

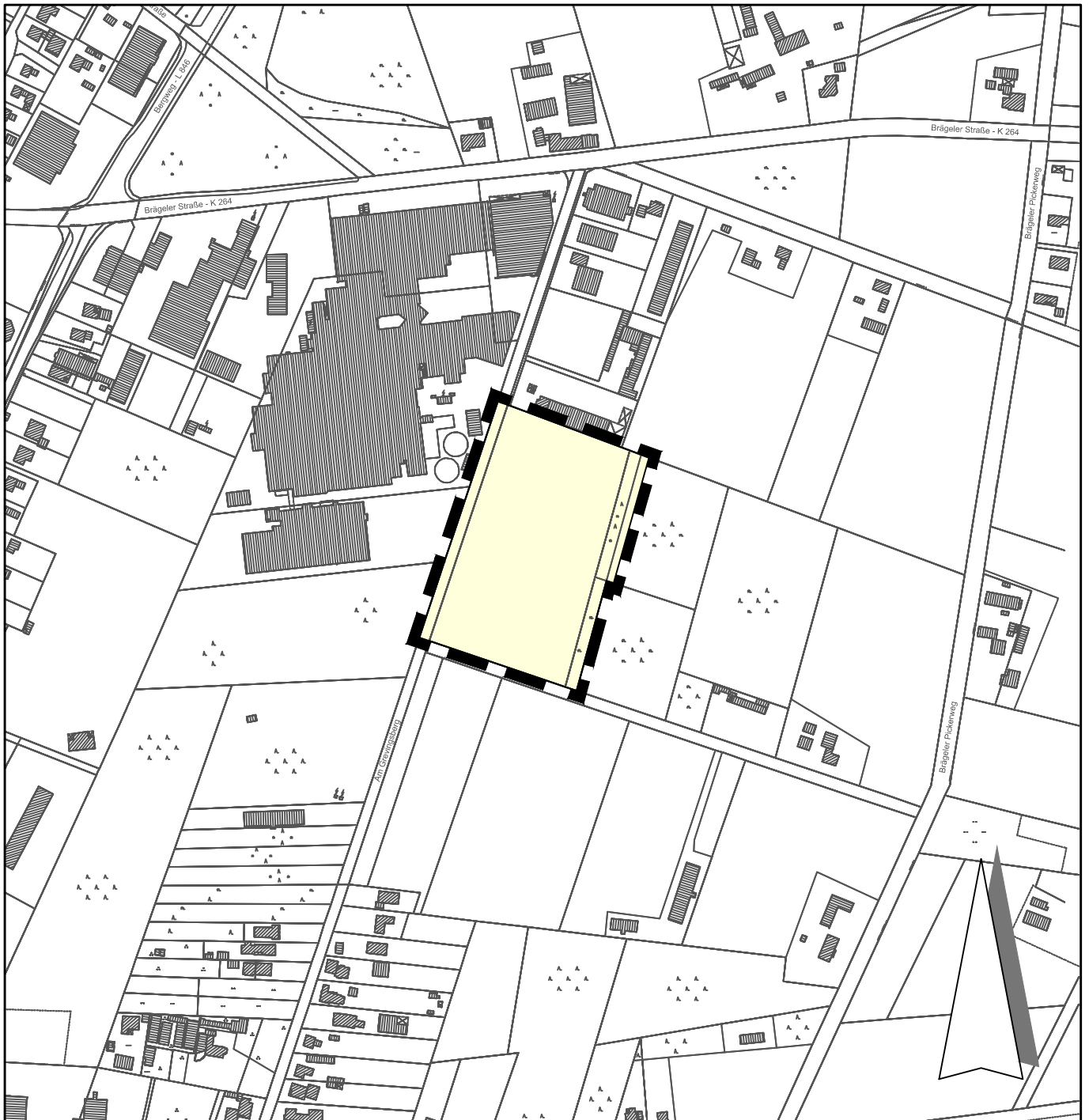


Stadt Lohne

-Landkreis Vechta-

Bebauungsplan Nr. 130 " östlich der Straße Am Grevingsberg "

Begründung



Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Stadt Lohne Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-09104011-66 / 14.06.2013

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplan.....	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	6
5.	Planungsabsichten.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Gestaltung.....	9
6.	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung.....	11
7.	Immissionen.....	11
8.	Ökologie / Grünflächen	13
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	15
10.	Flächenbilanz.....	16
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	16
12.	Ermittlung des Umfanges des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.....	17
12.1	Eingriffsermittlung.....	18
12.2	Kompensationsberechnung.....	21

II:	Umweltbericht	23
1.	Einleitung	23
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	23
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	23
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	30
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	30
2.1.1	Geologie / Boden	30
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	30
2.1.3	Klima / Lufthygiene.....	31
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	31
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild	32
2.1.6	Mensch / Gesundheit	32
2.1.7	Kultur / Sachgüter	32
2.1.8	Wechselwirkungen	32
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.2.1	Boden.....	33
2.2.2	Wasser	33
2.2.3	Klima / Lufthygiene.....	33
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	34
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	34
2.2.6	Mensch / Gesundheit	34
2.2.7	Kultur / Sachgüter	35
2.2.8	Wechselwirkungen	35
2.3	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	35
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	35

3.	Zusätzliche Angaben	36
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	36
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	36
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	37

Anhänge:

- Zusammenfassende Erklärung
- Pflanzenliste als Vorschlag für den Pflanzgebotsstreifen
- Bestandskarte Biotoptypen
- Ornithologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ vom 20.11.2009
- Fledermauskundlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ vom 19.03.2010
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ vom 18.12.2012
- Lärmtechnische Untersuchung für die Straße Am Grevingsberg nach 16. BImSchV vom 31.08.2012
- DEKRA Industrial GmbH, Gesamtbeurteilung der Geräuschsituation, Stand August 2012, Bielefeld, 01.08.2012
- Bericht über Schallimmissions- und Schallemissionsmessungen bei der Firma Wiesenhof in 49393 Lohne, 16.09.2008 (liegt der Stadt Lohne vor, wird jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht)
- Ausbreitungsrechnung der durch die Firmen Wiesenhof und Allfein hervorgerufenen Geruchsimmissionen vom 14.06.2007
- Lageplan Flächenpool Damme / Rüschenndorf (zugeordnete Verfahren)
- Pflege- und Entwicklungsplan Rüschenndorfer Moor
- Lageplan Entwicklungsziele

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Lohne beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Östlich der Straße Am Grevingsberg“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2009 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im östlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes zwischen den Kreisstraßen K 264 (Brägeler Straße) und K 265 (Landwehrstraße) sowie östlich der Landesstraße L 846 (Bergweg). Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 277/1 mit dessen westlicher und östlicher Verlängerung
- im Osten: durch den bestehenden Zaun als Verbindung zwischen Flurstück Nr. 267/1 und Nr. 276/4 sowie den östlichen Rand des Flurstückes Nr. 276/3 im südlichen Teil
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 277/1 mit dessen westlicher Verlängerung sowie die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 276/3
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 283/2 (Am Grevingsberg)

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lohne, Flur 22.

Der Katasterbestand wurde am 30.07.2009 digital vom Vermessungsbüro Frank Markus übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der Flächen.

Die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen, Lebensmittel produzierenden bzw. verarbeitenden Betriebe beabsichtigen, ihre Betriebsabläufe zu optimieren und nicht unmittelbar mit der Verarbeitung verbundenen Funktionen zu verlagern. Diese betriebliche Verlagerung von Teilfunktionen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht zur Standortsicherung erforderlich.

Um die an derselben Erschließungsstraße gegenüber befindlichen Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereich (gem. § 35 BauGB) einzustufen ist, derart nutzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich des Plangebietes bislang noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist für den Bereich der B-Planaufstellung erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu entsprechen und das Planungsvorhaben realisieren zu können. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wird als 57. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel durchgeführt.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird den Zielen der Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der mittelzentralen Bedeutung der Stadt Lohne, entsprochen. Bereits auf Ebene der Landesplanung werden als Ziele und Grundsätze (vgl. LROP vom 23.05.2008) formuliert, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht wird und bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und die Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden sollen. Das Regionale Raumordnungsprogramm ergänzt dies als regionale Ziele dahingehend, dass die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft (insbesondere des Ernährungsgewerbes) erhalten und ausgebaut werden sollen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich bisher trotz westlich und nördlich angrenzender Baustrukturen planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Plangebiet liegt großräumlich zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen, die durch die Erschließungsstraße Am Grevingsberg miteinander verbunden sind. Diese Erschließungsstraße ist Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Ihre östliche Seite wird durch eine Baumreihe (Eiche/Ahorn) betont. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird durch die östlich an die Straße anschließende und landwirtschaftlich genutzte Fläche gebildet. Es handelt sich dabei um einen relativ regelmäßig bis zu 4,5 m von der Straße aus abfallenden Bereich. Der höchste Punkt mit ca. 60,4 m ü NN befindet sich etwa mittig an der westlichen Plangrenze. Westlich grenzen die Betriebsgelände der Firmen Wiesenhof und Allfein sowie im Südwesten eine Waldfläche an. Im Süden bildet ein Wirtschaftsweg, der u. a. zu Haus Nr. 30, 36, 38 und zum Brägeler Pickerweg führt, die Grenze zu weiteren südlich gelegenen Ackerflächen.

Im Osten befinden sich benachbart zwei Waldparzellen, deren unmittelbarem Rand im südlichen Bereich ein Wirtschaftsweg und im nördlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken vorgelagert sind. Nördlich grenzt ein Betriebsgelände mit langgestreckten baulichen Anlagen tlw. direkt an.

5. Planungsabsichten

Bislang tlw. nicht optimal organisierte Betriebsabläufe und aufgrund genehmigter Betriebserweiterungen entstandene Flächenengpässe sollen durch betrieblich erforderliche Ergänzungsfunktionen wie z. B. Kfz-Stellplätze, Kfz-Wartepositionen, Reinigungseinrichtungen, Versickerungsanlagen benachbart neu positioniert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den vorhandenen Lebensmittel produzierenden / verarbeitenden Betrieben handelt es sich um Nutzungen, die dem Typ „Industriegebiete“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind. Auch die Erweiterungsfläche muss aufgrund vsl. teilweise zu erwartender nächtlicher Aktivitäten eine Festsetzung als „Industriegebiete“ (GI) erfahren. Bei den Flächen westlich der Straße Am Grevingsberg handelt es sich um Standorte für Lebensmittel verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbe. Diese Aktivitäten sind in Stadtrandlage langjährig sukzessiv gewachsen und werden im industriellen Maßstab betrieben.

Diese Entwicklung an der Nahtstelle zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum wird weiterhin befürwortet. Zum Schutz sensibler Nutzungen im weiteren Umfeld und zur Bewahrung des Landschaftscharakters sollen die Produktionsaktivitäten am Altstandort konzentriert und im Wesentlichen nur die Produktion ergänzende und die erforderlichen Begleitaktivitäten für Andienung, Abtransport, Reinigung etc. zugelassen werden. Insofern liegen besondere städtebauliche Gründe für eine funktionale Gliederung des Gesamtstandortes vor, die zu einer Einschränkung der Art der Nutzung in diesem B-Plan-Geltungsbereich führen.

Insofern sind auf Grundlage der Absätze 5 und 6 des § 1 BauNVO folgende Nutzungen in den Gle1- und Gle2-Gebieten von den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete 1 und 2 (Gle1 und Gle 2) sind gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Anlagen zum Schlachten von Tieren und zur Herstellung von Nahrungsmittelerzeugnissen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Verkauf von Waren, wenn er im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Großhandelsbetrieben steht und eine Verkaufsfläche von max. 150 m² nicht überschritten wird, sowie die Lagerung von lebenden Tieren, die für die Herstellung von Nahrungsmittelerzeugnissen erforderlich sind, das Kommissionieren von fertig verpackten Lebensmitteln sowie Anlagen zur Abwasserbehandlung.

Damit soll einerseits gewährleistet werden, dass der für Industrieanlagen geeignete Standort auch tatsächlich für solche bzw. deren unmittelbare Ergänzungsnutzungen verwandt wird und flexibler ansiedelbare Vorhaben an anderer Stelle platziert werden. Andererseits sollen die Einzelhandelsnutzungen ausschließlich zentren- und nahversorgungsverträglich den vorhandenen städtebaulichen Strukturen zugeordnet werden.

Innerhalb der im südlichen Geltungsbereich gelegenen Stellplatzanlage sind überdachte Stellplätze auch mit seitlichen Verkleidungen sowie Nebenanlagen jedoch nicht in Form von Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise sind auch Anlagen zur Abwasserbehandlung im

unmittelbaren Anschluss an die festgesetzte Fläche für Abwasserbeseitigung zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).

Innerhalb der Fläche von 2,0 m zwischen Stellplatzanlage und bepflanzttem Wall sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

Mit den Nutzungsbeschränkungen sollen in den zum Außenbereich orientierten Teilflächen primär Stellplätze in möglichst offener Form zugelassen werden.

Die Stadt Lohne geht davon aus, dass im Planbereich keine Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne der Störfall-Verordnung errichtet werden und soweit es sich um Anlagen handelt, die nach dem Anhang zur 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BImSchV) genehmigungsbedürftig sind, die erforderlichen Maßnahmen zur Anlagensicherheit im immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren erfolgen.

Außerdem sind keine Anlagen vorgesehen, die Gerüche erzeugen und zu erheblichen Belastungen schützenswerter Umgebungsnutzungen beitragen könnten. Dies ist insbesondere der bereits vorliegenden Vorbelastung geschuldet. Dies wird jedoch nicht explizit festgesetzt, da eine anlagenspezifische Prüfung im entsprechenden Anlagengenehmigungsverfahren erfolgen kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des baulichen Maßes wird von einer möglichst intensiven Flächennutzung ausgegangen. Damit soll eine unnötige Flächeninanspruchnahme im Stadtrandbereich vermieden werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht daher dem gemäß BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,8. Das bedeutet, dass bis zu 80 % der Baugebietsfläche des Grundstückes versiegelt werden kann. Die Baumassenzahl (BMZ) liegt mit dem Wert 9,0 in den Gle1- und Gle2-Gebieten nur geringfügig unter dem Maximum (gem. § 17 BauNVO). Dies bedeutet, dass je m² Baugebietsfläche 9 m³ Baumasse errichtet werden dürfen. Das Zurückbleiben von dem Maximalwert von 10,0 ist der Randbereichslage und dem Übergang zum freien Landschaftsraum geschuldet. Im südlichsten Geltungsbereich wird auf die Festsetzung einer BMZ verzichtet, da keine entsprechend dichte Bebauung vorgesehen ist.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung auch durch die Fixierung einer Bauhöhenobergrenze reglementiert.

Die Oberkante baulicher Anlagen darf mit max. 72 m über NN im nordwestlichen Geltungsbereich um bis zu ca. 12 m über dem Straßenniveau Am Grevingsberg liegen. Damit reichen die Baukörper nicht über die Baumwipfelhöhe benachbarter Waldflächen hinaus. Eine weitergehende Höhenentwicklung ist nur ausnahmsweise und untergeordnet möglich. Im südlichen Geltungsbereich, welcher von der freien Landschaft aus in besonderem Maße einsehbar ist, sollen die maximalen Bauhöhen um 4 m auf 68 m ü NN reduziert werden.

Damit können in dem südlichen Teil des Gle2-Gebietes, in welchem primär Stellplätze vorgesehen sind, z. B. Überdachungen bzw. Witterungsschutz mit im Mittel ca. 10 m Höhe über Geländeoberkante aufweisen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Um über die Vorgaben des § 22 BauNVO hinaus auch (aus Betriebsabläufen ggf. erforderliche) längere Baukörper als bei einer offenen Bauweise zu ermöglichen, ist eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge allgemein zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. Zur Verkehrsfläche Am Grevingsberg wird dabei ein Abstand von 2,0 m gewählt. Dies ist ausreichend, um einen übersichtlichen Straßenraum zu gewährleisten. Zur Südgrenze wird ein Abstand von 110,0 m festgesetzt, damit die Baukörper einen deutlichen Abstand zur freien Landschaft wahren und durch Randbegrünung besser integriert werden können.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind jedoch auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der Gle1- und Gle2-Gebiete zulässig. Der südliche Plangebietsteil ist speziell für Stellplatzanlagen vorgesehen.

5.4 Gestaltung

Spezifische gestalterische Festsetzungen sind entbehrlich, da tlw. eine Integration in den baulichen Bestand und tlw. eine randliche Abschirmung / Einbindung durch Gehölzstrukturen vorhanden ist bzw. zur Südgrenze durch eine Wallhecke neu gestaltet wird. Zudem bestehen Festsetzungen zur Höhenentwicklung, die ebenfalls eine optische Einbindung in vorhandene Strukturen fördern.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung ist über die Kreisstraße K 264 (Brägeler Straße) und die Straße Am Grevingsberg ausreichend gesichert.

Die Geltungsbereichsfläche beinhaltet die Straße Am Grevingsberg, welche die K 264 im Norden mit der K 265 im Süden verbindet. Es besteht jedoch kein Erfordernis zu einer durchgängigen Verkehrsbeziehung, da westlich parallel die Landesstraße L 846 die Funktionalität des Verkehrsnetzes hinreichend gewährleistet. Zudem existieren für Notfälle (wie z. B. Vollsperrung) östlich gelegene Wirtschaftswege, die ztw. eine Verbindungsfunktion übernehmen könnten. Die derzeitige Situation der Straße Am Grevingsberg lässt sich in drei Teilbereichen beschreiben: Der nördliche Teil dient der Erschließung gewerblicher und industrieller Betriebe – eine Durchfahrt für Lastkraftwagen ist von dieser Seite nach 600 m in südlicher Richtung untersagt.

Der südliche Teil ist als Tempo 30 km/h-Zone ausgewiesen und dient der Erschließung des anliegenden, überwiegend wohnbaulich genutzten Gebietes.

Der dazwischen befindliche Teil hat nur eine sehr geringe eigenständige Erschließungsfunktion - angrenzend befinden sich Felder bzw. Wald. Da das südliche Wohngebiet aufgrund von Zielverkehren zu den Gewerbebetrieben bislang eine nicht erforderliche Belastung erfährt und hinreichend andere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen, ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Unterbrechung der Verkehrsbeziehung vorgesehen. Eine Verbindung soll nur als Rettungswegezufahrt offen gehalten werden. Die Straße Am Grevingsberg endet aus südlicher Richtung zukünftig im Bereich des Geltungsbereiches in einer Wendeanlage. Eine Wendemöglichkeit für Lastzüge, die aus nördlicher Richtung kommen, ist auf dem Betriebsgelände (Stellplatzanlage) möglich. Daneben soll eine ausnahmsweise Wendemöglichkeit für Lkw's in der festgesetzten Wendeanlage ermöglicht werden. Dies kann z. B. durch Schranken-/Toranlage mit Anforderungssteuerung (ggf. über Pfortner angrenzender Betriebe zu steuern) gewährleistet werden. Die als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzte Straße kann über ihre bisherige Parzellenbreite hinaus soweit verbreitert werden, dass ein reibungsloser, betrieblicher Lkw-Begegnungsverkehr möglich ist.

Diese Festsetzung bietet die Grundlage für eine Sperrung der netzstrukturell entbehrlichen Straße. Sowohl klein- als auch großräumig stehen zumutbare Alternativverbindungen zur Verfügung. Durch die Netztrennung und Verbreiterung kann die öffentliche Verkehrsfläche stärker für die Betriebsabläufe der anliegenden gewerblichen Aktivitäten mitgenutzt werden, ohne zusätzliche Gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer zu bewirken.

Um Zufahrten von Süden zum Plangeltungsbereich oder aus diesem heraus zu verhindern, wird zusätzlich zu dem bereits vorgesehenen Pflanzgebot (Hecke) ein entsprechendes Verbot über die gesamte Südseite festgesetzt. Eine Zufahrt wird nur für Rettungsfahrzeuge gestattet. Fehlverkehre, die aus südlicher Richtung die Straße Am Grevingsberg befahren, erhalten eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit, die flächenmäßig im Plangeltungsbereich festgesetzt ist.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz kann für die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Baugebietsfläche ergänzt werden.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung und der Topografie vsl. nur teilweise innerhalb der gewerblichen Geltungsbereichsfläche versickern. Um jedoch Abflüsse von der Fläche in Nachbarbereiche auszuschließen, soll im östlichen Geltungsbereich das vorhandene Rückhalte- und Versickerungsbecken vergrößert und ein weiteres Regenrückhaltebecken angelegt werden. Der vorhandene Wald wird dafür nicht in Anspruch genommen. Die bisherige Wald- und Wartungszuwegung von Süden entfällt. Dafür wird eine Zufahrt mittig aus dem Gebiet heraus ermöglicht. Eine Querung der Wasserwirtschaftsfläche kann durch eine mittige Verrohrung von zwei Teilbecken gewährleistet werden.

Durch Floatation bereits vorgeklärte Produktionsabwässer sollen evtl. im Plangeltungsbereich in geschlossenen Pufferbehältern gespeichert und dann reguliert zur städtischen Kläranlage weitergeleitet werden. Dies wird als Ausnahme auch in dem als Stellplatzanlage festgesetzten Bereich (an dessen östlichen Rand) zugelassen.

7. Immissionen

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung ist durch die verkehrliche Frequentierung der Straße Am Grevingsberg in geringem Umfang vorbelastet. Durch die Erweiterung des Industriestandortes werden die Verkehrsbewegungen im nördlichen Teil unabhängig von deren rechtlicher Einstufung (Verkehrslärm / Betriebslärm) jedoch allenfalls geringfügig zunehmen, da primär eine Betriebsablaufoptimierung angestrebt wird. Zudem entfällt der bislang vorhandene Durchgangsverkehr, sodass verkehrlich bedingte Immissionen nicht in erheblichem Umfang zu erwarten sind.

Zur Einschätzung anlagenbedingter Immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt, die belegt, dass eine Nutzung sowohl der bisherigen Anlagen als auch der geplanten Erweiterung unter Beachtung der gesetzlichen Richtwerte möglich ist. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes und als Grundlage späterer Anlagengenehmigungen werden flächenbezogene Emissionskontingente in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die Teilflächen der Emissionskontingente 1-3 entsprechen den Industriegebietsflächen Gle1 – Gle2 sowie der im Gle2-Gebiet befindlichen und gesondert festgesetzten Stellplatzanlage.

Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist es, dass zusätzlich zu den festgesetzten Kontingenten richtungsbezogen weitergehende Emissionen möglich sind. Dies ist vorwiegend in westlicher Richtung der Fall.

Die in der benannten Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionskontingente gingen von einer (unter Schutzaspekten für benachbarte Wohnnutzungen) maximal vorgenommenen Ausnutzung der Flächen unter Lärmaspekten vor. Tatsächlich ist eine Maximalbelastung für die

¹ Planungsbüro Hahm, Stadt Lohne, Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ (Geräuschkontingentierung), Osnabrück, 11.05.2010

Ausübung der vorgesehenen Nutzungen im Plangeltungsbereich jedoch nicht erforderlich. Zudem würde eine Maximalwertfestlegung bedeuten, dass keine weiteren emissionsrelevanten Nutzungen im Umfeld mehr ausgeübt werden dürfen. Um sich jedoch diesbezügliche Optionen offen zu halten, wurde eine Reduzierung der Emissionskontingente vorgenommen². Dabei dienten als Anhalt die Werte des ehemaligen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) zur Lärmminimierungsbekämpfung.

Die Beeinflussung der Umgebung der Fa. Wiesenhof durch Lärm wurde in einem Gutachten³ im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft. Dabei wurde als ein sensibler Punkt der Immissionsort Am Grevingsberg Nr. 22 ermittelt. Für diesen Immissionsort wurden Schallbelastungen von 42 dB(A) nachts ermittelt und eine richtwerttechnische Einstufung als „Mischgebiet“ vorgenommen. Dies wurde im Genehmigungsverfahren als zumutbar und nicht erheblich belästigend eingestuft.

Der Richtwert für „Allgemeine Wohngebiete“ liegt nachts bei 40 dB(A), für „Mischgebiete“ bei 45 dB(A). Da für den berührten Bereich keine Bauleitplanung mit entsprechender Festsetzung vorliegt, muss eine Zuordnung entsprechend der tatsächlichen Situation erfolgen.

Das Haus Nr. 22 sowie die unmittelbar angrenzenden Gebäude werden wohnbaulich genutzt. In dem zusammenhängenden Siedlungsteil entlang der Straße Am Grevingsberg bis hin zur K 265 (Landwehrstraße) befinden sich neben Wohngebäuden aber auch einige gewerbliche Nutzungen (wie Gärtnerei mit Gewächshäusern, Klempnerei, Tischlerei, Elektrogeschäft). Im größeren Zusammenhang existieren somit gemischte Strukturen. Gleichzeitig besteht unweit westlich des Einmündungspunktes der Straße Am Grevingsberg in die K 265 ein ausgedehntes Gewerbegebiet und bewirkt damit insgesamt eine gemengelagenartige Struktur. Dies war ausschlaggebend, nächtliche Schallwerte von 42 dB(A) bei Hausnummer 22 genehmigungsrechtlich zuzulassen.

Vor dem Hintergrund dieser rechtlich bereits abgesicherten Situation aber auch unter Beurteilung der örtlichen Situation als wohnbauliche Nutzungen mit deutlich gewerblich geprägtem Umfeld erfolgt eine mit „Mischgebieten“ vergleichbare Einstufung. Diese Gesamtgebietstypisierung soll im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage der schalltechnischen Fixierung der Emissionskontingente der neuen Industriegebietsflächen dienen.

Unabhängig von der Beurteilung des Gewerbelärms ist die Bewertung der allgemein verkehrlichen Situation zu bewerten. Dabei ist festzustellen, dass aufgrund der vorgesehenen Netztrennung im Bereich der Straße Am Grevingsberg eine deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist, da Durchgangsverkehre entfallen.

Bei der Berechnung der Immissionskontingente wurde die Gesamtbeurteilung der Geräuschsituation des DEKRA-Gutachtens herangezogen, dabei wurde ermittelt, dass Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den angrenzenden Häusern (IP) eingehalten werden.

² Planungsbüro Hahm, Stadt Lohne, Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ (Geräuschkontingentierung), Osnabrück, 18.12.2012

³ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bericht über Schallimmissions- und Schallemissionsmessungen bei der Fa. Wiesenhof in Lohne, Hamburg, 16.09.2008

Ergänzend wurde eine Untersuchung zur Straße Am Grevingsberg Richtung Brägeler Straße durchgeführt⁴. Danach werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Während tags keine Pegeländerungen oder sogar –reduzierungen zu erwarten sind, liegen nachts teilweise Erhöhungen von 1-2 dB(A) vor. Erstattungsansprüche resultieren daraus nicht. In Abwägung mit den planerischen Verbesserungen der Gesamtverkehrssituation werden die geringen Pegelerhöhungen für hinnehmbar erachtet.

Durch Beleuchtungsanlagen ggf. entstehende Lichtimmissionen sind evtl. zu erwarten. Durch die Anordnung der Lichtquellen sowie randliche Grünstrukturen können diese potenziellen Beeinflussungen jedoch auf einen verträglichen Umfang gemindert werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan erfolgt.

Insofern wurden mögliche erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft, einschließlich der Fauna, durch Lichtimmissionen geprüft. Die Einhaltung der Licht-Immissionsrichtwerte entsprechend dem Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000 – Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen – sind jedoch nicht mit den Mitteln des Planungsrechts, sondern im Einzelfall im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren sicherzustellen.

Durch die Lebensmittel verarbeitenden Firmen (Wiesenhof/Alfein) besteht eine aus Gerüchen resultierende Vorbelastung des umgebenden Raumes. In einem Gutachten⁵ wurde diese Belastung im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld berechnet. Das Ergebnis zeigt, dass die GIRL-Richtwerte deutlich unterschritten werden und somit Spielräume auch für weitere ggf. Gerüche erzeugende Nutzungen verbleiben.

Eine spürbare Veränderung der bestehenden Geruchssituation ist jedoch derzeit nicht erkennbar. Sollten geruchsintensive Funktionen realisiert werden, ist deren Verträglichkeit im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen. Erhebliche Belastungen schützenswerter Umgebungsnutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

8. Ökologie / Grünflächen

Die Flächeninanspruchnahme vollzieht sich überwiegend auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Bestand Juni 2009: Mais). Im unmittelbaren östlichen Straßenrandbereich befindet sich eine regelmäßige Baumreihe (Stammabstände ca. 13 m) mit Ahorn und Eiche und Stammdurchmessern von ca. 10 – 30 cm. Den Plangeltungsbereich begrenzen sowohl bebaute Flächen (im Norden / Nordwesten) sowie Wald (im Osten / Südwesten) und Acker (im Süden).

Zur Ermittlung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Plangebietsfläche und seiner nahen Umgebung wurde eine avifaunistische Untersuchung⁶ durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt:

⁴ Planungsbüro Hahm, Lärmtechnische Untersuchung für die Straße Am Grevingsberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ nach 16. BImSchV, Osnabrück, 31.08.2012

⁵ Fachhochschule Münster, Ergebnisbericht Ausbreitungsrechnung TA Luft 2002 Geruch, Ermittlung der durch die Firmen Wiesenhof Geflügelspezialitäten GmbH & Co. KG in Lohne hervorgerufenen Geruchsmissionen, Projekt-Nr. 200705, Münster, 14.06.2007

⁶ Planungsbüro Hahm (Verfasser: Plaisier, Friedhelm, Ornithologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“, Osnabrück, 20.11.2009

„Im Planungsraum sind keine Vogelarten vorhanden, die dem strengen Artenschutz ... unterliegen. Im Plangebiet sind zurzeit keine Brutvögel bodenständig, die diesen Bereich als Bruthabitat nutzen.“ „Im Ergebnis der Betrachtung ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht erfüllt werden.“ (vollständiger Text, s. Anhang).

Durch die Planung sollen hochbauliche Anlagen mit großen Bauhöhen nur im nördlicheren Plangebietsteil ermöglicht werden und damit zu einer Abrundung des Gebäudebestandes führen. Die straßenbegleitende Baumreihe kann unter Erschließungsaspekten vsl. nicht erhalten werden. Eine randliche Eingrünung ist nur zur offenen Südseite aus optischen Gründen erforderlich. Die 10 m breite Gehölzfläche soll als Wallhecke ausgebildet werden und stellt damit auch eine lineare Verknüpfung zwischen den angrenzenden beidseitigen Waldparzellen dar. Die festgelegte Höhe ermöglicht (gegenüber der technisch möglichen Steilheit) Abflachungen der Böschungen. Darüber hinaus sollen Kfz-Stellplatzanlagen mit einer dichten Randeingrünung versehen werden, um kleinklimatische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen und eine optische Einrahmung der versiegelten Flächen zu bewirken.

Auf Anregung des Landkreises wurde ein Fledermauskundlicher Fachbeitrag erarbeitet. Daraus ergibt sich folgendes:

„In dem Planungsraum bestehen für Breit- und Zwergfledermäuse vermutlich zwei regelmäßig genutzte Jagdgebiete. Dies sind die Randstrukturen des auf der Ostseite gelegenen Eichen-Mischwaldes sowie die auf der gegenüberliegenden Seite (Straße Am Grevingsberg) verlaufende Baum - Wallhecke, die im Verbund mit lokal vorhandenen Kleinstrukturen (Saumbiozönosen) potenzielle Jagdhabitats für beide Arten darstellen. Aufgrund der Existenz eines Regenrückhaltebeckens ist nicht davon auszugehen, dass die Zahl und Qualität der Vorkommen den Durchschnittswert der in vergleichbaren Habitats des Kreises Vechta konstatierten Artenspektren übertrifft“.

„Aufgrund der einförmigen Strukturierung weist das Plangebiet für Fledermäuse begrenzte Lebensmöglichkeiten auf. Insbesondere der Acker als zentraler Bestandteil des hier zugrunde gelegten Untersuchungsraumes ist als lebensfeindlich einzustufen, der - ebenso wie die auf der Westseite der Straße Am Grevingsberg vorherrschenden Kiefernbestände - von Fledermäusen gemieden wird. Für diese Tiergruppe relevante Strukturen wie naturnahe, durch Freiräume gekennzeichnete Gewässer, Hecken und Gebüsche fehlen im zentralen Teil des Untersuchungsgebietes. Infolge dessen wird davon ausgegangen, dass in dem Planungsraum keine weiteren Spezies zu erwarten sind. Aus den genannten Gründen wird dem zentralen Teil des Plangebietes überhaupt keine Bedeutung und den peripher gelegenen Gehölzbereichen eine geringe Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen“ (vollständiger Text, s. Anhang).

Seit dem 01.03.2010 ist das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in Kraft getreten. Danach sind bestimmte Landschaftselemente per Gesetz als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt (§ 22 (3) und (4) NAGBNatSchG). Dazu gehören neben den Wallhecken auch Flächen, die keiner wirtschaftlichen Nutzung unterliegen (Ödland), sowie sonstige naturnahe Flächen. Im Geltungsbereich sind die entlang der Straße Am Grevingsberg befindlichen Einzelbäume (Baumreihe) nach Wertung des Landkreises Vechta als sonstige naturnahe Flächen einzustufen. Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteiles führen können, sind nach Maßgabe näherer

Bestimmungen verboten. Für die Überplanung eines geschützten Landschaftsbestandteiles ist eine Befreiung gem. § 67 (1) BNatSchG erforderlich, die vom Landkreis Vechta erteilt wurde.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind auf der Fläche selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung wohl nicht zu erwarten.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der öffentlichen Verkehrsfläche im Besitz eines Eigentümers, mit dem eine vertragliche Vereinbarung getroffen wird. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb vsl. nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Industriegebiete	1,96	69
Pflanzgebot (Wallhecke)	0,12	4
Verkehrsflächen	0,29	10
Flächen für Abwasserentsorgungs- anlagen - Regenrückhaltung	0,47	17
Gesamtfläche	2,84	100 %

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

12. Ermittlung des Umfanges des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes und des zukünftigen Bedarfes sowie des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich

heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von Art und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozinsen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Verbindung vorhandener Strukturen und Neuanlegung von Gehölzpflanzungen im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

12.1 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biototyp gesondert vorgenommen.

- Verlust des Biototyps Ackerfläche

Bei diesem Biotop handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Produktionsfläche. Ausgeprägte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Durch die angrenzende Straße, die nördlich benachbarten Betriebsflächen sowie in geringem Umfang vorgenommene Materiallagerungen werden anthropogene Einwirkungen mit abwertender Wirkung erkennbar. Die benachbarte Waldfläche erhöht dagegen die Flächenbedeutung.

Der Fläche wird mit dem Faktor 1,0 ein mittlerer Wert im weniger empfindlichen Bereich beigemessen.

- Verlust des Biotoptyps versiegelte Fläche

An der westlichen Seite der Plangebietsfläche verläuft die Straße Am Grevingsberg in einer ca. 9,0 m breiten Parzelle. Knapp 2,0 m davon sind als Grünstreifen ausgebildet – dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 20 %.

Die versiegelten Flächen werden entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos eingestuft und mit dem Wertfaktor 0 angesetzt.

Für den begrüneten Bankettstreifen mit tlw. Grobschotter und vorwiegend Rasenansaat (regelmäßig geschnitten) wird der Wert für geringerwertiges Verkehrsgrün mit 0,7 Werteinheiten angesetzt.

- Verlust von Einzelbäumen

Die Reihe von Einzelbäumen überlagert die zuvor bewerteten Biotoptypen. Der zusätzliche Wert wird in Abhängigkeit vom überkronen Bereich bestimmt. Pro 10 cm Stammdurchmesser werden pauschal 6 m² Fläche angesetzt. Als Wertfaktor wird zunächst von 2,5 Einheiten ausgegangen.

Da jedoch bei einem großen Teil der Bäume bereits erkennbare Beeinträchtigungen (u.a. Stammschäden) vorliegen, wird der Wertfaktor auf 1,8 Einheiten reduziert.

- Verlust von Wegefläche mit Randbegrünung

Die Waldfläche 276/3 wird ebenso wie das vorhandene Versickerungsbecken aus südlicher Richtung über eine wassergebundene Wirtschaftswegefläche mit bepflanztem Seitenstreifen erschlossen. Im Randbereich des Waldes erfüllt die unregelmäßig genutzte Wegezzone eine gewisse Schutzfunktion für das Waldbiotop. Der Wert wird deshalb für die Gesamtfläche mit 1,5 festgelegt.

- Verlust von Niederschlagsversickerungsfläche

Es handelt sich um ein zwar ungedichtetes aber dennoch technisches Bauwerk mit steilen Böschungen und einer geringen Randeingrünung. Durch Unterhaltungsmaßnahmen ergeben sich auch Störungen des Gewässerraumes. Trotzdem erfüllt es auch eine Übergangs- und Schutzfunktion für den benachbarten Wald. Von daher erfolgt eine Gleichbewertung wie für den eingegrüneten Wirtschaftsweg mit 1,5.

Eine zusätzliche Wertbeaufschlagung von 0,3 wird der jungen Waldsaumanpflanzung am Ackerrand beigemessen.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE (in m ²)	WERTEINHEITEN (WE)
Ackerfläche	1,0	23.680	23.680
Verkehrsflächen Erschließungsstr.		1.865	
- versiegelter Bereich (80 %)	0,0	1.492	0
- Verkehrsgrün (20 %)	0,7	373	261
Wegefläche mit Randbegrünung	1,5	955	1.433
Niederschlagsversickerungsfläche		1.860	
Becken/Beckenrandbereich/Zuwegung	1,5	1.160	1.740
Waldrandbereich	1,8	700	1.260
Einzelbäume	d: 1,8	290 1.740 (Std x 6m ²)*	3.132
EINGRIFFSFLÄCHENWERT		27.660	31.506

* Die ermittelte Flächengröße der Einzelbäume (Kronentraufbereiche) fließt nicht in die Gesamtfläche ein. Hier erfolgt lediglich eine zusätzliche Berücksichtigung über die Werteinheiten.

12.2 Kompensationsberechnung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 28.346 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplans folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

Industriegebiete

Die ökologische Qualität dieses Biotoptypes wird im Wesentlichen durch seine Versiegelung bestimmt. Gemäß der Festsetzungen ist dies bis zu 80 % möglich. Die vollständig versiegelten Flächen weisen keinen ökologischen Wert auf und werden mit 0 Werteinheiten belegt.

Die verbleibenden 20 % werden gemäß Festsetzung teilweise als Hecke mit einer Verwallung und standortgerechter, heimischer Bepflanzung versehen und erhalten mit dem Faktor 1,5 das Maximum dessen, was nach dem Modell innerhalb von Baugebieten zulässig ist. Der verbleibende Anteil stellt die festgesetzte Gehölzstruktur in Stellplatzbereichen und ansonsten gärtnerische Grüngestaltung der Betriebsgrundstücke dar.

Dieser Flächenanteil wird mit dem Wertfaktor 1,0 versehen.

Verkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt erhalten. Der versiegelte Bereich erhält keine positive WertEinstufung. Das Verkehrsgrün wird aufgrund seiner Verschmälerung um 0,1 in seinem Wert reduziert und mit 0,6 bewertet.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Es wird davon ausgegangen, dass die technisch erforderlichen Anlagen eingegrünt werden und vergleichbar dem Bestand dem Wald vorgelagerte Pufferflächen entstehen. Deren Breite wird gegenüber dem Bestand sogar vergrößert. Deswegen erfolgt eine Bewertung ebenfalls mit dem Eingriffswertfaktor 1,5. Da auf Teilflächen jedoch auch technische Bauwerke zu erwarten sind, wird für diesen gesondert festgesetzten Bereich nur ein Durchschnittswert von 0,5 Werteinheiten angesetzt.

Das Pflanzgebot für 14 Einzelbäume in dieser Fläche bewirkt zudem einen direkten Ausgleich der im Straßenraum vsl. entfallenden Bäume. Angesichts der textlich festgelegten Pflanzqualität von 16 cm Stammumfang wird der gleiche Wertansatz wie beim Eingriff gewählt.

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m ²	WERTEINHEITEN (WE)
Industriegebiet (GI)		19.626	
versiegelter Bereich (80%)	0,0	15.701	0
begrünter Bereich	0,8	3.925	3.140
Pflanzgebot (Wallhecke)	1,5	1.230	1.845
Verkehrsflächen Erschließungsstr.		2.833	
versiegelter Bereich (90 %)	0,0	2.550	0
Verkehrsgrün (10 %)	0,6	283	170
Flächen für die Abwasserbeseitigung			
Regenrückhaltung	1,5	4.671	7.007
Einzelbäume		14 Stück	3.132
Kompensationswert		28.360	15.294
Eingriffsflächenwert		28.360	<u>31.506</u>
Kompensationsdefizit		0	16.212

Die planexterne Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 130 „Östlich der Straße Am Grevingsberg“ wird im Flächenpool Damme/Rüschendorf erbracht. Der Pool liegt im Stadtgebiet Damme und gehört zum Ortsteil Rüschendorf. Der Flächenpool umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke 25, 35, 36, 42/2, 43, 44
und 45 der Flur 116, Gemarkung Damme

sowie die Flurstücke 20 und 21 der Flur 115, Gemarkung Damme

Als Maßnahmen sind baulich umgesetzt:

- Umwandlung von Mooracker in Extensivgrünland
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland
- Anlage von Blänken
- Erhöhen der Feuchtestufen im Pool

Die für die Umsetzung erforderlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH.

II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine rechtliche Vorbereitung der Vergrößerung des Gewerbe- und Industriestandortes südlich der Brägeler Straße in der Stadt Lohne. Durch die erweiterte Nutzung sollen bestehende Betriebe am Standort Lohne zur Optimierung von Betriebsabläufen ergänzt werden können.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen überschlägig ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<p>• Geologie/Böden</p>	
<p>Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung</p>	<p>Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.</p>
<p>Landes- Raumordnungs- programm Niedersachsen</p>	<p>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter</p>

<p>• Gewässer/ Grundwasser</p>	
<p>Wasserhaushalts- gesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.</p>
<p>Niedersächsisches Wassergesetz</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wieder herstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.</p>
<p>Landes- Raumordnungs- programm Niedersachsen</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer</p>

<p>• Klima/ Lufthygiene</p>	
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p>
<p>TA Luft</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.</p>
<p>• Orts und Land- schaftsbild</p>	
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild</p>
<p>Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschafts- ordnung</p>	<p>Ordnung der Benutzung der freien Landschaft</p>

<p>• Arten/Lebensgemeinschaften</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperre)</p>
<p>FFH-RL/VV FFH-RL NRW</p>	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Anwendungsvorschrift NRW)</p>
<p>VogelSchRL</p>	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>
<p>Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes
<p>Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung</p>	<p>Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<p>• Mensch/ Gesundheit</p>	
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.</p>
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p>
<p>TA-Lärm 1998</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p>
<p>DIN 18005</p>	<p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).</p>
<p>Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage</p>
<p>Landes-Raum- ordnungsprogramm Niedersachsen</p>	<p>Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen</p>

• Kultur/Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakterischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 2005 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta als Handlungskonzept mit empfehlendem Charakter aufgestellt. Dieses liegt den Ausführungen zugrunde.

Spezielle und gewichtige Schutz- und Entwicklungsvorstellungen für den näheren Planungsraum sind in diesem Konzept nicht formuliert.

Der Plangeltungsbereich befand sich zu Beginn des Verfahrens innerhalb des sehr großflächigen Landschaftsschutzgebietes Nr. 32 des Landkreises Vechta, das auf Grundlage der Verordnung vom 10.05.1986 festgesetzt wurde. Deshalb wurde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz betrieben, die mit der 4. Änderungsverordnung vom 17.06.2010 wirksam wurde.

Es gibt auch keine Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären. Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Neben dem derzeit tatsächlich vorhandenen Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereiches ist auch der Zustand benachbarter ggf. tangierter Flächen zu berücksichtigen und zu vergleichen.

2.1.1 Geologie / Boden

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit Dümmer Geestniederung und dem Naturraum Bersenbrücker Land mit der Untereinheit Dammer Berge, zuzurechnen. Es handelt sich dabei um eine typische Diluviallandschaft im Bereich eines glazialen Zungenbeckens. Aus sandig-kiesigem Substrat entstanden durch Verheidung podsolierte Böden.

Geologisch ist dieser Bereich Lohnes dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit mit Sand, Kies und Schmelzwasserablagerungen zuzuordnen.

Im Planungsraum herrscht Podsol (Sand, Flugsand und glaziale Sande) vor.

Im Bereich des Klärbeckens auf Flurstück Nr. 264/21 (ca. 20 m westlich Am Grevingsberg) kam eine Baugrunduntersuchung⁷ zu folgenden Ergebnissen:

„Unterhalb des 0,50 m mächtigen Oberbodens / Mutterbodens wurden bis zur Sondiertiefe von 5,0 m unter Gelände Fein- bis Mittelsande angetroffen. Grundwasser wurde bis zur Sondiertiefe nicht angetroffen“.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

In Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich sowie in diesem sind mit Ausnahme einer östlich angrenzenden Niederschlagswasserrückhalteeinrichtung keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Eine Hochwassergefährdungssituation ist nicht gegeben.

Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers ohne nennenswerte Einschränkungen möglich. Beeinträchtigungen der

⁷ Ingenieurgeologie Dr. Lübke, BV Wiesenhof Lohne, NB Pufferbecken, Vechta, 16.06.2008

Grundwasserqualität durch diese oder unmittelbar benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt. Der Grundwasserspiegel befindet sich bei ca. 40 – 45 m über NN. Angesichts der hohen Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten (Boden mit sehr hoher Leistungsfähigkeit) ist von einer theoretisch geringen Grundwassergefährdung auszugehen.

Gleichzeitig ist die Grundwasserneubildungsrate mit 300 – 400 mm/a sehr hoch.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Es gibt jedoch eine hohe Grundwasserentnahme.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der vorhandenen unverbauten landwirtschaftlichen Fläche ist mit einer für derartige Nutzungen typischen, relativ hohen Frischluftproduktion zu rechnen.

Angesichts der Flächenneigung bestehen primär nach Osten orientierte Frischluftabflüsse. Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind allerdings nicht anzunehmen. Durch die integrierte Lage der Flächen (Gehölze / Bebauung) ist von einer relativ geringen Windexponiertheit auszugehen.

Klimabeeinträchtigungen ergeben sich in geringem Umfang durch die in der unmittelbaren Nähe vorhandenen stark versiegelten Betriebsflächen sowie ggf. durch produktionsbedingte Gerüche aber auch landwirtschaftlich bedingten Stoffeinträge (z. B. Gülle).

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Aus kiesig sandigem Substrat entstanden in dem Naturraum Dammer Berge durch Verheidung podsolierte Böden, die typische Stieleichen-Birkenwaldstandorte als potenzielle natürliche Vegetation darstellen.

Das Vorkommen gefährdeter Arten ist im Geltungsbereich sowie im Planungsraum nicht bekannt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie durch benachbarte Produktionsprozesse und Verkehrsbewegungen ist eine anthropogene Überprägung festzustellen. Ackerrandstreifen mit dem dafür typischen Artenbesatz sind nicht vorhanden. Im Norden reichen die baulichen Nutzungen bis unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze. Teilweise werden auch Baumaterialien im Randbereich gelagert.

Aufgrund des zu erwartenden Tierartenbesiedlungspotenzials wurden eine ornithologische Potenzialanalyse⁸ sowie ein Fledermauskundlicher Fachbeitrag⁹ durchgeführt. Diese ergaben kein besonderes zu beachtendes Artenvorkommen bzw. über die getroffenen Festsetzungen hinausgehendes Maßnahmexnerfordernis.

⁸ Planungsbüro Hahm (Verfasser Plaisier, Friedhelm) a.a.O.

⁹ Planungsbüro Hahm (Verfasser Plaisier, Friedhelm), Fledermauskundlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 130 „Östlich der Straße Am Grevingsberg“, Osnabrück, 19.03.2010

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Planungsraum durch einen Wechsel offener Flächen mit relativ dichten Gehölzbeständen geprägt.

Der Plangeltungsbereich zeigt sich als leicht wellige und hängige Ackerfläche mit straßenbegleitender Baumreihe. Die Baumreihe stellt eine prägnante Struktur vor der westlichen Waldkulisse dar und ragt nördlich und südlich auch in die besiedelten Bereiche hinein.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die benachbart vorhandenen gewerblich / industriellen Nutzungen sowie die randliche Verkehrsfläche und die landwirtschaftlich bedingten Bewirtschaftungsaktivitäten liegen gewisse Immissionsbeeinflussungen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Eine eigenständige Erholungsfunktion kann der Fläche nicht beigemessen werden; sie stellt allerdings den Beginn der freien Landschaft im Siedlungsrandbereich dar und hat von daher einen gewissen Wert für die Nahbereichserholung. Ausgewiesene Freizeitfunktionen (wie Radwanderweg, Reitweg) liegen nicht vor.

2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Ökologisch bedeutsame Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst vor allem die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie die Versickerung von Niederschlägen und das Kleinklima. Die unmittelbar benachbarten gewerblich / industriellen Nutzungen wirken mit ihren Immissionen in gewissem Umfang auf die anderen Umweltmedien innerhalb des Geltungsbereiches. Weitergehende, besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine umfangreiche Versiegelung der Böden vorbereitet. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen damit weitgehend verloren. Ein Verbringen von Aushubmassen im unmittelbaren Nahbereich ist vsl. zumindest bedingt möglich und kann den Eingriff geringfügig minimieren. Die örtliche Horizontfolge wird jedoch durch den Bodenauftrag dort in Teilen gestört und führt damit zu gewissen lokalen Beeinträchtigungen.

Insbesondere durch die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens wird vsl. auch Boden in größeren Tiefen bewegt. Deshalb soll ein schichtweiser Abtrag und entsprechender Auftrag an anderer Stelle beachtet werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Grad der durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hervorgerufenen und ständig wechselnden Beeinflussungen sich voraussichtlich nicht verändern.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann angesichts der zulässigen Versiegelung der Industriegebietsflächen in nur stark reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Um einen Flächenabfluss insbesondere bei Starkregenereignissen jedoch zu vermeiden, wird eine hinreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung vorgesehen. Diese kann die örtliche Versickerung weiterhin ermöglichen. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist deshalb allenfalls in sehr geringem Umfang zu erwarten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist angesichts der gut ausgebildeten Grundwasserdeckschichten nicht zu befürchten.

Einflüsse auf entferntere offene Gewässer werden deshalb ebenfalls nicht erwartet

Bei einem Verzicht auf die Planung würde sich die Situation für die Grund- und Oberflächenwässer voraussichtlich nicht verändern.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote sowie durch die Anlegung von offenen Niederschlagsrückhalte- und Versickerungseinrichtungen können sich deutliche Reduzierungen bzw. unmittelbare Kompensationen der ansonsten zu erwartenden kleinklimatischen Auswirkungen ergeben.

Die klimatische Situation des weiteren Planungsraumes erfährt vsl. keine nennenswerte Veränderung, zumal der Geltungsbereich relativ klein und für die Frischluftversorgung des westlich gelegenen Siedlungsbereiches aufgrund der Topografie und Hauptwindrichtung von einer untergeordneten Bedeutung ist.

Zusätzliche, erheblich belastende Gerüche sind aufgrund der Vorbelastungssituation vsl. nicht möglich. Dies wird bei nachfolgenden Anlagenehmigungen geprüft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich vsl. keine klimarelevanten Veränderungen ergeben. Mit regelmäßigen landwirtschaftlich bedingten Auswirkungen (Gerüche, Stäube etc.) wäre weiterhin zu rechnen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der bestehenden anthropogenen Beeinflussung des Geltungsbereiches (z.B. landwirtschaftlich / gewerblich bedingte Immissionen) werden vsl. nur in Siedlungsrandbereichen überwiegend vorhandene Kulturfolgerarten durch die neue Flächennutzung in andere Bereiche des Umfeldes nach außen verdrängt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund dieser Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten. Durch eine Bauzeitenbeschränkung werden die insbesondere für Fledermäuse (Sommerlebensphase) und Vögel (Brutzeit) wichtigen Zeiträume berücksichtigt.

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens wäre wahrscheinlich keinerlei Verschiebung/Verdrängung des Artenspektrums zu erwarten.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Bild des Planungsraumes sind nicht zu erwarten, da die bislang vorhandene bauliche Nutzung nur artgleich nach außen ergänzt wird. Bestehende und das Landschaftsbild prägende Gehölzstrukturen bleiben erhalten und sorgen neben der gesondert festgesetzten Bepflanzung am Flächensüdrand und eine Bauhöhenbeschränkung für eine optisch verträgliche Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Ortsbild weiterhin von landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen abhängig sein. Ansonsten bliebe das Bild vsl. unverändert.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte Nutzung vsl. weder im Plangeltungsbereich (Ausschluss empfindlicher Nutzungen) noch in der Umgebung zu erwarten.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf dem nördlichen Teilstück der Straße Am Grevingsberg werden durch die Festsetzungen nicht eintreten. Im Einmündungspunkt Am Grevingsberg / Brägeler Straße wird es nach aktuellen Ermittlungen nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommen (vgl. Kapitel I, Punkt 7). Im südlichen Teil ist sogar von Entlastungen auszugehen, da Durchgangsverkehre entfallen. Belastungen in der Umgebung vorhandener Wohnnutzungen durch betriebliche Schallereignisse, die unmittelbar durch die neue Nutzungsform ggf. entstehen, liegen bei Berücksichtigung der gutachterlich¹⁰ ermittelten Beschränkungen im Bereich der zulässigen Richtwerte.

¹⁰ Planungsbüro Hahm, a.a.O.

Über möglicherweise weitere Emissionen (z. B. Gerüche, Erschütterungen) durch industrielle Nutzungen liegen bislang keine Kenntnisse vor. Die Einhaltung rechtlich relevanter Werte kann ggf. im Zuge der Anlagengenehmigungen geprüft werden.

Bei einem Planungsverzicht wäre weiterhin nur von bewirtschaftungsbedingten Auswirkungen der landwirtschaftlichen Flächennutzung sowie durchgängig befahrbaren Verkehrsfläche Am Grevingsberg auszugehen.

2.2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Bei einem Verzicht auf die Planaufstellung wäre ebenfalls nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die bereits vorhandenen Wechselbeziehungen der Umweltmedien werden durch das Planungsvorhaben geringfügig verändert. Insbesondere entstehen Einflüsse durch Versiegelungsmaßnahmen auf den Boden, das lokale Klima und die örtliche Grundwasseranreicherung.

Über die bereits vorab beschriebenen Beeinflussungen werden aber keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen erwartet.

2.3 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulich erwünschten Ergänzung / Optimierung des vorhandenen Industriestandortes ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft sowie die weiteren Umweltmedien grundsätzlich unvermeidbar.

Im Hinblick auf ansonsten evtl. zu erwartende großräumigere Verlagerungen betrieblicher Teilfunktionen stellt die Planungsmaßnahme selbst zumindest teilweise eine Vermeidungsmaßnahme dar, da Verkehre zwischen unterschiedlichen Standorten vermieden werden.

Durch eine randliche Bepflanzung und Gebäudehöhenbeschränkungen können optisch evtl. negative Beeinträchtigungen vermieden werden.

Mit der Anlegung einer Niederschlagswasserrückhalteeinrichtung werden kleinklimatische Auswirkungen reduziert und ungebremste Wasserabflüsse vermieden. Die Mitnutzung bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen reduziert zudem den Umfang von Boden- und Landschaftseingriffen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Im Hinblick auf die Abhängigkeit der Nutzungserweiterung von den vorhandenen betrieblichen Anlagen und Einrichtungen wird eine Verlagerung zu komplett anderen Standorten nicht weiter verfolgt. Auch sehr kleinräumige Alternativen scheiden aus, da sie entweder zu größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen oder an sensible Siedlungsstrukturen / Nutzungen heranrücken.

Deshalb wird derzeit keine akzeptable Standortalternative gesehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Auf Basis vorheriger Messungen und Begutachtungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Angesichts zeitlicher Beschränkungen erfolgte zum Aspekt Artenschutz eine „Potenzialanalyse“. In diesem Fall wurde eine aufwändigere Erhebung für nicht erforderlich erachtet.

Ein Baugrundgutachten liegt noch nicht vor, deshalb wurde hilfsweise auf eine benachbarte Untersuchung zurückgegriffen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind durch die Realisierung des Planungsvorhabens nur im Bereich der Bodeninanspruchnahme nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Ein Wiedereinbau der zu mobilisierenden Oberbodenschichten ist in den Randbereichen allerdings tlw. möglich.

Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der neuen Nutzung in nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigung) geprüft.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Landkreis Vechta	Prüfung des sachgerechten Umgangs mit Oberböden	während der Bauphase
			bei Planung und Genehmigung
Gewässer/Grundwasser keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt	Landkreis Vechta	Prüfung wasserwirtschaftlicher Anlagen	bei Planung/Genehmigung
Kultur / Sachgüter keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Klima / Lufthygiene zurzeit keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt	Landkreis Vechta	Gutachterliche Immissionsprüfung von Bauvorhaben	bei Planung
Arten/Lebensgemeinschaften Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Landkreis Vechta	Prüfung der Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen	periodisch
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch randliche Begrünung	Stadt Lohne	Prüfung Pflegemaßnahmen/Baumerhaltung	periodisch
Mensch/Gesundheit betriebliche Immissionen	Landkreis Vechta	Prüfung der Emissionen durch Beobachtung	konkrete Hinweise

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen vor allem bei dem Umweltaspekt Boden erhebliche Beeinträchtigungen.

Der durch die Versiegelungsmaßnahmen bewirkte Verlust schützenswerten Bodens kann z. B. durch Andeckung in Randbereichen oder ortsnahe Verlagerung nur teilweise egalisiert werden. Der Funktionsverlust im Bereich der Versiegelungen ist im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgleichbar. Eine artgleiche Kompensation (Entsiegelung) ist derzeit in Lohne nicht realisierbar. Da der Bebauung jedoch auf Grund des städtebaulichen Erfordernisses in diesem Fall der Vorrang gegenüber den ökologischen Funktionen eingeräumt wird, soll ein wertmäßiger Ersatz im Rahmen des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft für den erforderlichen Eingriff erfolgen.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb der Plangebietsfläche angesichts der intensiven Nutzung nicht ausgeglichen werden können, sollen, um das ökologische Gleichgewicht im weiteren Planungsraum nicht zu gefährden, möglichst innerhalb des Stadtgebietes ausgeglichen werden.

Lohne, den 26.06.2013

L.S.

gez. Gerdesmeyer

(Siegel)

Gerdesmeyer
Bürgermeister

Anhänge

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 20 Blätter
(1 Seite Deckblatt, 38 Seiten Begründung, 1 Seite Anhänge)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 21.10.2013

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober