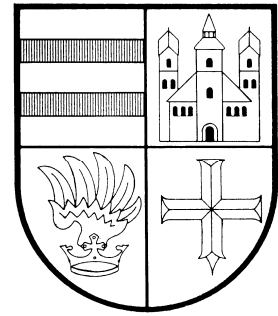


STADT LOHNE

Landkreis Vechta



Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Gerken Busch"

Begründung

Januar 2011



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/9 71 74-0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9 71 74-73
info@nwp-ol.de



INHALT

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3	RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Geltungsbereich	5
3.2	Planungsrahmenbedingungen	5
4	ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	6
5	ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN	6
6	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	9
6.1	Belange des Verkehrs.....	9
6.2	Gewerbliche Lärmimmissionen/Verkehrslärm	10
6.3	Ergebnisse des Umweltberichtes.....	12
6.4	Belange der Ver- und Entsorgung	12
7	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.2	Baugrenzen, Baulinie, Bauweise	14
7.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz	14
7.4	Grünplanerische Festsetzungen	15
7.5	Weitere Festsetzungen	15
8.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	15
9.	HINWEISE	15
10.	VERFAHREN.....	16

**TEIL II: UMWELTBERICHT**

1	EINLEITUNG	17
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
1.2	Ziele des Umweltschutzes	18
1.2.1	Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	18
1.2.2	Ziele des Artenschutzes.....	20
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2	Boden	25
2.1.3	Wasser	25
2.1.4	Luft	25
2.1.5	Klima	25
2.1.6	Landschaft.....	25
2.1.7	Mensch.....	25
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.3.2	Boden	26
2.3.3	Wasser	27
2.3.4	Luft	27
2.3.5	Klima	27
2.3.6	Landschaft.....	27
2.3.7	Mensch.....	27
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	27
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	27
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	30
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	30
3.1.1	Verwendete Verfahren	30
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	30
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) und die Niedersächsische Gemeindeordnung in den derzeit geltenden Fassungen.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zusätzliche Stellflächen für Container und Maschinenteile für ein Entsorgungsunternehmen planungsrechtlich abzusichern. Das Entsorgungsunternehmen ist bereits beidseitig der Straße Zur Mark ansässig und plant die Erweiterung um die Abstellflächen in nordöstlicher Richtung. Auf den Erweiterungsflächen sollen ein Müllentsorgungs- oder Recycling-Betrieb ausgeschlossen werden, wohl aber u. a. Lagerplätze, Stellplätze und Geschäftsgebäude zugelassen werden. Diese Nutzungen sind weniger emittierend und die Nachbarschaft belästigend, sie werden deshalb als verträglich eingestuft. Weiterhin sollen im Zuge dieser Neufassung die bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Straße Zur Mark planungsrechtlich abgesichert sowie das Erschließungs- und Grünkonzept überarbeitet werden. Ein besonderer Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die gutachterlichen Empfehlungen zur Festsetzung von maximal zulässigen Schallemissionskontingenten und zum passiven Schallschutz wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Für das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits ein Bebauungsplan (Nr. 93 „Gerken Busch“) aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 93 entspricht aber – insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes - nicht mehr den zuvor skizzierten städtebaulichen Zielen, so dass eine Neufassung erforderlich ist. Außerdem wurden Teile des Bebauungsplanes (Bereiche südlich und nördlich der Straße Gerken Busch) auf Antrag der Stadt Lohne von der Anzeige zurückgenommen, weil hierfür die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten bzw. bereits bestehenden Nutzungen nicht nachgewiesen werden konnte. In diesem Teil des Plangebietes sind drei Wohnhäuser vorhanden. Dieser bislang unbeplante Bereich soll im Rahmen dieser Neufassung abschließend planerisch beordnet werden. Er wird ebenfalls als ein eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Damit genießen die Wohnnutzungen Bestandsschutz, sie sind aber darüber hinaus nicht mehr zulässig. Das entspricht der Zielsetzung der Stadt Lohne, ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln. Zudem wäre die Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich problematisch, da die maßgeblichen Orientierungswerte bereits durch die Vorbelastung der bestehenden Gewerbebetriebe überschritten sind.

Das Plangebiet befindet sich in Nordlohne, im Nordosten der Stadt Lohne. Dieser Bereich von Lohne ist bereits durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt, Erweiterungen der Nutzungen sollen zugelassen werden, um eine Standortsicherung zu erreichen und somit auch dem Erhalt von Arbeitsplätzen zu dienen. Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 845 direkt an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und eignet sich damit im besonderen Maße für eine gewerbliche Weiterentwicklung.



3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen.

Das Gebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich ist ca. 6,3 ha groß.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Stadtgebiet wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Planungsrahmenbedingungen

• Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit auch als zentraler Ort ausgewiesen worden. Im Landkreis Vechta hat neben Lohne nur die Stadt Vechta diese Ausweisung zuerkannt bekommen.

Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standorte und Investitionsentscheidungen bieten.

Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

• Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (1997)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird Lohne als Mittelzentrum aufgeführt, welches zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen hat. Das Plangebiet selber ist als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

Die Aussagen stehen den Planungen nicht entgegen.

• Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt für über den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes bereits eine gewerbliche Baufläche dar. Teilweise wird parallel zur Landesstraße und in Südost – Nordwestrichtung (quer durch das Plangebiet) eine Grünfläche dargestellt. Außerdem wird ein schmaler Streifen an der Straße Gerken Busch als gemischte Baufläche dargestellt.

Beidseitig der Straße „Gerken Busch“ waren im Entwurf der 25. Flächennutzungsplanänderung teilweise gemischte Bauflächen dargestellt worden. Für diese Flächen wurde der Antrag auf

Genehmigung von Seiten der Stadt Lohne jedoch zurückgezogen, da eine lärmschutztechnische Verträglichkeit der Nutzungen nicht nachgewiesen werden konnte. Diese Flächen sind bislang entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und eine gewerbliche Baufläche dargestellt (s. 63. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Südlich und östlich angrenzend wurden in der 25. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls gewerbliche Bauflächen, nördlich des Plangebietes Waldflächen dargestellt.

• **Bebauungsplan**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 „Gerken Busch“ vor. Er setzt für den nördlichen und westlichen Teil dieser Neufassung Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Der östliche Teil dieser Neufassung – beidseitig der Straße „Gerken Busch“ ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 nicht enthalten.

Südöstlich des Geltungsbereiches dieser Neufassung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 bzw. die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76. Südwestlich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 104 „Nordlohne“.

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Lohne westlich der Vechtaer Straße (L 845).

Geprägt wird das Plangebiet im Südwesten durch die baulichen Anlagen des Recycling-Betriebes Trimpe, eines Fliesengewerbebetriebes und eines Montagebetriebes. Die Flächen sind hier nahezu vollständig versiegelt, auffällig sind zudem die großflächigen Gewerbebauten.

Weiterhin stehen drei eingeschossige, mit ausgebautem Dach ausgeführte Wohngebäude mit Ziergärten am Weg „Gerken Busch“ -zudem befinden sich hier zwei landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche mit eingelagertem Gewässer.

5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die Stadt Lohne unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde eine Stellungnahme vorgebracht, in der Sorge über die (zukünftigen) Zustände auf dem Lagerplatz geäußert wurden. Es wurde das Entstehen von Schutthalden befürchtet. Für das Grundstück der Einwänder sollte wie im noch bestehenden Bebauungsplan ein MI E (eingeschränktes Mischgebiet) festgesetzt werden. Weiterhin sollten Lärmschutzwälle um das Grundstück des Einwänders als Abgrenzung zu den Lagerflächen festgesetzt werden, ebenso entlang der Vechtaer Straße aus Gründen des Lärmschutzes.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der textlichen Festsetzung zu der angesprochenen Fläche (GEe 1) war folgendes ausgeführt:



Art der baulichen Nutzung

- § 1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind
- Gewerbebetriebe der Abfall-, Wertstoff- und Recyclingwirtschaft sowie in Betrieb befindliche Produktionsanlagen dieser Gewerbebranche (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
 - Lagerhäuser und Lagerplätze die der Lagerung von Abfällen und den daraus gewonnenen Wertstoffen dienen (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO)

nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Dieser Festsetzung zufolge ist der Lagerplatz, der nicht mit Abfällen oder daraus gewonnenen Wertstoffen besetzt ist, zulässig. Gewerbebetriebe oder Produktionsanlagen der Abfall-, Wertstoff- und Recyclingwirtschaft sind nicht zulässig. Damit wird planungsrechtlich dem Ansinnen des Einwänders bereits weitgehend entgegengekommen.

Im Weiteren wurde hier nach weiteren Abstimmungen in der Festsetzung § 1c Folgendes differenziert geregelt:

„Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1,2,4 und 5 (GEe1, GEe2, GEe4 und GEe5) sind Anlagen und in Betrieb befindliche Maschinen die der Be- und Verarbeitung, Lagerung, Sortierung, Verwertung oder sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen im Sinne des jeweils geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts dienen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereitstellung und Lagerung von Kunststoffgranulaten und das Abstellen von leeren Containern, sowie von Personen- und Lastkraftfahrzeugen nebst Anhängern“. Damit kann dem Einwänder weitgehend nachgekommen werden.

Regelungen über den Zustand des Lagerplatzes liegen jedoch außerhalb des Regelungsbereiches der Bauleitplanung. Die Zeiten der Betriebsführung können hier ebenfalls nicht geregelt werden, allerdings müssen sich diese an den festgesetzten Emissionskontingenten orientieren. Diese betragen für das GEe 1-1 62,5 / 45 dB(A) tags / nachts, für das GEe 1-2 57,5 / 35 dB(A). Das GEe 1-2 befindet sich angrenzend an die Flächen des Einwänders. Die Tagzeiten sind zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr definiert, die Nachtzeiten zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Mit Hilfe der vom Lärmschutzgutachter ermittelten Emissionskontingente ist abgesichert, dass die Immissionsgrenzwerte auch am relevanten Immissionspunkt der Einwänder eingehalten werden.

Ob und inwieweit ggf. bauordnungsrechtswidrige Zustände auf dem Betriebsgrundstück herrschen, kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht beurteilt werden, dies ist allein Aufgabe der Bauordnung. Mit dem Eigentümer des Entsorgungsbetriebes soll im weiteren jedoch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der zum Inhalt hat, dass um den Betrieb zur Straße Gerken Busch und zum Grundstück des Einwänders ein Wall gezogen wird, der die Beeinträchtigungen minimieren wird. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die nachbarschaftliche Situation des Einwänders verbessern wird.

Der Anregung auf Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes für das Flurstück 64/13 wird nicht gefolgt. Langfristige Zielsetzung der Stadt Lohne stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 als bauliche Nutzung die Realisierung eines Gewerbegebietes dar, wobei die bestehenden Wohnnutzungen selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Die auf dem Flurstück getroffene Festsetzung eines GEe ohne Lärmemissionskontingente signalisiert dies ausdrücklich. Die übrigen festgesetzten Lärmemissionskontingente stellen lt. dem TÜV Nord sicher, dass zur Nachtzeit am als IP 1 gekennzeichneten Wohngebäude der Einwänder Werte zwischen 43,3 und 46,1 dB(A) (je nach Gebäudeseite) bei für innerhalb von Gewerbegebieten zulässigen 50 dB(A) erreicht werden.

Dies entspricht Mischgebietswerten (45 dB(A)). Tagsüber werden hier mit 60,2 – 60,5 dB(A) bei für Gewerbegebiete zulässigen 65 dB(A) ebenfalls nahezu Mischgebietswerte erreicht. Ein verträgliches Miteinander von Wohnen im Bestand und Gewerbe ist damit sichergestellt.

Auch für das Flurstück 64/10 wird ein kein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Dies würde (s. o.) nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lohne entsprechen, ist zum anderen aber auch auf Grund der Verkehrslärmbelastung seitens der Vechtaer Straße kaum möglich.

Die Stadt Lohne möchte zudem aus städtebaulichen Gründen keinen Lärmschutzwall an der Vechtaer Straße errichten. Gewerbebetriebe, die sich an Hauptverkehrsstraßen ansiedeln, wollen i. d. R. gesehen werden. Auch wäre ein Wall nur geringfügig immissionswirksam, da der Lärm von Norden und Süden, wo jeweils kein Wall errichtet werden kann, in das Flurstück hineinwirken würde.

Ein Grünstreifen mit Wall zum Flurstück 64/13 ist immissionsschutztechnisch nicht ableitbar (s. Berechnungen des TÜV Nord) und soll deshalb planerisch nicht festgesetzt werden.

Um einen Walkörper auf der als GEE1 gekennzeichneten Fläche zu realisieren und damit eine Abgrenzung zur Straße Gerken Busch, dem geschützten Landschaftsbestandteil sowie dem Flurstück 64/13 zu erzielen, wird eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Anlage eines bepflanzten Walles bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m mit standorttypischen Laubgehölzen zulässig.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden vom Landkreis Vechta Aussagen zu dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises sowie Aussagen zu artenschutzrechtlichen Aspekten eingefordert. Dem wurde jeweils gefolgt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die Kompensation der Eingriffsfolgen in die Belange von Natur und Landschaft gesichert sein muss. Dieser Hinweis wird im weiteren beachtet.

Zudem sollte der Oberflächenwasserabfluss konkret aufgezeigt werden. Dem wurde weitestgehend gefolgt.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde auf eine Erdölgasleitung im Plangebiet hingewiesen. Dazu wurde von der EWE Netz GmbH ausgesagt, dass diese jedoch bereits stillgelegt ist.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu beachten sind.

Während der öffentlichen Auslegung ergingen zwei Stellungnahmen. In einer wurde die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen angemahnt, zudem die Zeiten der Betriebsführung des Lagerplatzes weiter eingeschränkt werden. Beides ist jedoch über den Bebauungsplan so nicht steuerbar, so dass Änderungen nicht vorgenommen wurden. In der zweiten Stellungnahme wurde auf die derzeit ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung auf einer Fläche hingewiesen. Diese Nutzung genießt jedoch Bestandsschutz, zudem ist der Eigentümer nicht zu einer Veräußerung seiner Flächen gezwungen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurde darauf hingewiesen, dass nicht alle Flächen aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt wären. Dem folgte die Stadt Lohne jedoch nicht. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Die Abweichungen sind nur kleinteilig, der Flächennutzungsplan wiederum ist nicht parzellenscharf. Die Grundzüge der Änderung des Flächennutzungsplans werden nicht berührt.

Weiterhin sollte eine Gasleitung in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Diese ist jedoch stillgelegt, so dass sie nicht übernommen wurde.

Weiterhin sollten die nicht überbaubaren Flächen von Nebenanlagen freigehalten bleiben. Dem wurde jedoch nicht gefolgt, um hier die Ansiedlungswilligen nicht unnötig einzuschränken.

Darüber hinaus sollte der Oberflächenwasserabfluss konkret dargestellt werden. Nach Ansicht der Stadt Lohne sind die in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellten Erläuterungen zum Oberflächenwasser jedoch hinreichend. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem konkretisierend ausgeführt, dass das nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern ist. Dies ist im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen nachzuweisen. Falls eine Versickerung nicht möglich sein sollte, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, in die rund um das Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle Oberflächenwasser gedrosselt einzuleiten. Dies wurde auch vom OOWV angeregt. Damit verbunden ist die Erstellung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen. Hierzu sowie zu der Versickerung von Oberflächenwasser sind die entsprechenden Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu stellen.

Weiterhin wurden redaktionelle Hinweise und Anregungen zur Begründung textlicher Festsetzungen vorgebracht. Beidem wurde entsprochen.

Abschließend wurden Hinweise zu Leitungen wiederholt. Da sich diese jedoch im öffentlichen Straßenraum befinden, ist eine zusätzliche Sicherung nicht erforderlich.

6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.1 Belange des Verkehrs

Das Baugebiet wird überwiegend über die Straße Zur Mark erschlossen. Beidseitig der Straße Zur Mark ist das Plangebiet bereits vollständig realisiert. Änderungen sind hier nicht beabsichtigt. Der Weg Gerken Busch dient auf den ersten 135 m bereits der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Diese Erschließungssituation soll ebenfalls grundsätzlich beibehalten werden. Der Gerken Busch wird entsprechend in diesem Teil als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Außerdem wird am Gerken Busch eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 28 m vorgesehen, der auch für LKW geeignet ist. Damit kann der Schwerverkehr problemlos wenden. Im weiteren Verlauf ist der Gerken Busch für gewerblich orientierten Verkehr nicht ausgebaut und nicht geeignet. Änderungen sind hier nicht beabsichtigt. Aus diesem Grunde wird in der Planzeichnung am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt und der Gerken Busch in diesem Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Weiterfahrt durch den Gerken Busch zur Straße Zur Mark verbietet sich wegen des Ausbauszustandes des „Gerken Busch“. Die im nördlichen Bereich des Gerken Busch ausgewiesenen und derzeit noch nicht realisierten Gewerbegebiete sollen über die Gewerbegrundstücke an der Straße Zur Mark erschlossen werden. Diese Erschließungssituation ist unproblematisch, weil es sich um die Erweiterungsflächen des an der Straße Zur Mark ansässigen Betriebes handelt.

Direkte Grundstückerschließungen über die L 845 bestehen nicht und sind nicht beabsichtigt. Parallel zur L 845 ist eine Pflanzbindung festgesetzt, zusätzlich ist ein Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen.

Eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten, da die gewerblichen Nutzungen bereits überwiegend ausgeübt werden und für den Entsorgungsbetrieb hauptsächlich Lagerflächen geschaffen werden sollen, so dass bzgl. der Verkehrssituation voraussichtlich keine wesentlichen

Änderungen eintreten werden. Die angrenzenden Straßen sind geeignet den geringen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

6.2 Gewerbliche Lärmimmissionen/Verkehrslärm

Es liegt ein schalltechnischer Bericht vor.¹ Darin wurden die maximal zulässigen Schallemissionskontingente unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe festgelegt. Außerdem wurden die Straßenverkehrslärmemissionen von der Vechtaer Straße (L845) auf das Bebauungsplangebiet ermittelt und Vorschläge zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

Gewerbelärmemissionen

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

Bei der Ermittlung der Schallvorbelastung haben die Gutachter den Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Nordlohne“ südlich des Plangebietes, die Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 88, den Betriebshof des Tiefbauunternehmens im Bebauungsplan Nr. 76, den Logistikbetrieb an der Vechtaer Straße Nr. 34 sowie den Bauhof im Bebauungsplan Nr. 127 berücksichtigt.

Als schützenswerte Immissionsorte haben die Gutachter die bestehenden drei Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes am „Gerken Busch“, sowie die Wohnnutzungen Zur Mark 15, An der Grotte 10 (beide nordwestlich des Plangebietes) und das Baufeld an der Ostgrenze des Plangebietes berücksichtigt. Die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes wurden als Außenbereichsnutzungen eingestuft. Für sie sieht die DIN 18005 für Gewerbelärm schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes am Gerken Busch waren bislang z.T. seit Jahren als Außenbereichsnutzungen einzustufen. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Außenbereichsnutzungen/Mischgebiete - unabhängig von der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet – bereits überschritten werden. Daher hat die Stadt Lohne diese Flächen ebenfalls als eingeschränkte Gewerbegebiete überplant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass hier noch relativ große Flächenpotenziale für weitere Ansiedlungen bestehen und damit Nutzungskonflikte zwischen dem Schutzanspruch der (bei einer Mischgebietsausweisung) zusätzlich möglichen Wohnnutzung und den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten zur Nachtzeit zu befürchten wären. Für die geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete sieht die DIN 18005 für Dorfgebiete und Mischgebiete schalltechnische Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet haben die Gutachter das Plangebiet gegliedert. Die zulässigen Emissionskontingente auf diesen Teilflächen wurden unter folgenden Randbedingungen ermittelt:

- die Emissionskontingente auf den bereits entwickelten Gewerbegebietsflächen an der Straße Zur Mark lassen eine gewerbegebietstypische Nutzung zu.

¹ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG: Schalltechnischer Bericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Lohne, Hamburg 07.10.2009



- Die Emissionskontingente auf den geplanten Erweiterungsflächen lassen die beabsichtigte Nutzung als Containerlager bzw. Betriebsplatz grundsätzlich zu.
- Für das geplante GEE 3 wurden keine Emissionskontingente ermittelt.
- Die zur Nachtzeit zulässigen Emissionen auf den Flächen GEE2 und GEE4 werden soweit eingeschränkt, dass die Schallbelastung sich für die dort ansässigen Wohnhäuser nicht relevant verschlechtert.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde bzgl. der Begrifflichkeiten der jeweiligen Baugebiete in Teilen von denen aus dem Immissionsgutachten abgewichen, so wurde die im Gutachten als Gewerbegebiet eingeordnete Fläche im Bebauungsplan als GEE 5 festgesetzt, weil hierfür die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt wurden. Auf die Höhe der Lärmemissionskontingente hatte das jedoch keinen Einfluss.

Die Gutachter sind unter den zuvor genannten Voraussetzungen zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Bei den bestehenden Wohnhäusern am Gerken Busch werden die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes zur Tagzeit durch die Gesamtbelastung deutlich unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 50 dB (A) durch die Gesamtbelastung ebenfalls unterschritten. Durch die vorgesehene Begrenzung der Schallemissionskontingente auf den eingeschränkten Gewerbegebieten wird gewährleistet, dass sich die Gesamtbelastung gegenüber dem Ist-Zustand nicht relevant verschlechtert. Die relativ hohen Werte sind auf die Schallvorbelastung durch den nächtlichen Fahrzeug- und Verladeverkehr auf dem Betriebsgelände des Tiefbauunternehmens zurückzuführen.

An den nordwestlich angrenzenden Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches hält die Gesamtbelastung die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ein bzw. überschreitet sie um max. 1 dB(A). Die Gesamtbelastung wird hier wesentlich durch die plangegebene Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet Nordlohne bestimmt. Die Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 93 trägt nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei, so dass auch eine weitergehende Beschränkung der Emissionskontingente im Plangebiet keinen signifikanten Einfluss auf die Gesamtbelastung hat. Die Überschreitung um ca. 1 dB(A) durch die Gesamtbelastung stuft die Stadt Löhne daher als nicht wesentlich ein. An der südöstlichen Plangebietsgrenze parallel zur L 845 (derzeit unbebaut) werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten oder nur geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Abschließend empfehlen die Gutachter, das Plangebiet in Gewerbegebietsteilflächen zu gliedern und die entsprechenden Emissionskontingente festzusetzen. Die Stadt Löhne setzt die Empfehlungen entsprechend um.

Zudem hat sich der Eigentümer, der die Betriebserweiterung um die Abstellflächen beabsichtigt (Fa. OME), vertraglich mit der Stadt Löhne zur Umsetzung eines Lärmschutzwalles entlang der Straße „Gerken Busch“ verpflichtet.

Verkehrslärmimmissionen

Für den hier relevanten Streckenabschnitt der Vechtaer Straße (L 845) liegt eine aktuelle Verkehrszählung der Stadt Löhne von 2009 vor. Danach beträgt die durchschnittliche, tägliche Verkehrsmenge 10.273 Kfz/24 h. Für die nordöstlich gelegene L 846 gibt die Straßenverkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen einen DTV Wert von 6.300 Kfz/ 24 h südlich der Einmündung der L 845 und 16.100 Kfz/24 h nördlich der Einmündung an. Für die Berechnungen sind die Gutachter von einer jährlichen Verkehrsmengensteigerung von 1 % bis zum Jahr 2030 ausgegangen. Der LKW-Anteil wird mit 20 % tags und 15 % nachts berücksichtigt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete im 1. OG von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) in einer Tiefe von 50 m überschritten werden. Die Gutachter empfehlen daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Die gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan umgesetzt. Parallel zur L 845 werden die Lärmpegelbereiche V, IV und III festgesetzt.

Belange des Immissionsschutzes stehen der Neufassung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

6.3 Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Stadt Lohne stellt die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 auf, um das Gebiet auf Grund der veränderten betrieblichen Anforderungen für den Entsorgungsbetrieb OME neu zu beordnen. Die Haupterschließung erfolgt weiterhin über die Vechtaer Straße und der Straße Zur Mark, der Gerken Busch wird etwa auf 135 m zur gewerblichen Erschließungsstraße ausgebaut.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als Gewerbegebiet (südlicher Teilbereich), als Wald (im Westen), als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Gerken Busch und im Norden) sowie als Wohnnutzung dar. Zur Mark ist eine den gewerblichen Nutzungen entsprechend ausgebaute Straße, Gerken Busch ein mit Schotter befestigter Anliegerweg. Der Wald ist ein gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop (Sumpfwald). Zwischen Gewerbegebiet und Acker liegt eine Gehölzpflanzung. Die Vechtaer Straße wird von Ahorn- und Robinienanpflanzungen begleitet. Am Gerken Busch ist eine alte Eiche vorhanden.

Die Neufassung des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten, die Sicherung des Sumpfwaldes (nachrichtliche Übernahme des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops) und die Erschließung des Baugebietes vor. Darüber hinaus werden die Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt, bzw. zur Gliederung und Abgrenzung sind ergänzende Anpflanzungen vorgesehen. So ist im Norden eine 10 m breite Anpflanzung (Anpflanzfläche A) und im Nordosten eine Schutzanpflanzung zum angrenzenden Laubwald von drei Meter Breite vorgesehen (Anpflanzfläche B). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzte, mittig verlaufende 10 m breite Anpflanzung, die im östlich Teil bereits umgesetzt ist, wird mit der Neufassung auf der westlichen Teilfläche überplant, um ein durchgängig nutzbares Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Erschließung Gerken Busch wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verkürzt, so dass keine durchgängige Straße entwickelt wird, sondern nur eine Zufahrt ins Gewerbegebiet. Die neu festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete dürfen einheitlich maximal 80 % der Grundfläche neu versiegeln.

Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung bestehen in der Überplanung von Lebensraum und Lebensraumpotential und in der Neuversiegelung von Boden sowie in Lärmeinwirkungen auf die vorhandenen Wohngrundstücke.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden Lärmpegelbereiche festgelegt und Emissionskontingente festgesetzt, die weder tags noch nachts überschritten werden dürfen.

Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Lebensräume wird im nördlichen Plangebiet eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wertet die Stadt Lohne Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Umsetzung des Bebauungsplanes eine Ortsbegehung durch.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze sind bei der Verwirklichung der Planung zu berücksichtigen.

6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

1. Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird von der Energieversorgung Weser-Ems-AG vorgenommen. Deren Leitungsnetz wird entsprechend erweitert.
2. Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.
3. Die Stromversorgung kann ebenfalls von der Energieversorgung Weser-Ems-AG gewährleistet werden.
4. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta.
5. Die Wasserversorgung ist durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband gewährleistet. Er unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz bedarf für den Planungsraum einer Erweiterung. Zeitpunkt und Umfang der Erweiterung sind vom OOWV und der Stadt Lohne rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten gemeinsam festzulegen.
6. Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist dort zu versickern. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Versickerungsmöglichkeit nachzuweisen. Für das Niederschlagswasser das nicht versickert werden kann, besteht eine Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Regenwasserkanal (Freigefällekanal DN 1000 bis 1200) in der Straße Gerken Busch.
Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an die vorhandenen Regenwasserkanäle in den Straßen Zur Mark (Freigefällekanal DN 300 bzw. 400) und Vechtaer Straße (Freigefällekanal DN 300). Der Anschluss von Plangebietsflächen kann hier jedoch nur gedrosselt erfolgen, da die vorhandenen Regenwasserkanäle durch die bereits angeschlossenen Flächen als weitestgehend ausgelastet anzusehen sind. Es sind entsprechende Regenwasserrückhalteanlagen vorzusehen.
Hierzu sowie zu möglichen Versickerungen sind entsprechende Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta einzureichen.
7. Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht in der Kläranlage in Nordlohne. Die Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers führt nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend. Der Spitzenwasseranfall des in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Schmutzwassers darf $1,0 \text{ l/(s*ha)}$ nicht überschreiten.
8. Die Stadt Lohne wird sicherstellen, dass zur Brandbekämpfung gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Wassermenge in Absprache mit dem Landkreis Vechta und der örtlichen freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung gestellt wird.

7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen werden eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind darin mit Ausnahmen von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nahezu alle allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen. Allein Anlagen und in Betrieb befindliche Maschinen die der Be- und

Verarbeitung, Lagerung, Sortierung, Verwertung oder sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen im Sinne des jeweils geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts dienen sind innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1, 2, 4 und 5 (GEe1, GEe2, GEe4 und GEe5) nicht zulässig, weil von dieser Art von Betrieben übermäßige Emissionen befürchtet werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereitstellung und Lagerung von Kunststoffgranulaten und das Abstellen von leeren Containern, sowie von Personen- und Lastkraftfahrzeugen nebst Anhängern. Weiterhin wird die Lagerung von Abfällen und den daraus gewonnenen Wertstoffen ausgeschlossen, da hiervon übermäßige Geruchsbeeinträchtigungen und herumfliegende Materialien befürchtet werden.

Für Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke stehen ausreichend andere und geeignetere Flächen im Stadtgebiet Lohnes zur Verfügung, so dass der hier in Rede stehende Bereich von diesen Nutzungen freigehalten werden kann.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe 3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur betriebsbezogene Wohnnutzungen zulässig, weil davon keine größeren Emissionen ausgehen.

In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen wird für die Gewerbegebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit können angemessene Versiegelungsraten erzielt werden. Außerdem wird im gesamten Gebiet eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die bestehenden Gebäudekörper planungsrechtlich abgesichert und sichergestellt, dass sich neue Gebäudekörper in die bestehenden Strukturen einfügen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 10 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht üblichen betrieblichen Erfordernissen einerseits und dem Schutz vor Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild andererseits.

7.2 Baugrenzen, Baulinie, Bauweise

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Flächen optimal zu verwerten sind.

Zu den klassifizierten Straßen wird außerhalb der Ortsdurchfahrt die Bauverbotszone von 20 m beachtet (die OD beginnt südlich der Straße Gerken Busch). Ansonsten beträgt die Abstandsfläche zu den angrenzenden Verkehrs- oder Nachbarschaftsflächen i. d. R. 5 m, um hier die Bebauung nicht zu dicht heranrücken zu lassen. Im Bereich des GEe1 sowie nordwestlich des GEe2 und des GEe4 werden abweichend hiervon Baugrenzabstände von 3,0 m bzw. 2,0 m zu den Anpflanz- und Waldflächen als ausreichend erachtet.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Entsprechende Baulängen sind bei Gewerbebauten nicht unüblich und sollen entsprechend auch nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet wird in Teilflächen gegliedert. Für die einzelnen Teilflächen werden Emissionskontingente gemäß Planeintrag festgesetzt. Außerdem werden parallel zur L 845 bzw. L 846 die Lärmpegelbereiche V, IV und III festgesetzt.



7.4 Grünplanerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden die wertvollen Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt. So wird der gemäß § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop festgestellte Sumpfwald im Norden als Schutzgebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Auch die bestehenden Gehölzanpflanzungen an der Vechtaer Straße sowie zur Grundstücksabgrenzung innerhalb des Gewerbegebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus werden zur Plangebietseingrünung und zum angrenzenden Laubwald Gehölzneupflanzungen (Anpflanzfläche A und B) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Um die als GEE1 gekennzeichnete Fläche ist eine Anpflanzfläche (A) festgesetzt, auf der ein maximal 5 m hoher Wall zulässig ist. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Nachbarschaft (Wohnen, geschützter Landschaftsbestandteil und Waldflächen) vor Beeinträchtigungen durch Lärm oder der Nutzungen auf dem Lagerplatz.

7.5 Weitere Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden parallel zu den Landesstraßen und am nordöstlichen Rand des Plangebietes – parallel zum Gerken Busch - Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Diese Straßenabschnitte werden zur Erschließung des Plangebietes nicht herangezogen.

8. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Eingeschränkte Gewerbegebiete	41.880 m ²
Verkehrsflächen	9.140 m ²
Fläche mit Anpflanzgebot (A)	2.783 m ²
Fläche mit Anpflanzgebot (B)	393 m ²
Fläche mit Pflanzbindung	2.596 m ²
Fläche mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	6.767 m ²
Gesamt	63.559 m²

9. HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe August 2002 – zu beachten.
4. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten.
5. Die für die Festsetzung von Schallemissionskontingenten und Lärmpegelbereichen erforderlichen einschlägigen DIN Normen können bei der Stadt Lohne im Bauamt der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
6. Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10. VERFAHREN

11.11.2008	Aufstellungsbeschluss
09.03.2010	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
29.11.2010 - 07.01.2011	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
17.03.2011	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 16.03.2011

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.03.2011

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

(Siegel)

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Festsetzungen	Größe in m² (gerundet)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	41.880 m ²
Verkehrsflächen	9.140 m ²
Fläche mit Anpflanzgebot (Pflanzfläche A)	2.783 m ²
Fläche mit Anpflanzgebot (Pflanzfläche B)	393 m ²
Fläche mit Pflanzbindung	2.596 m ²
Fläche mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	6.767 m ²
Gesamt	63.559 m²

Die Stadt Lohne stellt die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 auf, um das Gebiet auf Grund der veränderten betrieblichen Anforderungen für den Entsorgungsbetrieb OME neu zu beordnen. Weiterhin soll auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen, die bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zugerechnet werden, ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgesetzt werden. Die Erschließung wird insofern angepasst, als dass diese eingeschränkten Gewerbegebiete vom Gerken Busch aus erschlossen werden, das Haupt-Gewerbegebiet jedoch wie bisher von der Straße Zur Mark aus.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung kommt diesem Ziel mit der Überplanung von planungsrechtlich bereits beplanten Flächen und einigen landwirtschaftlichen Flächen, die direkt an Siedlungsbereiche (Gewerbe, Wohnen) anschließen, nach.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). 	Eine neue Bebauung entspricht diesen Zielen i. d. R. nicht. Es wird ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Die ökologisch bedeutsamen Strukturen (Sumpfwald, Waldrand) werden erhalten und geschützt. Zudem sind Anpflanzflächen unterschiedlicher Breite vorgesehen. Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet auf Grund der gewerblichen Nutzung und der verkehrlichen Belastung eher gering ausgeprägt. Die Planung steht diesem Ziel nicht entgegen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) u. Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
Im Plangebiet besteht der geschützte Landschaftsbestandteil, ein Sumpfwald, der ebenfalls gemäß § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist. Am Gerken Busch ist zum nördlich angrenzenden Wald eine Waldrand-Wallhecke vorhanden, die gemäß § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22(3) NAGBNatSchG)	Der Sumpfwald als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG wird als Schutzgebiet nachrichtlich übernommen und somit dauerhaft erhalten. Die geschützte Wallhecke am Waldrand liegt außerhalb des Plangebietes.



geschützt ist.	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Eine neue Bebauung entspricht diesen Zielen i. d. R. nicht. Es wird ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes vorgenommen.
Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
§ 136a NWG: Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Machbarkeit nachweist.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Zur Sicherstellung der Verträglichkeit werden Schalleistungspegel und Emissionskontingente für den Tages – und Nachtbetrieb festgesetzt.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
§1 NWaldLG: Zweck des Gesetzes ist, der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.	Die im Plangebiet befindliche Waldfläche wird erhalten. Der im Norden angrenzende Wald wird durch die zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Der Sumpfwald im Plangebiet wird erhalten, im Norden sind Flächen zum Anpflanzen vorgesehen.
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Für den Bereich nördlich Gerken Busch wird die Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen in der Nähe von naturnahen Ökosystembeständen, der Schutz von Gehölzstrukturen und die Waldrandentwicklung vorgesehen. Im Gebiet südlich Gerken Busch soll der Biotopverbund mit Gehölzstrukturen und Säumen gestärkt bzw. entwickelt werden.	Die Planung berücksichtigt diese Ziele durch den Erhalt des Sumpfwaldes und der Anpflanzflächen sowie durch Neuanpflanzungen (Pflanzflächen A und B).

Ziele gemäß sonstigen Fachplanungen	
Für den Bebauungsplan Nr. 93 wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der für das Plangebiet folgende grünordnerische Ziele festlegt:	In der Neufassung werden die grünordnerischen Ziele teilweise aufgegriffen.
Gehölzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Arten (M 1)	M 1: Es sollen nach wie vor Gehölze erhalten bzw. standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Die Flächen hierfür befinden sich entsprechend der veränderten städtebaulichen Zielsetzung an anderer Stelle.
Nachweis über den Verbleib von Oberboden und Aushub (M 2)	M 2: keine Festsetzungen
Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlages auf den Grundstücken (M 3)	M 3: Die Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlages wird weiterhin angestrebt. Ein Bodengutachten wird die Versickerungsfähigkeit beurteilen.
Schutz bestehender Gehölze (Wald) während der Bauarbeiten (M 4)	M 4: Die vorhandenen Gehölze werden im Wesentlichen als zu erhalten festgesetzt.

1.2.2 Ziele des Artenschutzes

• Rechtliche Grundlagen

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

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

- besonders geschützte Arten: die Arten aus Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat/FFH-Richtlinie) aufgeführt sind, europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.
- streng geschützte Arten: besonders geschützte Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie solche, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

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

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen sind erfasst, wenn eine erhebliche Störung zu erwarten ist.

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

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG **zulässige Eingriffe** sowie für **zulässige Vorhaben** innerhalb von Bebauungsplänen (auch während der Planaufstellung nach § 33 BauGB) und im Innenbereich die Verbote mit folgenden Einschränkungen:

- *bezüglich Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten:* Verbote nach § 44 (1) Nr. 3.) gelten nicht, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs-/ Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, dies kann auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1.) gelten ebenfalls nicht, soweit sie unvermeidbar sind und mit Lebensraumverlusten (s.o.) in Verbindung stehen
- *bezüglich Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-RL:* Verbote nach § 44 (1) Nr. 4.) gelten nicht, soweit die ökologische Funktion des betroffenen Wuchsortes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (dies kann auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden) und soweit die mit einer solchen Zerstörung des Wuchsortes verbundenen Beschädigungen/ Zerstörungen von Pflanzen unvermeidbar sind
- *bezüglich anderer besonders (inkl. streng) geschützter Tier- und Pflanzenarten* besteht kein Verstoß gegen die Verbote bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens.

• Situation im Plangebiet/Vorkommen geschützter Arten

Vögel

Im Plangebiet sind Brutvögel in dem geschützten Sumpfwald, den innergebietlichen Gehölzbeständen einschließlich der Gärten im Nordosten und markanten Einzelbäumen (z.B. Eiche im Straßenraum im Südosten) sowie in den angrenzenden Wallhecken und dem Eichenwald im nördlichen Anschluss in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Dichte anzutreffen. Aufgrund der Biotopausstattung sind vor allem gehölzbrütende Arten sowie in den Gärten und den Gehölzen im Gewerbegebiet sind vorwiegend siedlungstolerante Singvögel zu erwarten.

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten (einzelne Arten sind auch streng geschützt, jedoch keine der

nachgewiesenen Arten), hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Fledermäuse

Vorkommen von Fledermäusen sind aufgrund der Biotopausstattung mit Sumpfwald und älteren Gehölzen im Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Laubwald nicht auszuschließen. Neben zu erwartenden Fortpflanzungsquartieren (Wochenstuben- oder Balzquartiere, bzw. temporär genutzte Einzelquartiere) in Spalten und Hohlräumen älteren Laubgehölze sind die offenen Freiflächen und Waldsäume auch als Jagdreviere geeignet.

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Amphibien

Fortpflanzungsgewässer für Amphibien sind innerhalb des Sumpfwaldes vorhanden.

Aufgrund der regionalen und naturräumlichen Ausprägung sowie der Habitatsprüche der Arten sind nur potentielle Vorkommen von Kreuzkröte, Moorfrosch und Laubfrosch als streng geschützte Arten im Plangebiet zu erwarten.

Insekten

Hinweise zu geschützten Insektenarten wie dem Hirschkäfer (besonders geschützt) oder dem Eremit (streng geschützt) liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch nach Aussage von der UNB im Plangebiet nicht zu erwarten.

Vorkommen von streng geschützten Arten **anderer Artengruppen**, z.B. Säugetiere (ohne Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken sind aufgrund der Lage des Gebietes sowie aufgrund seiner Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Prüfung der Verbotstatbestände

Die eingangs benannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden nachfolgend dahingehend überprüft, ob sie bei Umsetzung der Planung berührt werden können und ob sie unter Berücksichtigung von § 44 (5) BNatSchG zum Tragen kommen.

- **Werden Tiere gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?**

Für die Realisierung der Planung müssen keine Gehölze entnommen werden, so dass keine potenzielle Gefährdung von Brutvögeln oder Fledermäusen zu erwarten ist. Der Sumpfwald als potentieller Amphibien-Lebensraum sowie als Bruthabitat etc. wird als Schutzgebiet gesichert und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft erhalten. Auch die gliedernden Gehölzanpflanzungen im Süden werden als zu erhalten festgesetzt.

Die Alteiche am Straßenrand im Bereich Gerken Busch wird in der Verkehrsfläche gesichert. Bei Verlust der Eiche ist ein Verlust von Feldermaushabitaten und Habitatstrukturen sonstiger Tierarten nicht auszuschließen.

Dennoch kann die Erfüllung der Verbotstatbestände vermieden werden, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (Baumschnitt nur zulässig von 1.Okt. bis 28.Febr.). Zum Schutz von Fledermauspopulationen sind neben Baumkontrollen bezüglich geeigneter Spalten und Höhlen auch Fällungen außerhalb der Aufzuchtzeiten vorzunehmen, d.h. Fällungen oder Rückschnitt größerer Äste nur im Winter.

Zudem kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen bleibt. Zum einen werden im Norden der Wald und im Süden die Schutzpflanzungen

parallel der Landesstraße erhalten, zum anderen sind auch in der weiteren Umgebung ausreichend vergleichbare Gehölzbestände vorhanden.

- **Werden Tiere erheblich gestört, d.h. so dass die lokale Population beeinträchtigt wird?**

Eine artenschutzrechtlich relevante Zunahme an Störungen in diesem Raum wird aufgrund der bereits bestehenden Störungen durch die Gewerbenutzung und des umgebenden Straßenverkehrs nicht erwartet. Eine Zunahme an Störungen und unüberwindlichen Hindernissen, wie sie bei einem Ausbau der Straße Gerken Busch im Nordwesten für die Wechselbeziehungen zwischen Gewässer und Landlebensraum für Amphibien auftreten würden, ist nicht vorgesehen.

Jagdreviere von Fledermäusen können durch die Bebauung zwar reduziert werden, aber durch Erhalt der Gehölzbestände, geeignete Strukturen im weiteren Umfeld und der Tatsache, dass Fledermäuse gegenüber Störungen unempfindlich sind, wird keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert.

Der Verbotstatbestand der Störung wird nicht berührt.

- **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?**

Es werden keine Gehölzrodungen vorgenommen und auch der bedeutende Sumpfwald wird erhalten, so dass auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten potentiell vorkommender Amphibien, Brutvögel oder ggf. bestehende Feldermausquartiere dauerhaft zerstört werden.

- **Fazit**

Wie vorstehend näher dargelegt wurde, werden Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes bei Realisierung der Planung nicht erfüllt bzw. lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden. Damit stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nicht dauerhaft entgegen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der westliche Bereich des Plangebietes südlich Gerken Busch als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt und der östliche Bereich des Plangebietes südlich Gerken Busch sowie der Bereich nördlich Gerken Busch sind als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.² Im Parallelverfahren wird mit der 63. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer gesamten gewerblichen Baufläche vorbereitet.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im Mai 2009 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

² Parallel zum vorliegenden Verfahren wird die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Sumpfwald	WN	Im westlichen Plangebiet liegt ein Waldbestand aus Erlen und Birken, der einen verlandeten Teich – aktuell Binsen und Seggen – umschließt, vorhanden. Der Bereich ist als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.
Eichenmischwald trockenere Standorte	WQT	Nördlich an das Plangebiet schließt ein Eichenwald an, der teilweise mit Buchen, jedoch überwiegend mit Birken durchsetzt ist.
Wallhecke am Waldrand	HWW	Zwischen Gerken Busch und dem Eichenmischwald verläuft eine Wallhecke, die überwiegend mit Buchen bestanden ist.
Acker	A	Die Flächen an der Vechtaer Straße, die noch nicht gewerblich genutzt werden, werden als Acker bewirtschaftet. Weitere Ackernutzung befindet sich im westlichen Plangebiet (planungsrechtlich Gewerbegebiet und Anpflanzfläche).
Schnithecke	BZH	Ein Grundstück nördlich Gerken Busch weist eine Buchenhecke auf.
Hecke aus standortgerechten Gehölzen	BZE	Eine freiwachsende Hecke umgibt das Grundstück südlich Gerken Busch.
Rabatte	ER	Im westlichen Plangebiet befindet sich zwischen Zur Mark und dem Sumpfwald eine mit Bäumen und Stauden bepflanzte Fläche.
Gehölzbestand des Siedlungsbereichs	HE	Entlang der Vechtaer Straße sind Robinien- und Ahornbestände zur Eingrünung angepflanzt.
Anpflanzung standortgerechter Gehölze	HPG	Nördlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes ist das Anpflanzgebot teilweise umgesetzt. Hier wurden u. a. Buche, Feldahorn und Fichten gepflanzt.
Locker bebautes Einfamilienhausgebiet	OEL	Die beiden Grundstücke nördlich Gerken Busch sowie das bebaute Grundstück südlich Gerken Busch sind durch Rasen, Beete, Sträucher und Hecken als Einfassung gekennzeichnet.
Gewerbegebiet	OGG	Die bereits gewerblich genutzten Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.
Straße	OVS	Die Vechtaer Straße und Zur Mark wurden aufgrund ihres Ausbauzustandes diesem Biotoptyp zugeordnet.
Weg	OVW	Der Weg Gerken Busch ist mit Schotter befestigt und wird nur von Anliegern benutzt und ist daher diesem Biotoptyp zugeordnet.

Von hervorzuhebender Bedeutung sind die Waldflächen im und beim Plangebiet sowie eine alte Eiche an Gerken Busch.

2.1.2 Boden

Der Boden stellt sich überwiegend als Podsol mit der Bodenart Sand dar. Er ist aus glazifluviatilen Ablagerungen entstanden. Kleinräumig liegt Pseudogley vor. Hier liegt lehmiger Sand über tonigem Lehm und verursacht Staunässe.

Als kleinräumige Besonderheit und seltener Boden ist der Pseudogley hervorzuheben.

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angaben zum Grundwasser-Flur-Abstand liegen nicht vor. Da überwiegend sandiger Boden vorhanden ist, wird von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen.

2.1.4 Luft

Angaben zur örtlichen Luftqualität liegen nicht vor.

2.1.5 Klima

Das Plangebiet ist dem Siedlungsrandklima zuzuordnen, in dem sich die kleinklimatischen Einflüsse des Siedlungsgebietes – hier vorwiegend gewerbliche Nutzungen – mit denen der freien Landschaft bzw. des Waldes mischen.

Über den Gewerbeflächen sind die täglichen Temperatur- und Luftfeuchteschwankungen am höchsten, die Filterwirkung am niedrigsten. Ackerflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftbildung bei. Die Waldflächen sowie die Gehölze tragen zu einem ausgeglichenen Luftfeuchtehaushalt bei und filtern Staubpartikel aus der Luft.

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet wird von zwei gegensätzlichen Nutzungen geprägt – der gewerblichen Nutzung im südlichen Plangebiet und östlich der Vechtaer Straße sowie den Waldflächen im und nördlich des Plangebietes – und erscheint als Restfläche im Zuge der gewerblichen Nutzung entlang der Vechtaer Straße.

2.1.7 Mensch

Hinsichtlich der Gesundheit (Lärmemissionen) sind hier die Wohnhäuser nördlich und südlich Gerken Busch zu beurteilen.

Die Erholungsfunktion ist auf die Anlieger beschränkt, von den nördlich angrenzenden Waldflächen wird auch eine Bedeutung im großräumigen Zusammenhang mit den nördlich und westlich liegenden Freiflächen angenommen.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgüter sind die planungsrechtliche und tatsächliche Nutzung einzustellen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 93, der Gewerbegebiete, Verkehrsflächen und Anpflanzflächen festsetzt. Diese Festsetzungen sind überwiegend realisiert bzw. können realisiert werden. Der Umgang mit den hieraus resultierenden Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan Nr. 93 geregelt.

Die bisher nicht überplanten Bereiche würden wie bisher weiter genutzt – Wohngrundstücke und landwirtschaftliche Flächen. Die Umweltauswirkungen würden gleich bleiben.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen sind im wesentlichen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93, Ausnahme bilden die nicht im Bebauungsplan berücksichtigten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordosten sowie die Einfamilienhausbebauung am Gerken Busch. (In der Bilanzierung wird aber die nicht genehmigte Mischgebietsfestsetzung übernommen, da der Eingriff des Gesamtbebauungsplanes Nr. 93 kompensiert wurde.)

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die im Ursprungsplan festgesetzte Anpflanzfläche zwischen eingeschränktem und nicht eingeschränktem Gewerbegebiet, die nicht realisiert wurde, entfällt bzw. wird an den östlichen und nördlichen Plangebietsrand verlagert. Somit wird neben dem Biotopverbund auch eine Pufferzone zum geschützten Biotop geschaffen. Doch wird das Biotopverbundpotential der erstmals überbaubaren Ackerflächen überprägt.

Für die Versiegelung und Überbauung des Ackerstandortes ist eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes zu erwarten.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

2.3.2 Boden

Auf den bisher nicht überplanten, landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine Bebauung und damit eine Neuversiegelung zulässig. Hiermit ist der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes wird prognostiziert.

2.3.3 Wasser

Da Oberflächengewässer nicht betroffen sind und von einer Versickerung der Niederschläge vor Ort ausgegangen wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes nicht zu erwarten.

2.3.4 Luft

Hinsichtlich etwaiger Emissionen sind die einschlägigen Regelungen (TA Luft) zu beachten, so dass von erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes nicht ausgegangen wird.

2.3.5 Klima

Durch die Neuversiegelung verstärken sich die Charakteristika des Siedlungsklimas und die ausgleichenden Wirkungen des Offenlandes sowie die Filterwirkung der Gehölze werden gemindert. Da dieser Veränderungen am vorbelasteten Siedlungsrand stattfinden, die klimatischen Funktionen der im Nahbereich befindlichen Waldflächen erhalten werden und sich freie Landschaft im Norden und Westen anschließt, wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes ausgegangen.

2.3.6 Landschaft

Der Siedlungsrand wird verdichtet. Da landschaftsprägende naturraumtypische Strukturen erhalten werden (Wald, Wallhecke, alte Eiche), wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

2.3.7 Mensch

Von der Vechtaer Straße und von den umliegenden Gewerbegebieten wirken Lärmemissionen auf die Wohnnutzungen im Plangebiet ein. Die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden jedoch nicht bzw. um maximal 1 dB(A) überschritten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bereiche mit Lebensraum- oder Biotopverbundfunktion werden erhalten – Wald, Anpflanzflächen. Der nördlich angrenzende Wald einschließlich Wallhecke bleibt unberücksichtigt, eine Teilfläche des Waldes im Nordosten wird vor Beeinträchtigungen durch eine heranrückende Bebauung geschützt –Anpflanzung.
- Schutzgut Wasser: Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken.
- Schutzgut Klima: Erhalt klimawirksamer Elemente – Wald, realisierte Anpflanzflächen;
- Schutzgut Landschaft: Erhalt landschaftsprägender Elemente – Wald, realisierte Anpflanzflächen
- Schutzgut Mensch: Festsetzung geeigneter Maßnahmen zum Lärmschutz – Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Emissionskontingente.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Nordwesten und Norden des Plangebietes ist eine 10 m breite Anpflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Anpflanzfläche A) umzusetzen. Innerhalb dieser parallel des Waldes und des geschützten Biotops verlaufenden Pflanzfläche ist eine mehrreihige Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten gemäß nachstehender Pflanzliste umzusetzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung ist lochversetzt, auf Lücke mit einem Pflanz- und Reihenabstand 1,50 m umzusetzen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Lärmschutzwalles zulässig, der ebenfalls gemäß nachstehender Pflanzliste am Dammfuß und im unteren Drittel der Böschung zu bepflanzen ist.

Pflanzliste A:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Weidenarten: Grauweide, Öhrchenweide, Purpurweide, Salweide	Salix cinerea, S. aurita, S. purpurea, S. caprea

Mit der Festsetzung einer Anpflanzung wird nicht nur das Biotop geschützt, sondern auch ein Ausgleich für die entfallenden Anpflanzflächen geschaffen.

Im Nordosten ist eine 3 m breite Anpflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Waldsaum (Anpflanzfläche B) zum angrenzenden Wald anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese zweireihige Anpflanzung aus standortgerechten Straucharten nachstehenden Pflanzliste ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, lochversetzt, umzusetzen.

Pflanzliste B: Waldsaum

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum

• Bilanzierung

Um zu prüfen, ob trotz der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage des planungsrechtlichen Ausgangszustandes (Gewerbegebiets- und Mischgebietsfestsetzungen, Grünflächen etc.) erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, wird eine rechnerische Bilanzierung nach



dem Osnabrücker Modell durchgeführt.³ Es werden für das gesamte Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen unabhängig von ihrem Realisierungsrad eingestellt, auch für die östlichen Teilflächen, die von der Genehmigung des Bebauungsplanes ausgenommen wurden, da die vormals ermittelten Eingriffe für das gesamte Plangebiet von der Stadt Lohne bereits kompensiert wurden.

Bestand				
Biotoyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet	26.630			
versiegelbar	80%	21.304	0	0
Restfläche	20%	5.326	0,7	3.728,2
Verkehrsfläche	9.140			
Versiegelte Fahrbahn etc.	80%	7.312	0	0
Restfläche	20%	1.828	0,7	1.279,6
Mischgebiet	2.640			
versiegelbar	80%	2.112	0	0
Restfläche	20%	528	0,7	369,6
Wohnbestand (MI-Festsetzung, GRZ 0,4) ¹⁾	3.150			
versiegelt	60%	1.890	0	0
Garten	40%	1.260	0,7	882
Acker (MI-Festsetzung, GRZ 0,6) ¹⁾	10.347			
versiegelt	80%	8.278	0	0
Garten	20%	2.069	0,7	1.448,3
Fläche zum Anpflanzen/Erhalt ²⁾		4.883	1,8	8.789,4
Sumpfwald (§ 30 Biotop)		6.767	2,5	16.917,5
Summe³		63.557		33.414,6

Planung				
Biotoyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet	41.880			
versiegelbar	80%	33.504	0	0
Restfläche	20%	8.376	0,7	5.863,2
Verkehrsfläche	9.140			
versiegelbar	80%	7.312	0	0
Restfläche	20%	1.828	0,7	1.279,6
Fläche zum Erhalt ²⁾ , (Pflanzbindung)		2.596	1,8	4.672,8
Sumpfwald (Erhalt des geschützten Biotops)		6.767	2,5	16.917,5
Fläche zum Anpflanzen ²⁾ (Pflanzfläche A)		2.783	1,8	5.009,4
Fläche zum Anpflanzen ²⁾ (Pflanzfläche B)		393	1,8	707,4
Summe³		63.559		34.450,2

- 1) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 sind bereits die Eingriffe von der Stadt Lohne vollständig kompensiert worden, so dass der planungsrechtliche Stand angenommen wird, obwohl diese Teilbereiche des Bebauungsplanes nicht genehmigt wurden.
- 2) Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 93 wurde die Wertstufe 1,8 angesetzt. Für die geplanten Neuanpflanzungen wird dementsprechend auch die Wertstufe 1,8 angesetzt. Es handelt sich teilweise um dieselben Flächen, so dass eine einheitliche Bewertung anzuwenden ist.
- 3) Die unterschiedliche Flächengröße (2 m²) resultiert aus Rundungen und digitaler Größenermittlungen.

³ Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997; Modifizierung gemäß Schreiben des Landkreises Grafschaft Bentheim vom 03.03.2005

Da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 93 die Eingriffe planungsrechtlich bereits ermittelt und kompensiert sind, ergibt sich mit der Änderung kein zusätzlicher Eingriff. Auch durch die Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen (Wegfalls eines Teils der Bindungsflächen im Norden und Süden des Plangebietes, neue randliche Anpflanzfläche im Norden des Plangebietes) entsteht kein Kompensationserfordernis sonder ein geringer Kompensationsüberschuss (33.415 WE – 34.450 WE = -1.035 WE). Damit sind die Eingriffe verursacht durch die Änderung im Bebauungsplan vollständig ausgeglichen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Verkehrsflächen: Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Wendepunkt von Gerken Busch weiter westlich festgesetzt. Diese Verkehrsführung wird nicht mehr benötigt, da das Gewerbegrundstück mittlerweile von Süden her intern erschlossen werden kann.

Anpflanzflächen: Die in diesem Bereich festgesetzten Anpflanzflächen stehen der geplanten großräumigen gewerblichen Nutzung durch einen Eigentümer entgegen und sollen daher entfallen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.⁴ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt und das faunistische Lebensraumpotential aus den Biotoptypen abgeleitet. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan und gängiges Kartenmaterial⁵ ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Stadt Hinweise der zuständigen Behörden aus.

⁴ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand Juli 2004

⁵ Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lohne stellt die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 auf, um das Gebiet auf Grund der veränderten betrieblichen Anforderungen für den Entsorgungsbetrieb OME neu zu beordnen. Weiterhin soll auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen, die bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zugerechnet werden, eine eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung ermöglicht werden.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als Gewerbegebiet (südlicher Teilbereich), als Sumpfwald (im Westen), als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Gerken Busch und im Norden) sowie als Wohnnutzung dar. Zur Mark ist eine den gewerblichen Nutzungen entsprechend ausgebaute Straße, Gerken Busch ein mit Schotter befestigter Anliegerweg. Der Sumpfwald ist ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Zwischen Gewerbegebiet und Acker liegt eine Gehölzpflanzung. Die Veichtaer Straße wird von Ahorn- und Robinienanpflanzungen begleitet. An Gerken Busch ist eine alte Eiche vorhanden.

Der Zuschnitt der eingeschränkten Gewerbegebiete wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geändert, so dass durch die Überplanung der mittig verlaufenden Anpflanzfläche ein durchgängig nutzbares Gewerbegebiet entsteht. Die Erschließung Gerken Busch wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verkürzt, so dass die gewerbliche Nutzung nicht hierüber läuft. Die neu festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete am Gerken Busch dürfen einheitlich maximal 80 % der Grundfläche neu versiegeln. Im Norden werden Anpflanzungen festgesetzt.

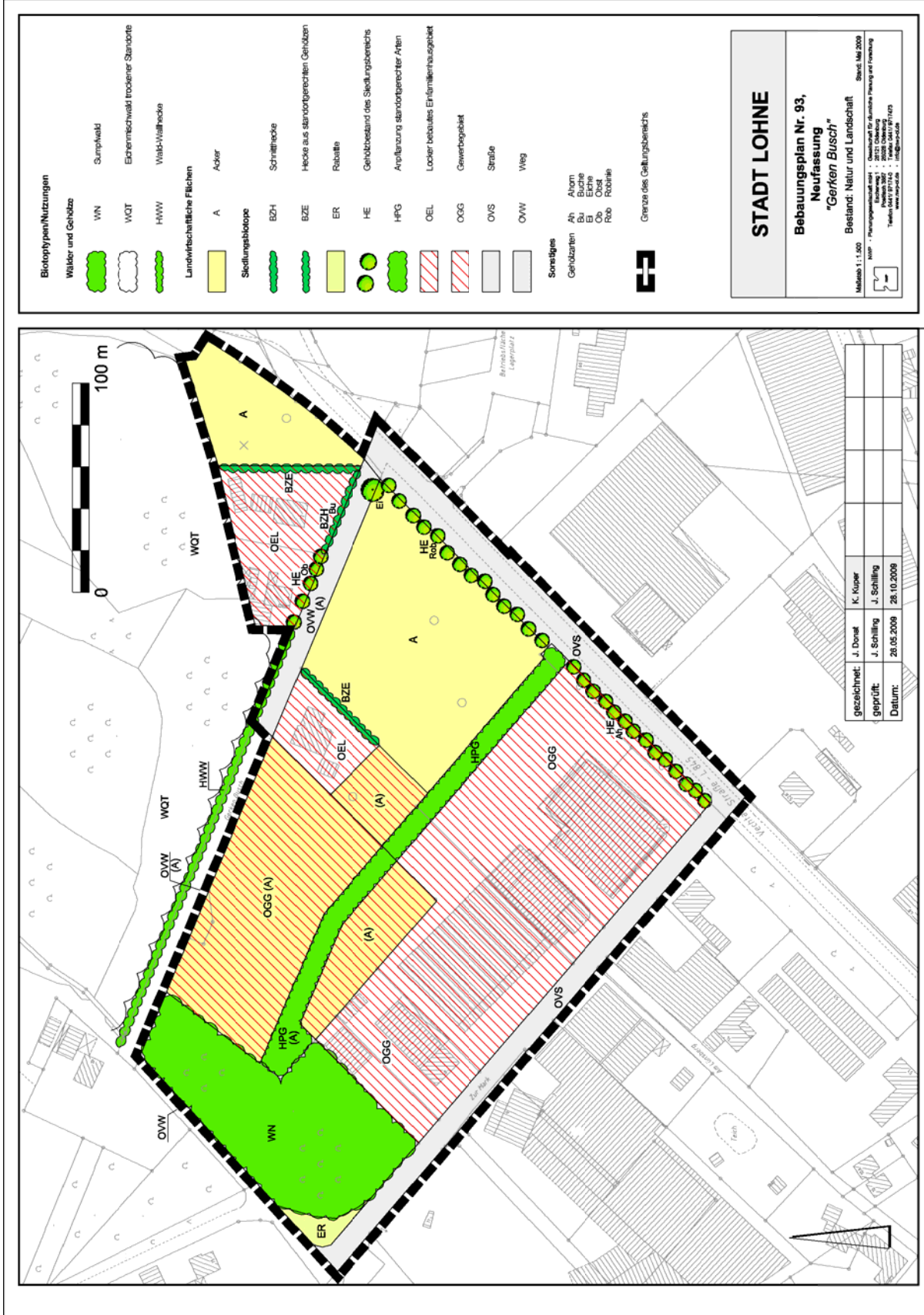
Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung bestehen in der Überplanung von Lebensraum und Lebensraumpotential der Ackerfläche und in der Neuversiegelung von Boden sowie in Lärmeinwirkungen auf die vorhandenen Wohngrundstücke.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden u.a. Lärmpegelbereiche festgelegt.

Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Lebensräume und angrenzende Schutzgebiete/Waldflächen wird zum einen im nördlichen Plangebiet ein Waldsaum und zum anderen eine Anpflanzung (ggf. bepflanzter Lärmschutzwand) als Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig, da im Rahmen des Ursprungsplanes schon eine vollständige Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgt ist.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wertet die Stadt Lohne Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Umsetzung des Bebauungsplanes eine Ortsbegehung durch.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze sind bei der Verwirklichung der Planung zu berücksichtigen.



- Biotypen/Nutzungen**
- Wälder und Gehölze**
- WN Sumpfwald
 - WQT Eichen-schwarz-trockener Standorte
 - HWW Wiesl-Waldhecke
- Landwirtschaftliche Flächen**
- A Acker
- Stellungsbiotope**
- BZH Schnitthecke
 - BZE Hecke aus standortgerechten Gehölzen
 - ER Reballe
 - HE Gehölzbestand des Stellungsbereichs
 - HPG Anpflanzung standortgerechter Arten
 - OEL Locker bebautes Einfamilienhausgebiet
 - OGG Gewerbegebiet
 - OVS Straße
 - OVW Weg
- Sonstiges**
- Gehölzarten**
- Ahorn
 - Buche
 - Eiche
 - Rohr
 - Robinie
- EG** Grenze des Geltungsbereichs

STADT LOHNE

**Bebauungsplan Nr. 93,
Neufassung
"Gerken Busch"**

Bestand: Natur und Landschaft

Maststab 1:1.500

gezeichnet: J. Donat, K. Kuper
geprüft: J. Schilling, J. Schilling
Datum: 28.02.2008, 28.10.2008

Stand: Mai 2008

Verantwortungsbereich: Planung und Forderung

Planungsbüro: 30732 Odenburg

Telefon: 0441 371122, 0441 371123

www.mwp.de, info@mwp.de

gezeichnet:	J. Donat	K. Kuper
geprüft:	J. Schilling	J. Schilling
Datum:	28.02.2008	28.10.2008

