigenen, ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteil entwickelt. Die Großgehölzstruktur entlang der Straße „Am Lerchental“, die Großeichen auf der nordwestlichen Grünlandfläche und ein Teil der Wallhecke bilden bereits einen wichtigen Beitrag in Hinblick auf die landschaftliche Eingliederung des Beckens und tragen zur Gewässerbeschattung bei.

Die landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen und die naturnahe Ausformung des aus wasserwirtschaftlichen Notwendigkeiten heraus anzulegenden Regenrückhaltebeckens lassen eine Einstufung mit 1,5 WE am oberen Rand der "weniger empfindlichen Bereiche" nach dem "Osnabrücker Modell" zu.

**Allgemeine Hinweise:**

Zur Verbesserung der ökologischen Situation in den privaten Grünflächen sollten im Hinweiseteil des Bebauungsplans oder als Beiblatt zur Baugenehmigung allgemeine Anregungen zur Gestaltung von Pflanzungen und zur Verwendung von Flächenbefestigungsmaterialien gegeben werden, die für eine Verbesserung der Bedingungen bezüglich Artenreichtum und Artenspektrum von Fauna und Flora geeignet sind.

Hier sollte die Verwendung wasser-luftdurchlässiger Materialien zur Wegebefestigung, die Wiederverwendung oder Versickerung von Regenwasser empfohlen werden, sowie Vorschläge zur Pflanzenverwendung gemacht werden.

**9.12 Bilanzierung****9.12.1 Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell)**

Mit der Bilanz wird untersucht, ob die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich die zu erwartenden Eingriffe kompensieren.

Ziel der Bilanzierung ist der Vergleich des zu erwartenden ökologischen Wertes des Plangebietes nach Durchführung der Baumaßnahme mit dem Bestandswert der Flächen vor erfolgtem Eingriff. Diese Gegenüberstellung erfolgt angelehnt an das Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Modell).

Voraussetzung für eine Bewertung der Flächen ist die Erfassung der vorhandenen Biotoypen. Den einzelnen Lebensräumen werden analog zu ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung Wertfaktoren zugeordnet, in welche die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale eingeflossen sind (siehe oben stehenden Kapitel).

Die Faktoren (Multiplikator) werden nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

Empfindlichkeit	Faktor
wertlos	0,0
unempfindlich	0,1-0,5
weniger empfindlich	0,6-1,5
empfindlich	1,6-2,5
sehr empfindlich	2,6-3,5
extrem empfindlich	>3,5

Die Empfindlichkeit eines Lebensraumes/Schutzgutes gegenüber äußeren Einflüssen ist unter anderem abhängig von der Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, von der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild und seiner Bedeutung in Bezug auf die Kulturhistorie. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung des Flächenwertes einbezogen.

Die Zuordnung von Wertfaktoren ermöglicht es, die Flächengröße mit dem qualitativen, ökologischen und gestalterischen Wert einzelner Flächen in Verbindung zu setzen. Die sich zwischen dem Bestandswert und dem prognostizierten Wert nach Verwirklichung der Baumassnahme ergebende Differenz schlägt sich als Bilanzsumme in Werteeinheiten nieder.

Ergibt die Bilanzierung zwischen ermitteltem, ökologischem Wert des Plangebietes vor dem Eingriff und nach Abschätzung der Eingriffsfolgen des Eingriffs einschließlich der durchgeführten Ausgleichmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst ein Defizit, so ist festzusetzen, wie die Vollkompensation des Defizits vorzunehmen ist.

Ergibt sich ein Bilanzdefizit (Kompensationsrestwert), so gilt für die Ermittlung der Flächengröße der zu stellenden Ersatzfläche:

#### **Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße der Ersatzfläche**

Der Aufwertungsfaktor gibt den Wert wieder, um den eine Ersatzfläche durch entsprechende ökologische Maßnahmen aufgewertet werden kann.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Verursacher des Eingriffs für nicht im Baugebiet ausgleichbare erhebliche Eingriffsfolgen Ersatzmaßnahmen mit Bindungsfristen auf externen Flächen durchführt. (Niedersächsisches Naturschutzrecht § 12 ff.)

Gem. § 15a Niedersächsisches Naturschutzrecht -Verhältnis zum Baurecht - Abs. 2 kann die Ersatzleistung alternativ in Geld (zweckgebunden) abgegolten werden.

**FLÄCHENBILANZ**

<b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 72 - Fläche 10,23 ha</b>				
	<b>Bestand</b> <b>qm x WE-Faktor</b>	<b>Summe</b> <b>WE</b>	<b>Planung</b> <b>qm x WE-Faktor</b>	<b>Summe</b> <b>WE</b>
<b>OS</b> Fahrbahn teilversiegelt-Schotter	1.638 qm x 0,2	327,60	1.158 qm x 0,2	231,60
<b>OA</b> Vollversiegelung Bebauung	700 qm x 0,0	0,00	50.400 qm x 0,0	0,00
Verkehrsflächen	1.155 qm x 0,0	0,00	9.800 qm x 0,0	0,00
<b>Öffentliche Grünfläche,</b> Verkehrsgrün	-----	-----	1.000 qm x 1,0	1.000,00
<b>PK</b> Gebäudenahe Freiflächen	2.420 qm x 1,5	3.630,00	10.189 qm x 0,9	9.170,10
<b>Am</b> Acker-Maisanbau	66.127 qm x 0,7	46.288,90	-----	-----
<b>FG</b> Feldgraben einschl. Gehölze	786 qm x 1,8	1.414,80	786 qm x 1,5	1.179,00
<b>FG</b> sonst. Feldgraben	274 qm x 1,2	328,80	274 qm x 1,0	274,00
<b>Regenrückhaltebecken</b> (naturnaher Ausbau)	-----	-----	4.300 qm x 1,5	6.450,00
<b>GI</b> Grünland/ Intensivnutzung	12.400 qm x 1,2	14.880,00	-----	-----
<b>WQ</b> Eichenmischwald	16.800 qm x 2,0	33.600,00	15.800 qm x 1,5	23.700,00
<b>Flächen zum Erhalten</b> von Bäumen u. Sträuchern	-----	-----	800 qm x 1,5	1.200,00
<b>Fläche zum Anpflanzen</b> von Bäumen und Sträuchern	-----	-----	7.793 qm x 1,0	7.793,00
<b>Summen</b>	102.300 qm	<b>100.470,10 WE</b>	102.300 qm	<b>50.997,70 WE</b>
<b>Bilanzsumme</b>				<b>- 49.472,40 WE</b>

Für den Bebauungsplan Nr. 72 – ergibt sich ein Eingriffsbilanzdefizit von 49.472,40 Wert-einheiten zwischen Bestand und Planung.

### 9.13 Ersatzmaßnahme zur Vollkompensation

Die Stadt Lohne beabsichtigt, die nicht durch Vermeidung/Minimierung und Ausgleichmaßnahmen kompensierbaren Eingriffstatbestände durch die Bereitstellung und Aufwertung von geeigneten Ersatzflächen vollständig zu kompensieren.

Hierzu werden durch die Stadt Lohne zwei Flächen bereitgestellt/erworben, die durch die Flächenagentur des Landkreises hinsichtlich ihrer Eignung als Ersatzfläche und ihrer potentiellen Aufwertbarkeit (Aufwertungsfaktor) untersucht wurden.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Stadt Diepholz / Aschen Flur 1

Flurstück 18/2 26.718 qm - Bereich Herrenmoor / Spannhake östlich der „Dadau“

Für diese Fläche ist vorgesehen, die gegenwärtige Nutzung als Intensiv-Grünland aufzugeben und die Fläche in Feuchtgrünland ohne gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln. Mit der zusätzlichen Anlage von Heckenstrukturen, Baumreihen und der Anlage von Blänken (Tümpeln) werden naturraumtypische Merkmale gefördert / wiederhergestellt, die im Zusammenwirken mit der Nutzungsextensivierung dieser (und weiterer) Flächen ist eine prognostizierte Aufwertung von 1,3 Werteinheiten zu erreichen.

Mit der Aufwertung wird der potentiell sensible Bereich langfristig als extensiver Grünlandbereich gesichert und einschließlich der hinzukommenden ökologisch wirksamen Komponenten der natürlichen Entwicklung überlassen.

Aufwertungsbilanz Flurstück 18/2
----------------------------------

26.718 qm x 1,3 = Werteinheiten nach der Aufwertung 34.733 WE
---

Stadt Diepholz/ Aschen Flur 1

Flurstück 23/1 14549 qm - Bereich Herrenmoor / Spannhake östlich der „Dadau“

Für diese Fläche ist ebenfalls vorgesehen, die gegenwärtige Nutzung als Intensiv-Grünland aufzugeben und die Fläche in Feuchtgrünland ohne gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln. Mit der zusätzlichen Anlage von Heckenstrukturen, Baumreihen und der Anlage von Blänken (Tümpeln) werden naturraumtypische Merkmale gefördert / wiederhergestellt, die im Zusammenwirken mit der Nutzungsextensivierung dieser (und weiterer) Flächen ist eine prognostizierte Aufwertung von 1,3 Werteinheiten zu erreichen.

Mit der Aufwertung wird der potentiell sensible Bereich langfristig als extensiver Grünlandbereich gesichert und einschließlich der hinzukommenden ökologisch wirksamen Komponenten der natürlichen Entwicklung überlassen.

Aufwertungsbilanz Flurstück 23/1
----------------------------------

14.549 qm x 1,3 = Werteinheiten nach der Aufwertung 18.914 WE
---

Für die Flurstücke 18/2 und 23/1 ergibt sich nach Durchführung der wertsteigernden Maßnahmen eine Aufwertung um insgesamt **53.647 WE**

Für den Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845“ sind zur Vollkompensation der Eingriffsfolgen 49.472,40 Werteinheiten zu ersetzen.

<u>Bilanz Werteinheiten</u>	
<b>Ersatzflächen F1St 18/2 u. 23/1</b>	
<b>Prognostizierte Wertsteigerung nach</b>	
<b>Durchführung der Maßnahmen</b>	<b>53.647 WE</b>
<b>Erforderlicher Ersatz:</b>	<b>- 49.472 WE</b>
<hr/>	
<b>Werteinheitenüberschuss</b>	<b>+ 4.175 WE</b>

Mit der ökologischen Aufwertung der o.a. Ersatzflächen wird das bei Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 72 ermittelte Eingriffsbilanzdefizit vollständig kompensiert. Den Werteinheitenüberschuss von 4.175 Werteinheiten wird die Stadt Lohne zur Kompensation anderer Eingriffsbilanzdefizite heranziehen.

- 10. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**  
gem. § 3 c (1) UVPG, Anlage 1 Nr. 18.7, i. V. m. Anlage 2 zum UVPG

**Vorprüfung nach UVPG**

- 10.1 Bei der Aufstellung des Bebauungsplaners Nr. 72 handelt es sich um ein Städtebauprojekt gemäß der Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG.**

**10.2 Rechtsgrundlage**

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu ermitteln, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der im Teil 2 dieser Unterlagen aufgeführten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären, würde das Vorhaben UVP-pflichtig.

**10.3 Kumulierende Vorhaben - Prüfung gemäß § 3 b (2 und 3) UVPG**

Abs. 2	Werden mehrere Vorhaben der selben Art gleichzeitig in engerem Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 zum UVPG?	[ ] Ja	[X] Nein
Abs. 3	Handelt es sich um eine Erweiterung oder Veränderung bei der erstmals die Größe eines UVP-pflichtigen Vorhabens erreicht oder überschritten wird?	[ ] Ja	[X] Nein

**10.4 Berechnung der Grundfläche / Neuversiegelung**

<b>B-Plan Nr. 72</b>	<b>Teilfläche 1</b>		<b>Teilfläche 2</b>
Nettobauland in m <sup>2</sup>	63.000 m <sup>2</sup>	Öffentl. Straßen	9.800 m <sup>2</sup>
gepl. Grundflächenzahl	0,8 GRZ		
Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO	50.400 m <sup>2</sup>		9.800 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>60.200 m<sup>2</sup></b>		

**Hinweis:** Unterer Schwellenwert (Prüfwert) 20.000 m<sup>2</sup> Vorprüfung  
Oberer Schwellenwert 100.000 m<sup>2</sup> UVP Pflicht

**10.4.1 Ergebnis**

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert.	Es ist keine UVP erforderlich.
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den Prüfwert.	<b>Die Vorprüfung ist weiter durchzuführen.</b>
<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert.	Es besteht eine UVP-Pflicht.

**10.5 Merkmale des Vorhabens**

Merkmale des Vorhabens hinsichtlich folgender Kriterien :

10.5.1 Größe des Vorhabens,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Bebauungsplan Nr. 72 Bruttofläche 10,23 ha	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10.5.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Für die Anlage von gewerblichen Bauflächen und die zugehörigen Infrastrukturanlagen werden Intensiv- Acker- und Grünlandflächen versiegelt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10.5.3 Abfallerzeugung,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Ggf. gewerblicher Sondermüll- ordnungsgemäße Entsorgung/Recycling gem. Abfallbeseitigungsgesetz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 10.5. 4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

Beschreibung	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Ggf. emittierende Gewerbe - Beurteilung nach BimschG Zunahme des Ziel- u. Quellverkehrs	[ ]	[X]	[ ]

## 10.5.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Beachtung der gesetzlichen Vorschriften in Abhängigkeit von der Art des Gewerbes	[ ]	[X]	[ ]

## 10.6 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien im Einwirkungsbereich zu beurteilen:

10.6.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien).

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr emp- findlich</i>	<i>bedingt emp- findlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 setzt sich aus vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche und einer Waldfläche zusammen. Erstere intensiv genutzt (Mais/Viehbesatz), ist eine forstliche Nutzung des Waldbestandes nicht erkennbar. Wohn- und Erholungsnutzung spielen im B-Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Kultur- und Sachgüter sind, wie derzeit erkennbar, nicht betroffen. Für das Gesamtgebiet besteht eine Vorschädigung in der Lärmbelastung durch die L 845, die gleichzeitig die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz darstellt.			
Intensiv-Ackerfläche	[ ]	[ ]	[X]
Intensiv-Grünland	[ ]	[ ]	[X]
Wald	[ ]	[X]	[ ]
Feldgräben	[ ]	[ ]	[X]
Einzelbäume	[ ]	[X]	[ ]
Versiegelungsflächen	[ ]	[ ]	[X]

10.6.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien).

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
Die von zukünftigen Versiegelungen betroffenen Acker- und Grünlandflächen sind struktur- und artenarm. Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden angesichts der Größe der bebaubaren Fläche stark verändert und dem naturräumlichen Wirkunggefüge dauerhaft entzogen. Das Landschaftsbild wird nachhaltig durch Baukörper verändert und freie Kulturlandschaft wird zu Siedlungsraum umgewidmet. Auf den Flächen verbleibendes landschaftsbildprägendes Großgehölzinventar wird in seinen Funktionen beschnitten.	[ ]	[X]	[ ]

**10.7 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):**

10.7.1 Im Bundesanzeiger gemäß § 10a Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
B-Plangebiet oder Teile desselben sind nicht in der o.a. Kategorie ausgewiesen. Lokale Bedeutung der Waldfläche und sonstiger Gehölzstrukturen für Vögel und Fledermäuse ist zu unterstellen.	[ ]	[X]	[ ]

10.7.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in 10.7.1 erfasst.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
B-Plangebiet oder Teile desselben sind nicht in der o.a. Kategorie ausgewiesen. Nicht ausgewiesene Flächen in diesem Sinne sind nicht vorhanden.	[ ]	[ ]	[ ]



10.7.3 Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in Nr. 10.7.1 erfasst.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
B-Plangebiet oder Teile desselben sind nicht in der o.a. Kategorie ausgewiesen. Nicht ausgewiesene Flächen in diesem Sinne sind nicht vorhanden.	[ ]	[ ]	[ ]

10.7.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
B-Plangebiet oder Teile desselben sind nicht in der o.a. Kategorie ausgewiesen.	[ ]	[ ]	[ ]

10.7.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20ff des Bundesnaturschutzgesetzes.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
B-Plangebiet oder Teile desselben sind nicht in der o.a. Kategorie ausgewiesen, noch sind Verdachtsflächen vorhanden.	[ ]	[ ]	[ ]

10.7.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
B-Plangebiet oder Teile desselben sind nicht in der o.a. Kategorie ausgewiesen. Lokale Bedeutung bei der Grundwasserneubildung gegeben, jedoch eingeschränkt durch Vorbelastung.	[ ]	[X]	[ ]

10.7.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
Trifft nicht zu	[ ]	[ ]	[ ]

10.7.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[ ]

10.7.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[ ]

## 10.8 Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

### 10.8.1 Ausmaß der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Das Bebauungsplangebiet ist Teil der für Süddoldeburg typischen Landschaft, die sich aus dem Zusammenspiel agrarischer Nutzflächen mit älteren, landschaftsstrukturierenden Gehölzbeständen und verstreut liegenden Hof-/Wohnstätten zusammensetzt.</p> <p>Es ist mit einer annähernd vollkommenen Nutzungsveränderung mit Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, den Naturhaushalt, sowie das Landschaftsbild zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der Gebietsvornutzungen (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) und den angrenzenden Nutzungen ist von negativen Auswirkungen auf menschliche Bedürfnisse wie Wohnen und Erholung nicht auszugehen.</p>	[X]	[ ]	[X]

### 10.8.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Grenzüberschreitung, bzw. Grenznähe ist nicht gegeben.	[ ]	[ ]	[ ]

### 10.8.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Das Zusammenwirken und die Schwere der ermöglichten Auswirkungen des Vorhabens sind noch nicht abschließend einzuschätzen. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte im Plangebiet und auf den umliegenden Flächen erscheinen negative nachhaltige Auswirkungen auf menschliche Schutzgüter (Wohnen, Arbeit, Erholung) nicht gravierend. Es ist davon auszugehen, dass es sich um ein anthropogen überformtes Gebiet mit durchschnittlichem bis geringem ökologischen Flächenwert handelt, dessen lebens- und naturräumliche Bedeutung durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen kurz- bis mittelfristig wiederherstellbar erscheint. Komplexe Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Faktoren auf die Schutzgüter sind derzeit nicht erkennbar.</p>	[ ]	[ ]	[X]

## 10.8.4 Wahrscheinlichkeit des Eintrittes von Auswirkungen

Beschreibung	wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Mit der Verwirklichung der Bebauungsplaninhalte ist davon auszugehen, dass die vorbeschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 10.8.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Auswirkungen der mit der B-Planaufstellung ermöglichten Vorhaben sind dauerhafter Natur und bezüglich der Flächenversiegelungen unumkehrbar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 10.9 Überschlägige Gesamteinschätzung

### 10.9.1 Ergebnistabelle

[ ]	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
[X]	Das Vorhaben führt wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	<b>Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</b>
<b>Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung</b>		
<p>Mit der Ausweisung von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen als Gewerbegebiet am westlichen Stadtrand der Stadt Lohne wird auf Flächen zurückgegriffen, deren Bestandsbedeutung im Hinblick auf die dem Menschen zuzuordnenden Schutzgüter Wohnen und Erholung eine untergeordnete Rolle spielt. Bezüglich des Kriteriums -Arbeit- ist von einer Verbesserung der Situation durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze auszugehen.</p> <p>Der Eingriffsort grenzt an vorhandene Industrie-/Gewerbestandorte an und verfügt über eine vorhandne verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die die Südgrenze des Geltungsbereiches bildende Landesstraße 845 stellt hinsichtlich Lärm-/Staub- und Abgasemissionen eine Vorschädigung des Naturraumes dar.</p> <p>Acker- und Grünland werden intensiv bewirtschaftet. Sie sind artenarm und wenig strukturiert. Für den Naturschutz wichtige Bestände sind auf diesen Flächen nicht vorhanden. Durch künftige Versiegelungen wird der Wert des Schutzgutes -Boden- aufgehoben, die Grundwasserneubildungsrate für das Gebiet verringert und kleinklimatische Veränderungen bewirkt. Die Großflächigkeit der Ausweisungen stellt für sich einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der jedoch aufgrund der durchschnittlichen bis geringen Wertigkeit der beanspruchten Flächen kompensierbar erscheint. Alte und wertvolle Gehölzbestände werden durch flächige Ausweisungen und Einzelfestsetzungen respektiert und erhalten.</p> <p>Gravierende Wechselwirkungen und/oder Ausstrahlung der Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Schutzgüter gem. UVPG erscheinen wegen des Fehlens, beziehungsweise der Erhaltung empfindlicher Schutzgüter und Naturräume unwahrscheinlich.</p>		

## 11. ALTLASTEN

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohne befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

## 12. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

12.1	Bruttobauland	100 %	10,23 ha
<hr/>			
12.2	Öffentliche Verkehrsflächen	10 %	0,98 ha
	davon		
12.2.1	Planstraße A	ca. 0,21 ha	
12.2.2	Planstraße B	ca. 0,17 ha	
12.2.3	Planstraße C	ca. 0,18 ha	
12.2.4	Planstraße D	ca. 0,20 ha	
12.2.5	Flächen für Fuß- u. Radwege	ca. 0,12 ha	
12.2.6	Wegeparzelle "Zum Lerchental"	ca. 0,10 ha	
12.3	Öffentliche Grünfläche	9 %	ca. 0,53 ha
	davon		
12.3.1	RRB	ca. 0,43 ha	
12.3.2	übrige öff. Grünflächen	ca. 0,10 ha	
12.4	Private Grünfläche	9 %	ca. 0,88 ha
12.5	Waldfläche	15 %	ca. 1,58 ha
<hr/>			
12.6	Nettobauland	57 %	ca. 6,26 ha

## 13. PLANUNTERLAGE

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Vechta verwendet worden.

## 14. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich, da die Flächen von der Stadt Lohne erworben wurden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser- Ems, Dez. 406 -Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet 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.

Aufgestellt:

Osnabrück, 25.09.2003 PG/Jü/Hu

Plan Nr. 0140/13

**PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS**  
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER  
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK  
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845" hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2003 bis 16.05.2003 öffentlich ausgelegen.

Lohne, 25.09.2003

gez. Niesel

( Siegel )

.....

(Bürgermeister)

### **Beglaubigungsvermerk**

Die Ausfertigung dieser Begründung, Seite 1 bis 46, stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 04.12.2003

Stadt Lohne  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

(Siegel)

---