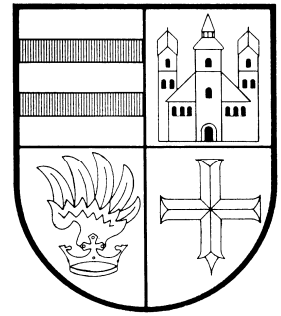


STADT LOHNE

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 128

“zwischen Fladderweg und Siekmannstraße“

und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Für das Gebiet nördlich der L 45 / Siekmannstraße“

Begründung

Juni 2009



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

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	1
3	RAHMENBEDINGUNGEN	1
3.1	Geltungsbereich	1
3.2	Planungsrahmenbedingungen	2
4	ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	2
5	ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN	2
6	BEHÖRDENBETEILIGUNG	3
7	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	3
7.1	Belange des Verkehrs.....	3
7.2	Gewerbliche Lärmimmissionen.....	4
7.3	Belange des Waldes	4
7.4	Belange von Natur und Landschaft.....	5
8	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
8.2	Baugrenzen, Baulinie, Bauweise	5
8.3	Weitere Festsetzungen	5
9	VER- UND ENTSORGUNG	6
10	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	6
11	HINWEISE	7
12	VERFAHREN.....	7
1	EINLEITUNG	8
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
1.2	Ziele des Umweltschutzes	8
1.2.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	8
1.2.	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	11
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13



2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	13
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
2.1.2	Boden	14
2.1.3	Wasser	14
2.1.4	Luft	14
2.1.5	Klima	14
2.1.6	Landschaft.....	14
2.1.7	Mensch.....	15
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
2.3.2	Boden	15
2.3.3	Wasser	15
2.3.4	Luft	15
2.3.5	Klima	15
2.3.6	Landschaft.....	15
2.3.7	Mensch.....	16
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	16
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	17
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	17
3.1.1	Verwendete Verfahren	17
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	18
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	18
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18



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

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 128 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt, für einen metallverarbeitenden Betrieb ein konkret vorliegendes Erweiterungsvorhaben planungsrechtlich abzusichern. Festgesetzt werden soll überwiegend ein Industriegebiet, in dem allein die geplante Betriebserweiterung abgesichert werden soll.

Der Betrieb befindet sich am westlichen Siedlungsrand von 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.

Konkret möchte der Betrieb, der im Metallbau, Rohre und Rohrleitungen beheimatet ist, zusätzlich einen Hallenbau umsetzen. Die Halle soll zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Für das Gebiet nördlich der L 45 / Siekmannstraße“ errichtet werden, zum Teil auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Der Bebauungsplan Nr. 61 ist in einen Teilbereich zu überplanen, da er als westlichen Abschluss eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche vorsieht, die zum Zweck der Errichtung der geplanten Gewerbehalle in eine überbaubare Grundstücksfläche umzuwandeln ist. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu überplanen und im weiteren aufzuheben.

Der gesamte Bereich befindet sich innerhalb einer im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne dargestellten gewerblichen Baufläche.

Die zu beplanenden Flächen liegen im westlichen Stadtgebiet. Südlich gegenüber der Dinklager Straße grenzen ausgedehnte Gewerbeflächen an, östlich ein Mischgebiet, das durch Wohnnutzungen geprägt ist. Nördlich des Betriebsgeländes befindet sich eine Waldfläche.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 beschlossen.

Das Gebiet liegt westlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich betrifft das Flurstück 98/6 und 98/5 (teilweise) der Flur 48 der Gemarkung Lohne. Das Plangebiet ist ca. 0,8 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 allein 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 Standort und Investitionsentscheidungen bieten.

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

• Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es soll hier eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Stadt Lohne nördlich der Dinklager Straße (L 845) an der Siekmannstraße. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend als Grünland (Mähwiese) genutzt. In westlicher Richtung grenzen weitere Grünflächen sowie ein neu angelegter Sportplatz an, im Süden Waldflächen und weitere Gewerbebetriebe, im Norden Grünflächen und eine Baumreihe sowie landwirtschaftliche Flächen. In östlicher Richtung befindet sich der stahlverarbeitende Betrieb mit Werkhallen und Freigelände, welches überwiegend zu Lager- und Rangierzwecken genutzt wird.

Bezüglich der Bestandssituation der Umwelt-Schutzgüter wird auf den Umweltbericht in Teil II der Begründung verwiesen.

5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN

Die Stadt Lohne hat gemäß § 3 Abs.1 BauGB die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Hierbei wurden insbesondere Fragen der Lärmimmissionen angesprochen. Dies betraf sowohl den Bestand als auch die Erweiterungen. Hierzu wurde im weiteren ein Gutachten erstellt, in dem ermittelt wurde, dass bei Emissionskontingenten von 65/51 dB(A) tags/nachts keine nachteiligen Auswirkungen durch zusätzliche Geräusche aus der neuen Industriegebietsfläche vorliegen. Der Bestand der Fa. Siekmann Fittings war nicht Gegenstand der Untersuchung. Es wurde jedoch davon ausgegangen, dass die zulässigen Lärmkontingente bereits ausgeschöpft sind, so dass die Zusatzbelastung mindestens 10 dB(A) unterhalb der zulässigen Grenzimmissionswerte liegen und von daher nicht relevant sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB wurden die Fragen zum Lärmschutz in der Nachbarschaft erneuert. Diese Stellungnahmen bezogen sich jedoch ausschließlich auf den bestehenden Betrieb und dessen Abläufe, nicht jedoch auf die Erweiterung, die Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist. Hierzu wurde vom Büro Zech ergänzend mit Schreiben vom



10.06.2009 ausgeführt, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen inkl. der Kontingentierung des Lärms schalltechnisch nicht relevant ist für die Nachbarschaft. Der eigentliche Produktionsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes. Somit bezogen sich die Anregungen der Anwohner streng genommen nicht auf das eigentliche Bauleitplanverfahren.

6 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Hierbei ergingen ebenfalls Hinweise zur Begutachtung der Lärmimmission. Dem wurde gefolgt (s. o.).

Weiterhin sollte die Anpflanzfläche nach Norden bzw. Nordwesten erweitert werden, zudem der Bereich aus Gründen der Umsetzbarkeit als öffentliche Fläche ausgewiesen werden. Die Anpflanzfläche wurde vergrößert, sie verbleibt jedoch als private Fläche, da die Stadt Lohne davon ausgeht, dass diese wie auch andere Festsetzungen umgesetzt werden.

Zudem ergingen Hinweise zur Oberflächenentwässerung. Diese sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Hinweise zur Erschließungsplanung sind ebenfalls auf dieser Ebene zu berücksichtigen.

Während der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde nochmals auf die schwierige Durchsetzbarkeit von Anpflanzflächen auf privaten Grünflächen hingewiesen. Die Stadt Lohne ist jedoch nicht bereit, auf privaten Grundstücksflächen öffentliche Grünflächen festzusetzen. Sie kann zudem bei nicht erfolgter Umsetzung die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 178 BauGB einfordern. Weiterhin sollte die Kompensation bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abschließend geklärt sein. Die außergebietliche Kompensation erfolgt im Flächenpool Runenbrook der Stadt Lohne (Flurstück 91/7 zur Größe von 21,4962 ha). Damit ist ein vollständiger Ausgleich gewährleistet.

Weiterhin wurde hinterfragt, ob der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe, nämlich die Straßenachse der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, ausreichend bestimmt wäre. Die Stadt Lohne betrachtet diese Regelung jedoch als ausreichend klar.

Weiterhin wurde eine Vereinbarung mit dem angrenzenden Waldbesitzer über die Verkehrssicherungspflicht angeregt. Dies kann nach Ansicht der Stadt Lohne erfolgen, stellt jedoch keinen Regelungsbestandteil der Bauleitplanung dar. Entsprechende Vertragswerke können allein auf anderen Grundlagen getroffen werden.

7 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.

7.1 Belange des Verkehrs

Das Baugebiet ist über das angrenzende Straßennetz und hier insbesondere die Dinklager Straße (L 845) erschlossen. Eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten, so dass bzgl. der Verkehrssituation voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen eintreten werden.



7.2 Gewerbliche Lärmimmissionen

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Siekmann Fittings sind zum Einen Betriebsabläufe innerhalb der Gewerbehallen vorhanden, zum anderen sind aber auch auf den Lagerflächen im Außenbereich umfangreiche Tätigkeiten zu beobachten. Das Hantieren mit den großen Rohren verursacht Lärmbelastungen für die Umwelt.

Die nächsten schützenswerten Wohnnutzungen befinden sich zum einen westlich des Plangebietes am Fladderweg (Hausnummer 18), zum anderen nordöstlich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Straße Gingfeld. Weiterhin ist östlich des Betriebsgeländes der Firma Siekmann Fittings ein Baugebiet (Advokatweg, Pedellweg) mit Wohnnutzungen entstanden. Der Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt und besitzt somit wie die zuvor genannten Wohngebäude (im Außenbereich) immissionsschutzrechtlich einen Schutzanspruch von 60 / 45 dB(A).

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs ist ein Schallgutachten¹ erstellt worden; welches den bestehenden Gewerbebetrieb und dessen geplante Erweiterungen berücksichtigt und mit Vorschlägen für die Festsetzung eines Emissionskontingentes überzieht. Bei den Ermittlungen wurde angenommen, dass durch die Vorbelastung durch den Betrieb Siekmann Fittings und die weiteren, südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete die zulässigen Orientierungswerte bereits ausgeschöpft sind. Nach TA Lärm entstehen dann keine nachteiligen Auswirkungen durch zusätzliche Geräusche aus dem zusätzlichen Industriegebiet, wenn die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Somit darf der zulässige Immissionspegel der Zusatzbelastung tags 50 dB(A) und nachts 35dB(A) nicht überschreiten.

Für das Plangebiet wurden deshalb folgende Emissionskontingente ermittelt und festgesetzt:

Fläche	Emissionskontingente tags/ nachts in dB(A)
GI	65 /51

Diese Emissionskontingente stehen nach Aussagen des Gutachters der Nutzung als Produktionshalle nicht im Wege. Da zudem an den nordöstlich bis südöstlich gelegenen Immissionsorten die Schallimmissionskontingente die Planwerte um mindestens 5 dB(A) unterschreiten, ist es möglich, in dem im Uhrzeigersinn festgelegten Richtungssektor 0° (Nord) bis 180° (Süd) um 5 dB(A) höhere Schallemissionskontingente zuzulassen, ohne dass die Planwerte bzgl. der maximal möglichen Zusatzbelastung überschritten werden

7.3 Belange des Waldes

Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Zu diesen Flächen wird ein Abstand von 15 m eingehalten, so dass nach Ansicht der Stadt Lohne dem Schutz des Waldes und dem Belang der Gefahrenabwehr Genüge getan ist. Die geplante Bebauung im Plangebiet rückt damit nicht so dicht an den Waldrand heran wie bereits bestehende Bauten auf dem Betriebsgrundstück. Eine kleiner dimensionierte Halle wiederum, die einen größeren Abstand zum Wald zuließe, entspräche wiederum nicht den betrieblichen Erfordernissen. Insofern wird hier ein Kompromiss zwischen ökonomischen Notwendigkeiten und den Belangen des Waldes gefunden, der für alle Belange tragfähig erscheint.

Vom Niedersächsischen Forstamt Ahlhorn wurde eine Vereinbarung über die Verkehrssicherungspflicht zwischen dem Waldbesitzer und dem Eigentümer der Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angeregt. Dieses kann sicherlich getroffen werden, stellt jedoch keinen Regelungsbestandteil der Bauleitplanung dar. Entsprechende Vertragswerke können allein auf anderen Grundlagen getroffen werden.

Abschließend ergingen weitere Hinweise für die Erschließungsplanung.

¹ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & CoKG: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Lohne. Hamburg, Oktober 2008



7.4 Belange von Natur und Landschaft

Durch den Eingriff aus Sicht von Natur und Landschaft gehen Funktionen verloren, die z. T. im Plangebiet selber durch die Eingrünung des Plangebietes in Richtung Westen ausgeglichen werden können. Die Bilanzierung der Planung im Vergleich zum derzeitigen Zustand ergibt jedoch ein Defizit von ca. 4.590 Wertpunkten, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen. Der Eingriff soll vollständig ausgeglichen werden, die Rest-Kompensation wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

8 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der geplanten Nutzung ein Industriegebiet festgesetzt. In Industriegebieten sind vorwiegend die Gewerbebetriebe zulässig, die auf Grund ihres Emissionsverhaltens in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Dieser Sachverhalt ist bei einem metallverarbeitenden Betrieb, der vorwiegend mit großen Rohren arbeitet, gegeben, da von einem solchen Betrieb nicht unerhebliche Lärmemissionen ausgehen können. Gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen ist bei Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen ein Abstand von 300 m zu Wohngebieten einzuhalten, so dass diese Betriebsform nur innerhalb eines Industriegebietes unterzubringen ist.

Im hier festgesetzten Industriegebiet sind die nach § 9 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen, betriebsbezogene Wohnnutzungen, Gemeinbedarfsanlagen und Einzelhandelsbetrieben, Läden und Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig. Diese Ausschlüsse werden hier vorgenommen, um sicherzustellen, dass das produzierende Gewerbe in diesem Industriegebiet durch (betriebsbezogenes) Wohnen nicht eingeschränkt wird. Zudem passen Tankstellen auch wegen ihres Emissionsverhaltens und wegen der hierfür ungünstigen rückwärtigen Lage nicht in den Bereich. Flächen für Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Flächen (Gemeinbedarf) sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, sie müssen sich hier nicht ansiedeln. Der Bereich soll für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden.

8.2 Baugrenzen, Baulinie, Bauweise

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die geplante Nutzung umsetzbar ist. Allerdings sind auch ähnliche Nutzungen innerhalb der Baugrenzen/ Baulinie möglich. Zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen werden nicht benötigt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind alle geplanten betrieblichen Anlagen sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr einschl. Rangierfläche möglich. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Baulinie festgesetzt. Hiermit soll gesichert werden, dass durch den entstehenden Baukörper ein ausreichender Lärmschutz für die nächsten schützenswerten Wohnnutzungen in westlicher Richtung entsteht. Dies gilt insbesondere für ein Wohngebäude in nordwestlicher Richtung nördlich des Sportplatzgeländes.

Es wird bedarfsgerecht die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 150 m zulässt. Die geplante Halle soll über eine Länge von ca. 110 m verfügen, die Breite beträgt ca. 35 m.

8.3 Weitere Festsetzungen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 16 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den betrieblichen Erfordernissen. Die Beeinträchtigungen für



das Landschafts- und Ortsbild werden hier jedoch trotz der Höhe als nicht so gravierend erachtet, da die geplante Halle teilweise hinter Waldflächen „verschwindet“. Zusammenfassend erkennt die Stadt Lohne zwar diese Beeinträchtigung, gewichtet jedoch die ökonomischen Vorteile mit Erhalt und Schaffung von Arbeitsstätten höher als den vollständigen Erhalt des Ortsbildes in diesem durch industrielle Nutzungen bereits vorgeprägtem Bereich.

Zur weiteren Eingrünung des Betriebes in westliche und nordwestliche Richtung wird zudem eine 5 m breite Anpflanzfläche als private Grünfläche festgesetzt. Hier soll eine Anpflanzung als Eingrünungsmaßnahme vorgenommen werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet kann an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden.

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. Die Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist nach den bestehenden vertraglichen Regelungen Aufgabe des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Im vorliegenden Plangebiet wird angestrebt, dass das anfallende schadlose Oberflächenwasser möglichst auf dem Baugrundstück versickert wird. Dazu sind jedoch Bodenuntersuchungen notwendig.
7. Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht in der Kläranlage in Rießel. 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 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.

10 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Industriegebiet	0,68 ha
Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,12 ha
Gesamtfläche	0,80 ha



11 HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

12 VERFAHREN

04.12.2007	Aufstellungsbeschluss
02.12.2008	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
06.04.2009 – 08.05.2009	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
24.06.2009	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB



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:

Industriegebiet	0,68 ha
Private Grünfläche	0,12 ha
Gesamt	0,80 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

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
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</i>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Im Geltungsbereich wird diesen Zielen nicht entsprochen. Eine dauernde Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist nicht gegeben, so dass ein außergebietlicher Ausgleich erfolgt.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Die Planung führt zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushalts (Einschränkung des Biotopverbundes, Neuversiegelung). Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts sind jedoch nicht betroffen, da mit den überbaubaren Flächen ein hinreichender Abstand zum südlich angrenzenden Wald eingehalten wird.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.	Das Plangebiet ist zurzeit zwar unbebaut, ist durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche jedoch bereits als Siedlungsgebiet vorgesehen. Im Umfeld des Geltungsbereichs liegen weitere Gewerbe- und Industriegebiete.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Im Geltungsbereich sind keine ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen vorhanden. Der südlich angrenzende Wald und die nördlich angrenzenden Bäume werden durch einen hinreichenden Abstand der überbaubaren Flächen geschützt.
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	Die biologische Vielfalt – ohnehin eingeschränkt auf Grund der siedlungsnahen Lage – wird verringert. Hierfür wird ein außergebietlicher Ausgleich vorgenommen.
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Die internationalen Bemühungen um den Schutz wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu unterstützen.	Der Biotopverbund wird eingeschränkt. Ein außergebietlicher Ausgleich wird vorgenommen. Internationale Zusammenhänge sind nicht betroffen.
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.	Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Hierfür wird ein außergebietlicher Ausgleich vorgenommen.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</i>	
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.	Im Süden und Osten liegen Gewerbe- und Industriegebiete ohne Erholungseignung, im Westen liegt ein Sportplatz. Aktuell haben die Gebiete westlich und nördlich des Geltungsbereichs eine Bedeutung für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung. Die Landschaft wird überformt (landwirtschaftliche Nutzung - > Gewerbegebiet), aber auf Grund der Lage zwischen weiteren Gewerbegebieten und der Eingrünung durch Waldgebiete im Norden und Süden besteht keine Einschränkung.
<i>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</i>	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Hierfür wird ein außergebietlicher Ausgleich vorgenommen.
<i>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</i>	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern (§ 2 NWG)	Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Neuversiegelung verringert. Hierfür ist eine außergebietlicher Ausgleich vorgesehen.
<i>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</i>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Der Bebauungsplan setzt eine Baulinie fest. Durch die Bebauung am westlichen Plangebietsrand wird ein Lärmschutz der benachbarten Wohnnutzung erreicht. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte beschränkt.
<i>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</i>	
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. (§1 NWaldLG)	Wald ist nur randlich betroffen, da der Geltungsbereich angrenzt. Die Bedeutung für die Umwelt wird nicht beeinträchtigt, da die Bebauung einen hinreichenden Abstand zum Waldrand einhält.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
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 gewerbliche Nutzung ist bauleitplanerisch durch die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet. Für eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung ist die geplante gewerbliche Nutzung nicht geeignet.
Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz	
Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Hinweise auf eine Funktion des Plangebietes während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Ggfs. brüten Vögel in den südlich und/oder nördlich angrenzenden Waldflächen.	Störungen der Vögel während der Brutzeit können durch ein geeignetes Bauzeit-Timing verhindert werden. Die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Zufluchtstätte bleibt gewährleistet, da die Vögel bei einer Störung in ähnlich strukturierte Gehölze in der näheren Umgebung ausweichen können. Der Erhaltungszustand der Population wird nicht beeinträchtigt.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	
Landschaftsrahmenplan: Mindestanforderungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes Landschaftsplan: Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gewerbegebieten (Erhalt/Pflanzung standortheimischer Gehölze, Erhalt/Entwicklung von artenreichen Säumen, Magerrasen und Ruderalflächen)	Da der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, werden die Ziele des Landschaftsrahmenplanes nicht berücksichtigt. Den Zielen wird nicht entsprochen. Die Bebauung hält einen hinreichenden Abstand von den südlich angrenzenden Gehölzen ein. Auf Grund der Gehölze im Norden und Süden, die eine wirksame Eingrünung darstellen, ist die Festsetzung von Grünflächen nicht vorgesehen.

1.2. Ziele des speziellen 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 § 10 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 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 § 52 (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 § 52 (2) BNatSchG aufgeführt sind.



Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. 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, Eiablagehabitats, Larval- und Puppenhabitats sowie Habitats zur Jungenaufzucht angesprochen. Nahrungshabitats 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.

§ 42 (5) BNatSchG trifft Aussagen zu den Verbotstatbeständen bei nach § 19 BNatSchG **zulässigen Eingriffen** sowie bei **zulässigen Vorhaben** innerhalb von Bebauungsplänen (auch während der Planaufstellung nach § 33 BauGB) und im Innenbereich. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebende Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

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

Situation im Plangebiet

Die Waldränder im Norden und Süden sowie die Obstwiese im Nordwesten können eine Bedeutung als Jagdraum für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) haben.

Die angrenzenden Wälder und Gehölze können Nester oder Höhlen europäischer Vogelarten (besonders geschützt) beheimaten. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren keine Nester erkennbar. Eine Nutzung der Grünlandfläche als Nahrungshabitats für Vögel ist wahrscheinlich.

Die Wälder können als Landlebensraum für Amphibien (besonders geschützt) fungieren. Hieraus kann eine Funktion des Grünlandes als Wanderweg von und zu Laichgewässern in der Umgebung folgen.

Als möglicher Verbotstatbestand ist hier die Störung streng geschützter Arten und/oder europäischer Vogelarten in Betracht zu ziehen.

Hinsichtlich der Fledermäuse wäre eine Störung der Jagdräume an den Waldrändern während der Fortpflanzungs- oder Aufzuchtzeit denkbar. Eine hieraus folgende ökologische Funktionslosigkeit der Aufzuchtstätten wird nicht prognostiziert. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeit der europäischen Vogelarten können eine Störung darstellen; es wird jedoch keine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, prognostiziert. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind genügend Gehölzlebensräume vorhanden, so dass ggfs. vorhandene Brutpaare ausweichen können. Der Entfall von Nahrungsflächen und eine nicht erhebliche Störung stellen keine Verbotstatbestände dar.



Hinsichtlich der Amphibienarten liegt kein Verbotstatbestand vor.

Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die örtliche Bestandsaufnahme wurde im März 2008 durchgeführt.

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 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Eichen-Mischwald trockener Standorte	WQT	Die Waldflächen, die im Süden und im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzen, liegen gegenüber diesem etwas erhöht (Flugsand). Hier haben sich trockene Ausprägungen des Eichenmischwaldes mit einem hohen Anteil von Kiefern ausgebildet. Im südlich gelegenen Wald ist die Kiefer bestandsprägend. In der (lichten) Strauchschicht sind Eberesche, Ilex, Eichen, Schwarzer Holunder und Brombeere vorhanden. In der Krautschicht kommt Dornfarn vor. Der nordöstliche Wald ist ebenfalls von Kiefern geprägt. Darüber hinaus sind Birken und Fichten vorhanden.
Baumreihe, Allee	HBA	Südlich des Geltungsbereichs begleitet eine Pappel-Baumreihe den Waldrand. Nördlich des Geltungsbereichs läuft der Eichenmischwald in eine Baumreihe aus Stieleichen (Stammdurchmesser ca. 80 – 100 cm in 1 m Höhe) nach Westen hin aus.
Artenarmes Grünland	GI	Diesem Biotoptyp wurde der Unterwuchs der Obstwiese nordwestlich des Geltungsbereichs zugeordnet.
Artenarmes Grünland, zeit- und stellenweise feucht	GI(F)	Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend als Grünland (Mähwiese) genutzt. Im südlichen und östlichen Bereich finden sich zeitweise überstaute Bereiche. Eine differenzierte Vegetation war nicht festzustellen.
Acker	A	Nördlich des Geltungsbereichs besteht Ackernutzung.
Ruderalflur frischer Standorte	URF	Die Pappel-Baumreihe wird von einer Brennnessel-Flur begleitet (nördlich).
Rabatte, Strauchpflanzung	ER	Im nördlichen Geltungsbereich sind Strauchpflanzungen vorhanden.



Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Obstwiese	HO	Im Nordwesten grenzt eine Obstwiese an den Geltungsbereich an.
Gewerbegebiet	OGG	Östlich und südlich des Geltungsbereichs liegen Gewerbegebiete.
Sportplatz	PSP	Westlich des Geltungsbereichs liegt ein Sportplatz (Rasenplatz).

Bewertung des Landschaftsrahmenplans: Grundbedeutung (Siedlungsbereich auf Grund der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan)

Bewertung des Landschaftsplanes: kein wichtiger Bereich

2.1.2 Boden

Im Geltungsbereich liegt ein Gley-Podsol-Boden vor. Der Sandboden hat sich aus Flugsand über fluviatilen Ablagerungen entwickelt.

Bewertung des Landschaftsrahmenplans: stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit, sehr geringe Bedeutung (auf Grund der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan); die westlich benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden mit geringer Bedeutung bewertet.

Bewertung des Landschaftsplanes: kein wichtiger Bereich

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100 – 200 mm/a hoch. Die mittleren Grundwasserstände liegen zwischen 60 und 160 cm unter Geländeoberkante.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Die Gefährdung wird als gering beurteilt.

Bewertung des Landschaftsplanes: für Trinkwasser geeignete Grundwasservorkommen

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.4 Luft

Die nächstgelegene Messstation der Luftüberwachung Niedersachsen (LÜN) liegt in Südoldenburg (Bösel). Tagesaktuell wird der Luftqualitätsindex (LQI) als befriedigend beurteilt.²

2.1.5 Klima

Aktuell ist der Geltungsbereich dem Ackerklimatop – wie auch die westlich benachbarten Flächen – zuzuordnen. Die lokalklimatische Funktion liegt in der Kaltluftentstehung.

Bewertung des Landschaftsrahmenplans: Siedungsklima (auf Grund der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan)

2.1.6 Landschaft

Bewertung des Landschaftsrahmenplans: sehr geringe Bedeutung (stark eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben auf Grund der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan)

Bewertung des Landschaftsplanes: kein wichtiger Bereich

² Stand 13.03.08



2.1.7 Mensch

Schutzwürdige Nutzungen (Wohnen) befinden sich nordwestlich des Geltungsbereichs, nordöstlich des Geltungsbereichs. Östlich des Geltungsbereichs liegt ein Mischgebiet.

Im Westen grenzt ein Sportplatz an.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da der Geltungsbereich in einem Gebiet liegt, das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist von der mittelfristigen Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auszugehen. Bis zur Realisierung würde die landwirtschaftliche Nutzung weiter geführt.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grünlandlebensraum entfällt. Der Biotopverbund wird eingeschränkt – erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.2 Boden

Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen. Sämtliche Bodenfunktionen entfallen – erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.3 Wasser

Durch die zulässige Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung verringert – auf Grund der Kleinflächigkeit keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.4 Luft

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird nicht gerechnet.

2.3.5 Klima

Durch die zulässige Neuversiegelung wird das Lokalklima verändert – auf Grund der Kleinflächigkeit keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.6 Landschaft

Das Industriegebiet wird vergrößert und die „grüne Restfläche“, auch als Abstandsfläche zwischen Sportplatz und Industriegebiet, wird verkleinert – auf Grund der Vorprägung durch das Industriegebiet und die großräumige Gliederung der Landschaft durch Gehölze keine erhebliche Beeinträchtigung.



2.3.7 Mensch

Durch die Errichtung des Gebäudes auf der Baulinie wird eine Beschränkung der Schallemissionen erreicht. Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen werden nicht erwartet.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

* Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft

Das Industriegebiet wird eingegrünt. Es ist eine zweireihige Hecke aus Sträuchern anzulegen, in der alle 15 m ein Baum I. Ordnung angepflanzt wird. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern und zwischen den Reihen beträgt 2 m Folgende Arten können gepflanzt werden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eibe	Taxus baccata	Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Esche	Fraxinus excelsior	Baum
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Fichte	Picea abies	Baum
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Kiefer	Pinus sylvestris	Baum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Baum
Stechhülse	Ilex aquifolium	Strauch
Stieleiche	Quercus robur	Baum

* Schutzgut Mensch

Das Gebäude ist an der Baulinie zu errichten und bewirkt dadurch einen Schallschutz vor den Emissionen aus dem Betrieb des Rohrlagers und den Emissionen aus dem Gebäude selbst. Es werden Emissionskontingente festgelegt.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Um zu prüfen, inwieweit die Verringerungsmaßnahmen greifen, wird eine ökologische Bilanzierung nach dem Modell des Landkreises Osnabrück durchgeführt. Den Biotoptypen werden entsprechend ihrer Ausprägung Wertstufen zugeordnet, wobei 0 die geringste Wertstufe darstellt und die Wertigkeit bis > 3,5 gehen kann. Über die Flächengröße werden die Flächenwerte für Bestand und Planung ermittelt und gegenüber gestellt.

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Artenarmes (Feucht-)Grünland	Gl(F)	6825	1	6825
Rabatte	ER	190	0,9	171
Ruderalflur		230	1,2	276
Industriegebiet		800		
versiegelbar	80%	640	0	0
Restfläche	20%	160	0,7	112
Summe		8045		7384

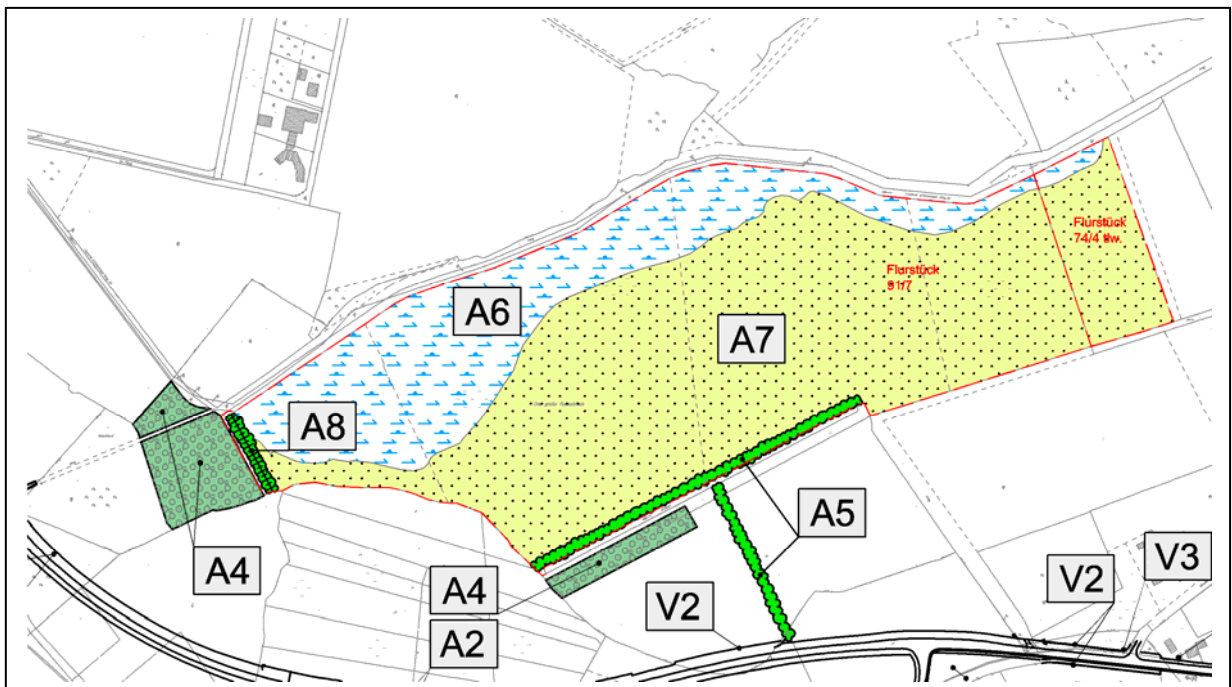
Planung

Biototyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Industriegebiet	6819			
versiegelbar	80%	5455,2	0	0
Restfläche	20%	1363,8	0,7	954,66
Private Grünfläche - Eingrünung	HPS	1226	1,5	1839
Summe		8045		2793,66

Die Bilanz ergibt ein Defizit von ca. 4.590 Wertpunkten.

Die außergebietliche Kompensation erfolgt im Flächenpool Runenbrook der Stadt Lohne (Flurstück 91/7 zur Größe von 21,4962 ha). Zurzeit besteht ein Kompensationsrestwert von 18,80 ha für den Ausgleich von Bodenversiegelung/ Biotopverlust. Damit ist ein vollständiger Ausgleich gewährleistet.

Lageplan der Kompensationsflächen



2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist mittelfristig von einer entsprechenden Nutzung auszugehen. Bis zur Realisierung wird die Fläche als Grünland genutzt.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft werden der Landschaftsplan der Stadt Lohne,³ der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta,⁴ die Karten des Naturraumpotentials von

3 Stadt Lohne: Landschaftsplan, 1995
4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2004



Niedersachsen und Bremen⁵ und die Bodenübersichtskarte⁶ zu Grunde gelegt. Zudem erfolgte für den Geltungsbereich eine örtliche Erhebung der Biotoptypen und des Landschaftsbildes. Die Bestandsaufnahme erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.⁷

Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Schallemissionen liegt eine gutachtliche Stellungnahme (telefonisch) des TÜV vor. Im weiteren wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück.⁸

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten treten 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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 128 auf, um die erforderliche Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Siekmanns Fittings bauleitplanerisch zu beordnen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Aktuell wird der Bereich als Grünland genutzt. Der westliche Randstreifen des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzten Industriegebietes (nicht überbaubare Fläche) wird überplant.

Der Bebauungsplan setzt Industriegebiete mit Emissionskontingenten als Schutz vor Lärmeinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen und eine private Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes fest.

Die wesentlichen Auswirkungen bestehen in der Neuversiegelung von Grundflächen, durch die Lebensraum und Biotopverbundfunktionen sowie sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht.

Als Verringerungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaft ist die Eingrünung zu beurteilen. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Stadt Lohne nach Realisierung der Planung eine Ortsbegehung durchführen und Hinweise der zuständigen Behörden auswerten.

5 Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Maßstab 1 : 200.000

6 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen, Digitale Bodenkarte M 1 : 50.000, 1999

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

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



Aufgestellt:



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

Oldenburg, den 23.06.2009

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 24.06.2009

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

(Siegel)