

STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 101

für den Bereich südlich des Gewerberinges

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Bebauungsplanung	8
3.4	Sonstige Planungen	9
4	Bauliche Nutzung	9
4.1	Bestand	9
4.2	Planung	9
5	Verkehr	10
6	Immissionsschutz	11
7	Natur und Landschaft	12
7.1	Vorhandene Situation	12
7.2	Planung	13
7.3	Artenschutz	15
8	Ver- und Entsorgung	18
9	Altlasten	19
10	Flächendaten	19

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Frank Sinning, Edeweicht-Wildenloh, Juli 2013
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen (erstellt für den Bebauungsplan Nr. 142 "Südlich Industriegebiet"), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 20.01.2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101, Büro für Lärmschutz, Papenburg, 10.11.1997
- Übersichtsplan zum Flächenpool Damme/Rüschendorf, Zugeordnete Verfahren, 2013

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 12.12.2013

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In einem westlich des Stadtkerns von Lohne gelegenen Industriegebiet befindet sich südlich der Straße Gewerbering ein Betrieb, der Lebensmittel verarbeitet und verpackt. Nunmehr ist aus betrieblichen Gründen eine Erweiterung der Produktionsanlagen auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück erforderlich. Aus logistischen Gründen ist die Erweiterung nur auf einer östlich des Gebäudes liegenden Fläche möglich.

Das Betriebsgrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 101, der seit dem Jahre 1999 rechtsverbindlich ist. Für die zwischen Kläranlage und Rießeler Graben liegende Fläche ist ein eingeschränktes Industriegebiet (G_{IE}) festgesetzt. Der Erweiterungsbereich ist derzeit als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die dort vorhandenen standortheimischen Gehölze festgesetzt.

Zur Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 sollen auf dem Grundstück des Unternehmens die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsanlagen geschaffen werden. Dabei ist insbesondere die notwendige Kompensation für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Da die vorliegende Planung der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, soll die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind.

a) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

Bedingung:	Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101:	Festgesetzte Grundfläche: bei einer GRZ von 0,8: zulässige Grundfläche ca. 2.960 m ² , andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt, da der Umfang der zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m ² ist.

b) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

Bedingung:	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprü-
-------------------	--

fung (UVP) nach UVPG unterliegt.

Folgende Vorhaben kommen bei dieser Planung nach der Anlage 1 UVPG in Betracht:

Nr. 18.8 i.V.m. 18.5 Industriezone
(§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

- Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung (Spalte 2) bei > 20.000 m² Grundfläche
- UVP – Pflicht bei > 100.000 m² Grundfläche

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101: Bei einer GRZ von 0,8 beträgt die max. zulässige Grundfläche ca. 2.960 m².

Ergebnis: Somit ist eine Allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich und folglich besteht keine UVP-Pflicht.

c) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

Bedingung: Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000-Gebiete)

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101: Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ergebnis: Bedingung erfüllt

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km westlich der Stadtmitte der Stadt Lohne südlich des Gewerberinges. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 der Stadt Lohne liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 28 und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 5/28. In diesem Bereich befindet sich derzeit u. a. ein Regenrückhaltebecken, das von einem Gehölzbestand umgeben ist. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch das Betriebsgelände, einen östlich angrenzenden Wasserzug sowie Wiesen- bzw. Ackerflächen. Weiter westlich befindet sich die Kläranlage Rießel.

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an den Rießeler Graben, ein Verbandsgewässer III. Ordnung, das von der Hase-Wasseracht unterhalten wird. Im Norden grenzt ein Industriegebiet an, das innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 liegt; im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze über das vorhandene Betriebsgrundstück.

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

3 PLANUNGSVORGABEN

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

3.1 RAUMORDNUNG

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 03.10.2012 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die Regionalen Raumordnungsprogramme im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 NROG in beschreibender Darstellung festgelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

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

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

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

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

[...]

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

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

Regionale Raumordnungsprogramm

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

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

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

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 den Zielen der Raumordnung entspricht.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 wurde das Änderungsverfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 durchgeführt. Diese wurde am 28.10.1997 für das Gebiet südlich des Gewerberinges beschlossen.

Durch die 29. Änderung wurden im Planungsraum gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ergänzend wurden am östlichen und am südlichen Rand des Plangebietes Grünflächen ausgewiesen, so dass die Festsetzungen des B-Planes Nr. 101 als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne entwickelt angesehen werden konnten.

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung ist, dass bei der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Da im vorliegenden Fall die Änderung des Bebauungsplans der Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Industriebetriebes auf dessen Betriebsgelände dient und die Lage sich zudem als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 sind daher weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

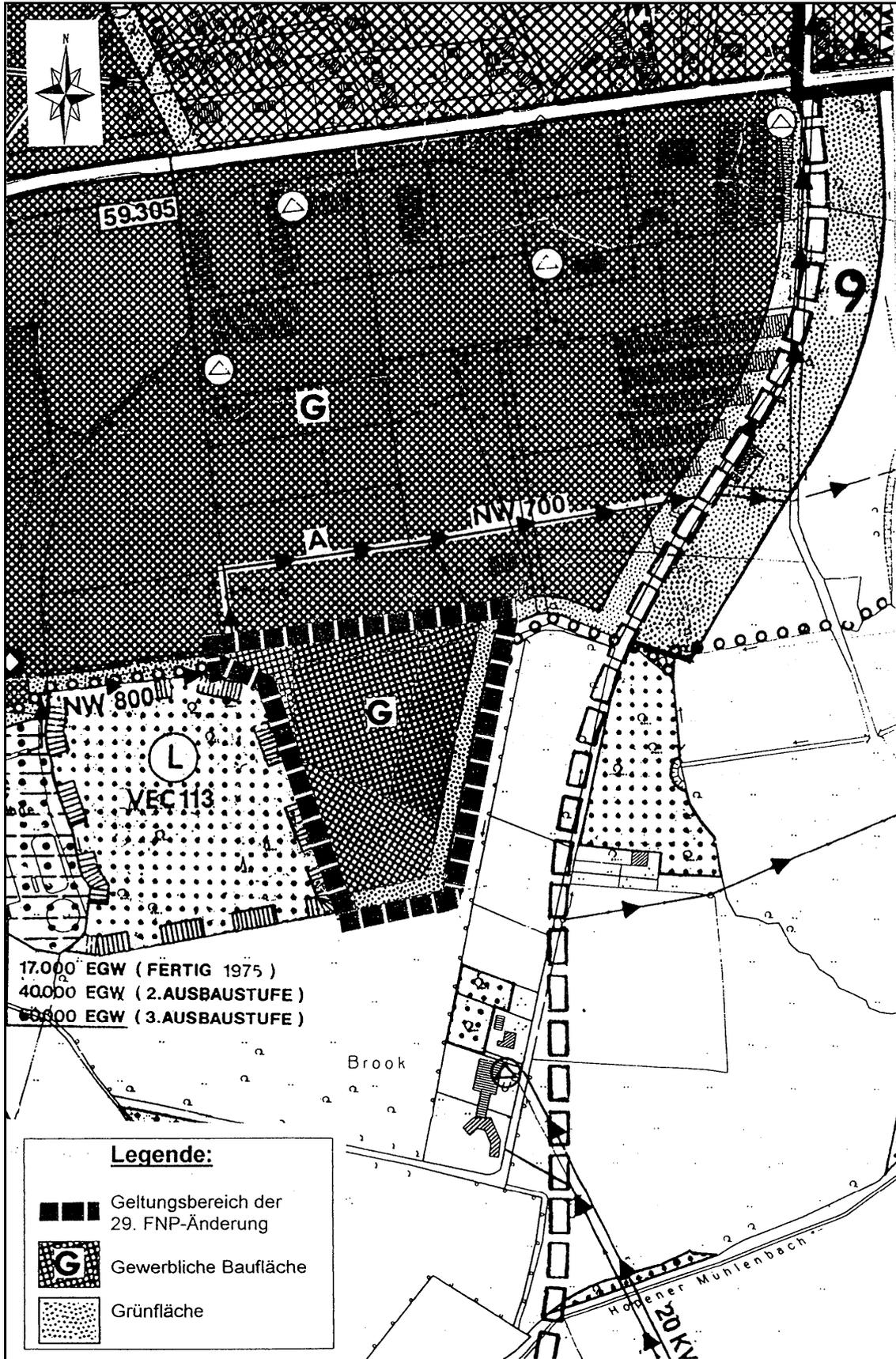


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Lohne in der Fassung der 29. Änderung (ca. 1 : 5.000)

3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit dem 30.01.1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 setzt für die Flächen südlich des Gewerberinges großflächig ein Industriegebiet fest.

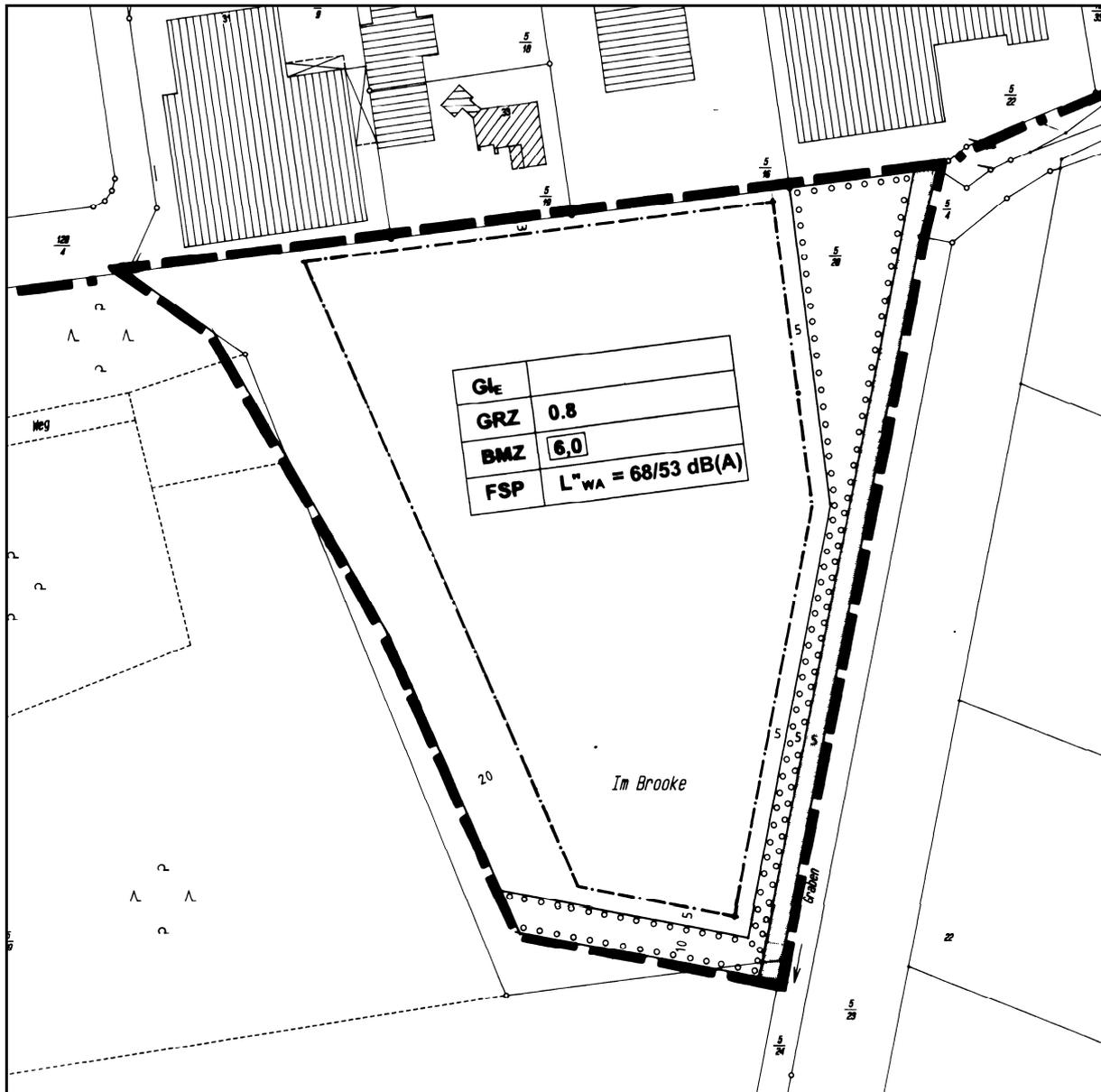


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Lohne (Maßstab ca. 1:2.500)

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung ein Industriegebiet sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe oder eine Bauweise wurden hingegen nicht festgesetzt.

Entlang des Rießeler Grabens ist im Bebauungsplan eine 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Räumstreifen dient.

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 zu beachten wären, liegen nicht vor.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 BESTAND

Das Betriebsgrundstück des Lebensmittel verarbeitenden Betriebes ist weitestgehend baulich genutzt. Neben den Produktionshallen befinden sich umfangreiche Fahr- und Lagerflächen auf dem Grundstück.

Eine kleinere Teilfläche des Betriebsgrundstückes an der südlichen und östlichen Seite ist nicht baulich genutzt. Neben einigen Grünflächen befinden sich dort ein Regenrückhaltebecken und eine Gehölzgruppe.

4.2 PLANUNG

Wie oben dargelegt, ist nunmehr aus betrieblichen Gründen eine Erweiterung der Produktionsanlagen auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück erforderlich. Aus logistischen Gründen ist die Erweiterung nur auf einer östlich des Gebäudes liegenden Grünfläche möglich.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 101 soweit möglich beibehalten werden. Im Einzelnen ergeben sich für die Umsetzung der Erweiterungsabsichten des Betriebes folgende Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des vorhandenen Betriebsstandortes am westlichen Siedlungsrand von Lohne, der vorhandenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 101 und in Anlehnung an benachbarte Bebauungspläne erfolgt im Rahmen der 1. Änderung die Erweiterung der baulich zu nutzenden Flächen in einem Bereich, der bislang als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, in dem sich aber ein Regenrückhaltebecken, das von einem Gehölzbestand umgeben ist, befindet.

Die Erweiterungsfläche wird wie die westlich angrenzenden Flächen als Industriegebiet festgesetzt. Diese Nutzung wird wie bisher dahingehend eingeschränkt (G_{IE}), dass für die zusätzliche neue Industrie-
fläche ebenfalls ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 68/53$ dB festgesetzt wird.

Entlang des Rießeler Grabens verbleibt eine private Grünfläche, die wie die dort bislang festgesetzte Grünfläche weiterhin als Räumstreifen dient.

Maß der baulichen Nutzung

Wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 101 wird für das eingeschränkte Industriegebiet (GI_E) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) stellt sicher, dass auf dem Grundstück die notwendigen Gebäude, Lager- und Stellflächen wie auch Fahrstraßen für den Betrieb realisiert werden können.

Wie auch in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 werden die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht festgesetzt.

Bauweise

Wie auch in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 wird die Bauweise nicht festgesetzt. Somit gelten die Regelungen und damit die erforderlichen Grenzabstände der Nds. Bauordnung (NBauO).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Wie im Bebauungsplan Nr. 101 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. Hierdurch sollen die entlang der Grundstücksgrenzen vorhandenen Grünflächen von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an den Rießeler Graben, ein Verbandsgewässer III. Ordnung, das von der Hase-Wasseracht unterhalten wird. Die vorliegende Planung einschließlich der festgesetzten Baugrenzen ist im Einvernehmen mit der Hase-Wasseracht aufgestellt worden. Von dort aus bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

5 VERKEHR

Der vorhandene Betrieb wird von der Straße Industriering aus erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt des Weiteren über den Gewerbering bzw. den Industriering, die auch die nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbe- und Industriegebiete erschließen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die Bebaubarkeit des bestehenden Betriebsgeländes in östlicher Richtung erweitert werden. Eine Veränderung der Erschließung oder der Zufahrtsmöglichkeiten ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes im Plangebiet wird der LKW-Verkehr auf diesen Straßen nicht wesentlich zunehmen, Kapazitätsprobleme sind aufgrund des bestehenden Straßenausbaus nicht zu erwarten.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 wurde die industrielle Nutzung im Plangebiet dahingehend eingeschränkt (G_{IE}), dass innerhalb des Geltungsbereichs ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA}=68/53$ dB festgesetzt wurde. Diese Festsetzung entspricht der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung des Büros für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, von 1997.

Durch diese Reduzierung der Lärmemissionen werden die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den östlich des Plangebietes liegenden Wohnhäusern um bis zu 10 dB(A) unterschritten. Grundlage für die Untersuchung bildet der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 101, bei dem die für die Schallimmissionen relevante östliche Baugrenze – anders als in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 101 – in einem Abstand von 15 m zum Rießeler Graben verläuft (siehe Anlage zur schalltechnischen Untersuchung). Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird die Baugrenze im Vergleich zur Schalluntersuchung um weitere 10 m in östlicher Richtung verschoben. Somit werden auch bei Änderung der Baugrenze die Orientierungswerte in einem um 10 m verringerten Abstand von ca. 176 m zum nächstgelegenen Immissionspunkt IP 1.1 weiterhin deutlich unterschritten, da die Orientierungswerte bereits in einem Abstand von ca. 143 m an den Immissionspunkten IP 2.1 und IP 2.2 unterschritten werden.

Die Stadt Lohne hat sich daher in der Abwägung entschieden, auf eine weitergehende schalltechnische Untersuchung zu verzichten und die empfohlenen Schalleistungspegel festzusetzen. Die aus dem Jahr 2006 stammende DIN 45691 als Grundlage zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) wird für die vorliegende Änderungsplanung nicht verwendet, da für die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 101 eine einheitliche Regelung zur Anwendung kommen soll.

Geruchseinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 C wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, um die nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereiches liegenden Stallanlagen zu beurteilen. Die damaligen Ergebnisse ließen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 die Aussage zu, dass aufgrund der Entfernung sowie der südwestlichen Lage des Plangebietes zu den relevanten Ställen, diese der Ausweisung einer industriellen Nutzung nicht entgegenstanden.

Für den vorliegenden Geltungsbereich hat der TÜV Nord Umweltschutz (im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 "Südlich Industriegebiet") die Geruchsemissionen der Kläranlage Rießel sowie der angrenzenden Betriebe untersucht und die Belastungen entsprechend der GIRL (unter Berücksichtigung der Belästigungsrelevanz) in einer Ausbreitungsrechnung dargestellt. Die belästigungsrelevante Gesamtbelastung beträgt danach zwischen 10 und 11 Prozent der Jahresstunden. Belange des Immissionsschutzes (Geruchseinwirkungen) stehen der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes somit nicht entgegen, da der für Gewerbe- und Industriegebiete maßgebliche Immissionswert von 15 Prozent der Jahresstunden für den gesamten Geltungsbereich unterschritten wird.

Zur Begrenzung einer möglichen Zusatzbelastung, die durch das Gebiet selber hervorgerufen werden kann, die zusätzlich zu der vorhandenen Vorbelastung zu betrachten wäre und die somit zu einer weiteren Belastung der östlich gelegenen Wohnhäuser führen könnte, wird eine ergänzende Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet nur Betriebe zulässig, deren Geruchsimmissionen nur irrelevant im Sinne der GIRL zu den Geruchsimmissionen beitragen (Zusatzbelastung weniger als 0,02 bzw. 2 % der Jahresstunden). Es sei denn, im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Immissionswerte nachgewiesen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 VORHANDENE SITUATION

In dem Plangebiet befindet sich im Wesentlichen derzeit ein Regenrückhaltebecken, das von einem Gehölzbestand umgeben ist. Zur Einschätzung der Situation wurde am 21.07.2013 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Planfläche wirkte dabei von außen wie ein geschlossener Gehölzbestand. Im Inneren zeigte sich jedoch ein Offenbereich mit einem trockenengefallenen, vegetationslosen Boden eines Regenrückhaltebeckens und einen kleinen Schilf-Röhricht auf dem trockenen Gewässergrund.

Umgeben ist das Regenrückhaltebecken von einem Ring aus Gehölzen, der nur an einer kleinen Stelle unterbrochen ist. In der Baumschicht überwiegen Erlen sowie einige Weiden (wenige weitere Arten - z.B. einzelne Eichen - sind noch deutlich kleiner), in der Strauchschicht dominieren hauptsächlich Hasel und einige Weiden (daneben kommen weitere Arten der Pflanzliste aus dem Bebauungsplan Nr. 101 vor). Die Bäume sind noch vergleichsweise jung (sie sind nach Rechtskraft des „alten“ Bebauungsplanes von 1999 gepflanzt worden und damit keine 15 Jahre alt). Zumindest etwas stärkere Erlen sind sehr vital, etwas stärkere Weiden schon am Grunde verzweigt und somit nach oben schnell verjüngend. Damit weisen die Bäume kaum Potential für Fledermaus- oder Spechthöhlen auf, auch wenn dieses für die oberen nicht einsehbaren Bereiche natürlich nicht mit Sicherheit für jeden einzelnen Stamm ausgeschlossen werden kann. Eine „bessere“ Strauchschicht ist unter dem Gehölzbestand nicht ausgeprägt, es gibt nur partiell lockere Brennesselbestände. Diese Art ist auch die Hauptart im Übergang zu angrenzenden Mähflächen.

Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ist der Gehölzring als ein „Gehölz des Siedlungsbereiches aus überwiegend einheimischen Baumarten“ (HSE) einzustufen und mit einem Wertfaktor von 1,6 bis 2,0 zu versehen. Dominante Baumart ist die Erle (ca. 15 Jahre, max. 15 bis 20 cm Stammdurchmesser).

Das Regenrückhaltebecken wird sowohl den Biotoptypen "Sonstiges naturfernes Staugewässer" (SXS) als auch dem Biotyp „Schilf-Landröhricht“ (NRS) zugeordnet, wobei letzteres als Nebenbiotop (in Klammern) zu sehen ist. Für eine Einstufung als naturnahes Kleingewässer fehlen weitere Zeiger (Hydrophyten, Helophyten, Verlandungsbereiche etc.). Mit der Doppelsignatur wird auch deutlich, dass das Gewässer zeitweise trockenfällt. Der Schilfbestand ist dabei aufgrund seiner geringen Größe und als „Nebeneinheit“ nicht geschützt. Für die Bewertung nach dem Osnabrücker Modell wird das "Sonstige naturferne Staugewässer" zugrunde gelegt, welches einen Wertfaktor von 1,0 bis 1,5 vorsieht.

Im Süden des Änderungsbereiches schließt sich ein kleiner Abschnitt mit Mähgrünland an. Die Fläche ist derzeit frisch gemäht und deswegen derzeit nur als „Grünland“ einzustufen. Aufgrund der Nutzung an der Stelle ist davon auszugehen, dass es sich um „Artenarmes Extensivgrünland“ (GE) handelt, an der Stelle wahrscheinlich GET. Dieser Bereich wäre mit einem Wertfaktor zwischen 1,3 und 2,0 einzustufen.

Die nunmehr überplanten Bereiche waren seinerzeit im Bebauungsplan als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In der Eingriffsbilanzierung wurde ein Wertfaktor von 1,5 angesetzt.

Nunmehr ist festzustellen, dass die genannten Bereiche einerseits nicht in Gänze als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern genutzt wurden. Andererseits weisen die drei betroffenen Biotoptypen in ihrer vorliegenden Ausprägung im Mittel einen Wertfaktor von ca. 1,5 auf.

Der östlich angrenzende Grünsteifen entlang des Rießeler Grabens, der im vorhandenen Bebauungsplan schon als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, ist als Extensivgrünland einzustufen, wobei eine detailliertere Bewertung aber nicht erforderlich ist, da dieser Bereich als Gewässerrandstreifen unverändert übernommen wird.

7.2 PLANUNG

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 der Innenentwicklung der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB erfolgen.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Kompensationsfläche handelt, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 festgesetzt und in Teilen mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt wurde, hat die Stadt Lohne in der Abwägung beschlossen, einen Ausgleich für die Beseitigung der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbereichs der Kompensationsfläche vorzunehmen. Somit wird im vorliegenden Fall auch eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere relevant, dass in der anliegenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme festgestellt wird, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 erforderlich machen, wenn sichergestellt wird, dass die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August) durchgeführt wird.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der vorliegenden Planung stellt die Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme dar. Bei Nichtrealisierung müsste der Betrieb gegebenenfalls auf eine bisher unbebaute Fläche ausweichen. Dadurch würde zwangsläufig mehr Fläche in Anspruch genommen werden und ggf. bislang unbelastete Bereiche könnten beeinträchtigt werden.

Eingriffsbilanzierung

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

Eingriffsbilanzierung							
Biotop Kürzel	Typ Nr.	Biotop Bezeichnung	Wert WF	Bestand		Planung	
				m ²	WE	m ²	WE
HSE	12.3.1	Gehölz des Siedlungsbereiches aus überwiegend einheimischen Baumarten	1,5	1.980	2.970	0	0
TD / TF	13.2 /13.4	Dach / Befestigte Flächen	0,0	0	0	1.980	0
Summen				1.980	2.970	1.980	0
Defizit						2.970	

Kompensation

Es ist vorgesehen, das Defizit von 2.970 WE durch Kompensationsleistungen zu kompensieren, die über die Flächenagentur aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden.

Die Flächenagentur GmbH hat neun Flurstücke westlich des Dümmers im Rüschorfer Moor in der Stadt Damme erworben. Für den Bereich wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet. Er zielt darauf ab, über geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen die entsprechenden Flächen ökologisch aufzuwerten. Diese Maßnahmen werden im Wesentlichen durch die teilweise Zugehörigkeit zum Naturschutzgebiet „Westliche Dümmerniederung“, die räumliche Nähe zu weiteren Naturschutzgebieten sowie durch das für diesen Naturraum formulierte Leitbild geprägt sein. Besondere Beachtung bei der Konzipierung der Maßnahmen findet die Habitatsförderung der Trauerseeschwalbe. Hierzu wurde eine gesonderte Fachplanung durch den Naturschutzring Dümmmer e.V. durchgeführt. Auf Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück werden anschließend die Wertefaktoren des Ist-Zustandes der vorliegenden Biotope sowie der Zielbiotope ermittelt.

Aus der Differenz der Wertefaktoren multipliziert mit den jeweiligen Flächengrößen ergeben sich die Werteinheiten, die das Aufwertungspotential der Flächen darstellen. Die ermittelten Werteinheiten werden danach von der Flächenagentur GmbH veräußert und im Städtequartett der Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta zur Kompensation von Eingriffen in der Bauleitplanung bereitgestellt.

Für das nunmehr zugeordnete Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 soll auf dem Flurstück 44/1 der Flur 116 aus dem Intensiv Grünland (Ist-Zustand) zukünftig Extensiv Grünland entwickelt werden. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,4.

Für die Kompensation der 2.970 WE wird eine Teilfläche von 2.177 m² entwickelt, wodurch eine Aufwertung von 3.047,8 WE erzielt. Der Eingriff im Plangebiet kann somit vollständig ausgeglichen werden.

7.3 ARTENSCHUTZ

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

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

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

Aufgrund der Tatsache, dass im vorliegenden Fall eine Kompensationsfläche überplant wird, die mehr als 10 Jahre alt ist, wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 eine Artenschutzrechtliche

Stellungnahme durch das Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Frank Sinning, aus Edewecht-Wildenloh im Juli 2013 erstellt (siehe Anlage).

Der Gutachter geht davon aus, dass es sich bei der Erweiterung und der Nutzung des Gewerbegebietes um die Umsetzung eines nach § 14 BNatSchG zulässigen Eingriffs handelt. Bei einem solchen Vorhaben finden die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt Anwendung (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Sie gelten nur für die gemeinschaftsrechtlich gemäß Anhang IVa und b der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten im Sinne der Vogelschutzrichtlinie.

Im Folgenden werden daher insbesondere die von dem Vorhaben potenziell betroffenen Arten der Anhänge IV a und b der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten dargestellt. Diese Arten werden nachfolgend als gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten bezeichnet. Die "nur" national geschützten Arten sind im Gegensatz dazu alle anderen besonders oder auch streng geschützten Arten.

Für die hier betrachtete Planung waren zunächst insbesondere die Amphibien, Fledermäuse und Brutvögel im Plangebiet zu betrachten. Mit Brutvogelvorkommen muss auf der eigentlichen Planfläche potentiell gerechnet werden. Besondere Betroffenheiten von Höhlenbrütern und Fledermäusen können ausgeschlossen werden, da kaum geeignete Höhlen- oder Horstbäume vorhanden sind. Detaillierte Erfassungen wurden weder durchgeführt oder vorgesehen, da das Potential der Fläche auch so gut abschätzbar ist.

Brutvögel:

Durch die Lage unmittelbar an einem Gewerbebau und im Kontakt zu Parkplätzen wird das zu erwartende Artenspektrum sicher sehr eingeschränkt sein. In den vergleichsweise jungen Gehölzen im Änderungsbereich werden allenfalls wenige störungsunempfindliche Arten wie Amsel, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig geeignete Bruthabitate finden, im Regenrückhaltebecken u.U. auch Stockente sowie Bläß- und Teichhuhn. Röhrichtbrüter wie Rohrsänger oder Rohrammern sind innerhalb des geschlossenen Gehölzbestandes nicht zu erwarten.

Fledermäuse:

Auch eine Fledermauserfassung wurde für das Vorhaben weder durchgeführt oder vorgesehen. Quartiere können vom Vorhaben mangels (potentiell) geeigneter Höhlenbäume nicht betroffen sein. Um den oder auch im Gehölzbestand ist jedoch mit zeitweisem Vorkommen von jagenden oder auch nur durchfliegenden Fledermäusen zu rechnen. Arten wie Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus werden den Raum – wie nahezu jeden anderen innerstädtischen Raum mit Grünstrukturen auch – sicher zeitweise nutzen. Längs der Randbereiche des Plangebiets, kann neben den genannten drei Arten auch mit jagenden oder streckenfliegenden Arten wie Bartfledermaus oder Langohren gerechnet werden, obwohl geeignete Leitstrukturen weitgehend fehlen. Zumindest zu den

Zugzeiten können – wie nahezu überall in der Region – auch die Rauhauffledermaus sowie der Kleinabendsegler vertreten sein.

Amphibien:

Auch eine Amphibienerfassung wurde für das Vorhaben weder durchgeführt oder vorgesehen, da das Potential der Fläche auch so gut abschätzbar ist. In derart beschatteten Gewässern in der Lage ist in der Region lediglich mit dem Vorkommen von Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch und vielleicht noch Bergmolch zu rechnen. Ob das Gewässer lange genug Wasser führt, damit die Arten an der Stelle erfolgreich reproduzieren können, muss dabei offenbleiben. Bei den genannten Arten handelt es sich „nur“ um national geschützte Arten. Vorkommen europarechtlich geschützter Arten wie Kammmolch oder Kreuzkröte sind nicht zu erwarten. Für beide müsste das Gewässer auch im Sommer noch Wasser führen, für die Kreuzkröte müssten zudem ein sandigerer Untergrund und eine stärkere Besonnung gegeben sein.

Der Gutachter kommt aus artenschutzrechtlicher Sicht zu dem Ergebnis, dass kein Verlust von wiederkehrend genutzten Lebensstätten von Vögeln zu erwarten ist. Zu Tötungen wird es nicht kommen, wenn bestimmte Bauzeitenfenster eingehalten werden ist. Störungen für die Vögel sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind auch ohne weitere Vorkehrungen nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 erforderlich machen, wenn folgende Vorsorge getroffen wird:

- Es muss sichergestellt werden, dass die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (d. h. nicht vom 01. März bis 31. August) durchgeführt werden. Andernfalls ist nachzuweisen, dass keine Bodenbrüter auf der Fläche vorhanden sind.
- Auch wenn allenfalls Vorkommen „nur“ national geschützter Amphibienarten zu erwarten sind, muss die Verfüllung des Regenrückhaltebeckens außerhalb der Wasserlebensphase (Laichzeit und Phase der Entwicklung der Larven) stattfinden, um eine Tötung von Individuen zu vermeiden. Neben den Monaten Oktober bis Januar kann das im vorliegenden Fall auch jeder Zeitpunkt sein, zu dem das Gewässer trockengefallen ist.

7.4 KLIMASCHUTZ

Die Bauleitplanung soll gem. § 1 (5) S. 2 BauGB dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel geschieht.

Nach den Grundsätzen des Planungsrechtes können Festsetzungen im Bebauungsplan nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die das Kli-

ma schützende Belange mit in die Abwägung über die jeweiligen Festsetzungen einzustellen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Da der Bebauungsplan im Ganzen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, kann über die Festsetzung u.a. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen auf energetisch relevante Größen wie z.B. die Kompaktheit der Gebäude Einfluss genommen werden. Als positiv wirkende klimarelevante Festsetzungen können im vorliegenden Fall insbesondere die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit sowie die Festlegung der Bauweise und der Baugrenzen mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung) wirken.

8 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können. Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

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

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

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel im Plangebiet als zu gering nachgewiesen wurde, als das eine Versickerung möglich ist, wurde festgesetzt, dass durch **Maßnahmen der Regenrückhaltung** eine Abflußverschärfung in Gewässern verhindert werden muss. In Folge entstanden auf dem Betriebsgrundstück entsprechende Regenwasserrückhaltebecken. Gegebenfalls zusätzliche Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung sind bei Bedarf im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Sofern eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorgesehen ist, werden die erforderliche Durchlässigkeit und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser im Baugenehmigungsverfahren durch ein Bodengutachten nachgewiesen.

9 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

10 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Industriegebiet	0,303 ha
Private Grünfläche	0,067 ha
Gesamter Geltungsbereich	0,370 ha

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 12.12.2013

gez. Gerdesmeyer
Gerdesmeyer

L. S.
(Siegel)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 10 Blätter (19 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 06.01.2014

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Wojta