

Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 136

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Februar 2012



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



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	5
1.4	Planungsrahmenbedingungen	5
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung	7
3.2.2	Immissionsschutz	7
3.2.3	Wasserwirtschaft	7
3.2.4	Wald	8
3.2.5	Ergebnisse der Umweltprüfung	8
3.2.6	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	8
3.3	Abwägungsergebnis	9
4	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünflächen	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
6	ERGÄNZENDE ANGABEN	11
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	11
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT		13
1	EINLEITUNG	13
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
1.2	Ziele des Umweltschutzes	14
1.2.1	Biotopschutz	14
1.2.2	Artenschutz	15
1.2.1	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	17
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	19
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
2.1.2	Boden	20
2.1.3	Wasser	20
2.1.4	Luft	21
2.1.5	Klima	21
2.1.6	Landschaft	21



2.1.7	Mensch	21
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
2.3.2	Boden, Wasser, Luft, Klima	22
2.3.3	Landschaft	22
2.3.4	Mensch	22
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..	22
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	24
3.1.1	Verwendete Verfahren.....	24
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	24
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
ANHANG	26

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 105 und 113 an die Erfordernisse des im Plangebiet angesiedelten Betriebes, dessen Lager- und Produktionshallen größere Ausmaße erfuhren als in den den Bebauungsplänen Nrn. 105 und 113 zugrunde liegenden Überlegungen. Für die Ausführung der Hochbaumaßnahmen lagen Befreiungstatbestände von den Festsetzungen der Bebauungspläne vor, jedoch waren diese mit dem Hinweis gekoppelt, dass die verbindliche Bauleitplanung hier anzupassen sei. Aus diesem Grund soll u. a. ein festgesetztes Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 an einen anderen geeigneten Standort verlegt werden. Zudem liegen weitere Planungen des Betriebes vor, die ebenfalls tlw. nicht mit den rechtskräftigen Festsetzungen vereinbar sind. Weiterhin sind in Teilen festgesetzte Gehölz- bzw. Waldbestände nicht mehr vorhanden.

Vor allem sind jedoch die überbaubaren Flächen und die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ anzupassen. In diesem Zusammenhang entfällt auch die am nördlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mit der eine Eingrünung des Baugebietes nach Norden hin sowie ein Abstand zum Hopener Mühlenbach abgesichert werden sollte.

Weitere Änderungen betreffen die Baugrenzen und die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen und südlichen Teil des Änderungsgebietes sowie die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen. Diese sind wie oben beschrieben den betrieblichen Erfordernissen geschuldet.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in den geltenden Fassungen.

Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, jeweils BauGB kann somit abgesehen werden.

Es wird eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, in der der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft ermittelt wird. Die Kompensationsmaßnahme wird im Kap. 3.2.3 sowie im Anhang abschließend nachgewiesen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Lohne, südlich des Hopener Mühlenbachs und östlich der Bundesautobahn A 1. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung unterlag es einer intensiven Bautätigkeit, in deren Zusammenhang insbesondere Produktions- und Lagerhallen entstehen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,5 ha.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 105, der randlich im Westen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und im Nordwesten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Regenrückhaltung festsetzt. Im Norden sind Anpflanzflächen und ein Räumstreifen entlang des Hopener Mühlenbaches mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festsetzt.

Für den zentralen Bereich ist ein bezüglich des Lärms eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und Baumassenzahl von 7,0 bei abweichender Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Im südlichen bzw. südöstlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 113, der im Überlappungsbereich mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen für ein Industriegebiet mit gleichen Ausnutzungsziffern wie der B-Plan Nr. 105 festsetzt. Zudem werden kleinflächig eine Anpflanzfläche und eine Waldfläche festgesetzt.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist die Anforderung der Harmonisierung der verbindlichen Bauleitplanung mit den geplanten Bauvorhaben.

Die Stadt Lohne unterstützt dieses Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung des Betriebes und der Arbeitsplatzsituation im Stadtgebiet. Aus diesem Grunde soll die hier vorliegende Bebauungsplanänderung vorgenommen werden.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Lohne unterrichtete die Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Von privater Seite aus wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens des Landkreises Vechta wurde angemerkt, dass es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handeln würde mit der Notwendigkeit der vollständigen Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplanes und der Verfassung eines Umweltberichtes.

Weiterhin wurde angeregt, Vergnügungsstätten nicht auszuschließen, da diese nicht im § 9 BauNVO explizit aufgeführt sind. Hierzu verweist die Stadt Lohne jedoch darauf, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie z. B. Casinos als eine spezielle Nutzungsart der Gewerbe aller Art ausgeschlossen werden können. Diesbezüglich wurde die textliche Festsetzung ergänzt, da die Stadt Lohne an dem Ziel des Ausschlusses weiterhin festhält.

Weiterhin sollte ein Hinweis zu den Verbotsbeständen gem. § 44 BNatSchG ergänzt werden. Dem folgte die Stadt Lohne.

Weiterhin ergingen seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ergänzende Hinweise aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht, die ebenfalls als Nachrichtliche Hinweise auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließung.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange von Bedeutung:

- Auswirkung auf die Oberflächenentwässerung,
- Immissionsschutz
- Wasserwirtschaft
- Wald
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

3.2.1 Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 sind zwei Bereiche als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Konkretisierung Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Beide befinden sich im Nahbereich der BAB A1. Der südliche ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen, der nördliche und innerhalb der Maßnahmenfläche befindliche wird jedoch aus der Planung genommen und durch Grünflächen bzw. Baugebietsflächen analog den südlich angrenzenden Flächen ersetzt.

Zum Ausgleich des verloren gehenden Regenrückhaltebereichs wird im nordöstlichen Plangebietsbereich parallel zum Hopener Mühlenbach eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Durch den Tausch dieser Fläche ist eine Beeinträchtigung des Belanges der Oberflächenentwässerung nicht erkennbar. Zudem ist der Belang im Rahmen der erteilten Baugenehmigung abgearbeitet.

3.2.2 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs der benachbarten Wohnnutzungen ist ein Schallgutachten¹ erstellt worden; die auch zukünftig noch vorhandenen Wohnnutzungen sind als Außenbereichslagen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes einzustellen. Zu berücksichtigen ist auch das östlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 96). Gegenstand des Lärmschutzgutachtens ist demnach die geplante Erweiterung der industriellen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 105 und das Einstellen der veränderten Rahmenbedingungen (Aufkauf der Hofstelle) für den Bebauungsplan Nr. 96.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die neu ausgewiesenen Industriegebiete ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt worden ist. Mit der Beschränkung der Schallemissionen aus den eingeschränkten Industriegebieten werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Am Immissionspunkt 2 (nördlich des Plangebietes) sind die Pegelanteile aus dem Gewerbelärm und der Vorbelastung durch den Verkehrslärm annähernd gleich, doch werden bei Pegeladdition beider Lärmquellen die Orientierungswerte tagsüber eingehalten und nachts nicht weiter erhöht. Bei den übrigen Immissionspunkten sind die Verkehrslärmimmissionen der BAB 1 und der L 845 pegelbestimmend, der Gewerbelärm führt zu keiner relevanten Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmbelastung.

3.2.3 Wasserwirtschaft

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist möglich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Rückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes². Um eine optimale Aus-

¹ Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs: Lärmschutzgutachten zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 96, Papenburg, 28.7.1999

² IDN: Oberflächenentwässerung, Juli 2001

nutzung der gewerblich-industriellen Bauflächen zu erreichen, wurde eine periphere Anordnung des Regenrückhaltebeckens gewählt.

Der Abfluss des Niederschlagswassers in die Vorfluter wird mit den vorgesehenen Maßnahmen so geregelt, dass sich die Situation in den Vorflutern nicht verschärft.

Der Räumstreifen am Hopener Mühlenbach ist in einer Tiefe von 5 m festgesetzt. Somit wird ein 5 m breiter Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten, dies entspricht den Anforderungen der Hase-Wasseracht. Zudem wird textlich festgesetzt, dass der Uferstrandstreifen von 5m Breite von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung frei zu halten ist.

3.2.4 Wald

Im Bebauungsplan Nr. 113 sind Flächen für Wald festgesetzt, die mit der vorliegenden Änderung überplant werden (1105 m²). Gemäß NWaldLG ist hierfür ein Ersatz der Waldfunktionen, mindestens jedoch im Flächenverhältnis 1:1 erforderlich. Da die Waldflächen bei der Eingriffsbilanz berücksichtigt wurden, wird auch der Waldersatz entsprechend bilanziert (§ 8 (6) NWaldLG). Die Ersatzaufforstung wird im Kompensationsflächenpool „Klünpott“ auf dem Flurstück 59/1, Flur 51 der Gemarkung Lohne durchgeführt.

3.2.5 Ergebnisse der Umweltprüfung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 105 und 113. Hier sind Industriegebiete, eingeschränkte Industriegebiete, Flächen für die Regenrückhaltung, Flächen für Wald, Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan verschiebt die Baugrenzen, lässt Gebäudehöhen bis zu 18 m zu und ändert die Lage der Flächen für die Regenrückhaltung. Wesentliche Auswirkungen durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Entfall von Wald- und Anpflanzflächen. Dies ist als erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Naturhaushalt zu bewerten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher nachteilige Auswirkungen sind die Übernahme der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl, des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels vorgesehen. Außerhalb des Plangebietes werden eine Ersatzaufforstung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Zur Überwachung sind die Auswertung von Hinweisen der zuständigen Behörden sowie eine Ortsbegehung mit Protokollierung vorgesehen.

3.2.6 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die Planung bereitet auf Grund der Überplanung von Gehölzstrukturen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vor, die außerhalb des Plangebietes im Flächenpool Damme/Rüschendorf auf dem Flurstück 24, Flur 116 der Gemarkung Damme ausgeglichen werden.

3.3 Abwägungsergebnis

Die Stadt Lohn kommt nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

4 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünflächen

Industriegebiet (GI) / Eingeschränktes Industriegebiet Gle

Für die Flächen werden gemäß § 9 BauNVO Industriegebiete bzw. eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Maximal 80% der Grundflächen dürfen überbaut werden (Grundflächenzahl (GRZ) = maximal 0,8). Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 7,0. Damit ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der industriellen Erfordernisse möglich.

Für alle Industriegebiete sind als Lärmschutz, entsprechend den gutachterlichen Aussagen, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden. Dieses ist zum Schutz der umliegenden Nutzungen erforderlich und sichert eine flexible Nutzung der Industriegrundstücke nach den Erfordernissen der Betriebe.

In den Industriegebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn durch sie nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind; diese sind nur in speziellen Sondergebieten zulassungsfähig (s. § 11 BauNVO). Da jedoch auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen entfalten können, werden in diesem Bebauungsplan differenziertere Nutzungsbeschränkungen bezogen auf den Einzelhandel geregelt:

In den Industriegebieten sind Vergnügungsstätten als spezielle Art der Gewerbebetriebe aller Art und Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen.

Abweichende Bauweise (a)

In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt, womit Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Damit wird erreicht, dass für die anzusiedelnden Betriebe, insbesondere für industrielle Produktionsstätten, eine möglichst hohe Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen besteht.

Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Anforderungen wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO auf 18 m Höhe begrenzt. Gemessen wird hierbei jeweils in der Mitte der fertigen Straße und der fertigen Traufe (Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut). Entsprechend den industriellen Erfordernissen kann jedoch in Ausnahmefällen nach Zustimmung der Straßenbaubehörde diese Höhe für untergeordnete Bauteile gemäß

§ 14 BauNVO auch überschritten werden (Schornsteine, Masten, Türme, Reklameträger, Erker, Fahrstuhlambulanzen, Lüftungsanlagen etc).

Darüber hinaus müssen bauliche Anlagen innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung Abstand zu den Leitungen halten; die jeweiligen zulässigen Höhen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

Nach § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche in den Industriegebieten wird über **Baugrenzen** definiert. Die Baugrenzen liegen in der Regel 5 m entfernt von internen Erschließungsstraßen und zu den nördlichen Grünflächen. Allein im nordöstlichen Bereich beträgt der Abstand analog zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 96 10 m bzw. im Nordwesten 15 m. Im Westen wird die Baugrenze durch die einzuhaltende Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz von 40 m vom Fahrbahnrand zur BAB 1 definiert, die Errichtung von Hochbauten ist hier untersagt.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im übrigen von der Bebauungsplanänderung unberührt. Im Nordwesten, Westen und Süden des Änderungsbereiches wird allerdings der Bauteppich vergrößert, dafür im Nordosten in etwa gleicher Größe verkleinert. Im Westen wird die Baugrenze in 40 m Abstand zur neuen Straßenbegrenzungskante der BAB 1 festgesetzt, daran und innerhalb der Bauverbotszone (für Hochbauten) wird eine 13 m breite private Verkehrsfläche für den Rangierverkehr und als Umfahrmöglichkeit auch für Rettungsfahrzeuge benötigt. Hier wird eine entsprechend breite nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Öffentliche und private Grünfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Regenrückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser erfolgt im Nordosten des Gebietes, die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits erfolgt. Maßnahmen zur Vorklärung des eingeleiteten Wassers helfen die Wasserqualität zu sichern. Die Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten (Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird festgelegt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf diesen direkt zurückzuhalten ist.



6 ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	61.054 m²
Eingeschränktes Industriegebiet / Industriegebiet	50.654 m ²
Verkehrsfläche	46 m ²
Private Grünfläche	10.353 m ²
<ul style="list-style-type: none">➤ Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Versorgungsfläche, Zweckbest. „Regenrückhaltung“ im Nordosten des Plangebietes 4.258 m²➤ Zweckbestimmung „Parkanlage“ 4.518 m²➤ Räumstreifen (RS) 1.577 m²	

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:

Gesamtfläche	61.054 m²
Eingeschränktes Industriegebiet / Industriegebiet	50.654 m ²
Verkehrsfläche	46 m ²
Private Grünfläche	10.353 m ²
<ul style="list-style-type: none">➤ Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Versorgungsfläche, Zweckbest. „Regenrückhaltung“ im Nordosten des Plangebietes 4.258 m²➤ Zweckbestimmung „Parkanlage“ 4.518 m²➤ Räumstreifen (RS) 1.577 m²	

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 136 auf, um Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 105 und 113 an die Erfordernisse des im Plangebiet angesiedelten Betriebes anzupassen, dessen Lager- und Produktionshallen größere Ausmaße erfuhren als den den Bebauungsplänen Nrn. 105 und 113 zugrunde liegenden Überlegungen zu Grunde gelegt waren.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Biotopschutz

□ Natura 2000

Ca 0,5 km südwestlich des Plangebietes liegt, jenseits der Autobahn, das FFH-Gebiet „Wald bei Burg Dinklage“.

Da keine konkretisierten Vorgaben für das Gebiet vorliegen, sind Schutzzweck und Erhaltungsziele die Sicherung oder ggf. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in dem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen sowie der Habitats der unten aufgeführten, in dem Gebiet vorkommenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

Charakterisierung der relevanten Lebensraumtypen

Lebensraumtyp	Flächenanteil	Repräsentanz	Erhaltungszustand	Beurteilungsjahr ³
Hainsimsen-Buchenwald (LRT 9110)	12,68 %	B	B (gute Ausprägung)	1993
Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (LRT 9169)	0,85 %	C	C (mittlere bis schlechte Ausprägung)	1993
Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur (LRT 9190)	16,90 %	B	B (gute Ausprägung)	1993

Charakterisierung der relevanten Arten

Art	Status	Populationsgröße	Erhaltungszustand	Beurteilungsjahr
Kammolch	resident*	6 – 10	B mittel	2004
Eremit/ Juchtenkäfer	resident*	ohne Einschätzung	C schlecht	2004

* ganzjährig vorhanden

Vom NLWKN wurden weiterhin 6 Nachweise des Eremiten aus 2008 mitgeteilt (Ferdinandsburg, Klausurwald und Bäume ohne nähere Bezeichnung).⁴

Da die wesentlichen Änderungen gegenüber den Baurechten gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 105 und 113 in der Verschiebung eines Regenrückhaltebeckens, der Überplanung kleinflächiger Gehölz- bzw. Waldbestände und der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen besteht, ist von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete nicht auszugehen.

³ Aktualisierte Grunddatenerhebungen zu den Lebensraumtypen liegen für diesen Bereich nicht vor (Mitt. des NLWKN vom 13.04.2010)

⁴ Mitteilung vom 14.04.2010

□ Sonstige Schutzgebiete

Der Wald bei Burg Dinklage ist Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG.

1.2.2 Artenschutz

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

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG 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.

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

□ Situation im Plangebiet

Zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁵

Die Gehölze entlang der Autobahn sowie die alten Eichen im Plangebiet können jedoch Fortpflanzungsstätten für gehölzbrütende Vogelarten sein (alle Arten gemäß EU-VSR besonders geschützt, Greifvögel gemäß EU-Handels-RL streng geschützt). Bei den alten Eichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Quartiersfunktion für Fledermäuse besteht.

⁵ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Bei einer Ortsbegehung im April 2004 wurden die Bäume im überplanten Bereich (Bebauungsplan Nr. 113) auf ihre Habitatqualität für Hirschkäfer und Juchtenkäfer untersucht. Es wurde nach anbrüchigen oder höhlenreichen Bäumen mit feuchtem Mulm gesucht, die ein potentiell Habitat darstellen. Weiterhin wären alte Stubben, stehendes Totholz, alte oder absterbende Bäume mit größeren Höhlen erforderlich. Die Lebensräume von Hirsch- und Juchtenkäfer liegen in alten, nicht oder naturnah bewirtschafteten Wäldern. Diese Qualitäten wurden im überplanten Gebiet nicht vorgefunden.

Zudem sind Hirsch- und Juchtenkäfer, wie allgemein Totholzkäfer, als ausbreitungsschwach zu bezeichnen. Insofern ist eine Verbreitung vom Dinklager Burgwald über die Autobahn hinweg in ein Hofgehölz geringer Ausdehnung und eher ungeeigneter Habitatqualität unwahrscheinlich.

Das Vorkommen eines Einzelindividuums kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Stadt Lohne ging jedoch davon aus, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 kein Lebensraum einer Hirsch- oder Juchtenkäferpopulation ist.

In oder im Zusammenhang mit der Regenrückhalteanlage und dem Autobahn-Seitengraben können Amphibien (zu erwartende Arten besonders geschützt) vorkommen (Laichgewässer, Landlebensraum in den südlich gelegenen Gehölzbeständen).

Als besonders geschützte Pflanzenart kann die Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) im Bereich der Regenrückhaltung vorkommen.

1. Tötung von Individuen: Bei Baumfällungen kann es zur Tötung von Vögeln/Zerstörung von Eiern kommen. Zur Vermeidung sind Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen.
2. Erhebliche Störung: Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population sich verschlechtert. Hinsichtlich der potentiellen Brutvögel ist davon auszugehen, dass es sich um siedlungstolerante Arten handelt, die bei Störungen auch in die Umgebung abwandern können, ohne dass die ökologische Funktion des Fortpflanzungsraumes im räumlichen Zusammenhang gestört wird. Von Störungen weiterer Artengruppen wird nicht ausgegangen.
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Bei Baumfällungen kann es zur Zerstörung von Nestern oder Bruthöhlen kommen. Die verbleibenden Gehölze übernehmen die Funktion für gehölzbrütende Vogelarten. Hier werden auch Fledermausnistkästen angebracht, um die potentielle Zerstörung von Fledermausquartieren auszugleichen.

Hinsichtlich der ggfs. vorkommenden Amphibien und Pflanzen ist kein Verbotstatbestand gegeben.

Fazit

Artenschutzrechtliche Tatbestände stehen der Planung nicht entgegen bzw. können vermieden werden.

1.2.1 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136, der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 105 und 113 an die aktuellen Erfordernisse anpasst, wird eine Nachverdichtung im Gewerbegebiet erreicht.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none">1. die biologische Vielfalt,2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.	Im Bebauungsplan Nr. 113 sind Flächen für Wald festgesetzt, die mit der vorliegenden Änderung überplant werden (1105 m ²). Gemäß NWaldLG ist hierfür ein Ersatz der Waldfunktionen, mindestens jedoch im Flächenverhältnis 1:1 erforderlich. Da die Waldflächen bei der Eingriffsbilanz berücksichtigt wurden, wird auch der Waldersatz entsprechend bilanziert (§ 8 (6) NWaldLG). Der außergebietliche Ausgleich wird in den Kompensationsflächenpools Klünpott und Damme/ Rüschenndorf durchgeführt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu	Die Grundflächenzahl und die überbaubare Fläche werden nicht verändert. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen



<p>sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>auf die Bodenfunktionen.</p>
<i>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</i>	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Die zulässige Versiegelungsrate und die Flächen für die Regenrückhaltung werden nicht verändert. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.</p>
<i>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</i>	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel wird nicht verändert. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung.</p>
<i>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</i>	
<p>§1 NWaldLG: Zweck des Gesetzes ist, der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 113 sind Flächen für Wald festgesetzt, die mit der vorliegenden Änderung überplant werden (1105 m²). Gemäß NWaldLG ist hierfür ein Ersatz der Waldfunktionen, mindestens jedoch im Flächenverhältnis 1:1 erforderlich. Da die Waldflächen bei der Eingriffsbilanz berücksichtigt wurden, wird auch der Waldersatz entsprechend bilanziert (§ 8 (6) NWaldLG). Die Ersatzaufforstung wird im Kompensationsflächenpool „Klünpott“ durchgeführt.</p>

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den das Zielkonzept die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit derzeit nachrangiger Bedeutung/ eingeschränkter Leistungsfähigkeit für die Schutzgüter vorsieht.	Das Plangebiet ist und wird überwiegend als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Dem Ziel kommt die Stadt Lohne durch die Vorgabe der naturnahen Entwicklung auf nicht für die Regenrückhaltung benötigten Flächen nach.
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Für den Entwicklungsraum A 11, in dem das Plangebiet liegt, sieht der Landschaftsplan folgende Entwicklungsmaßnahmen vor: <ul style="list-style-type: none">• Entwicklung von Ufergehölz,• Entwicklung artenreicher Säume entlang von Gräben, Wegen und Nutzungsgrenzen,• Sicherung/ Wiederherstellung mesophilen Grünlandes,• Entwicklung Biotopverbund mit Schwerpunkt Gehölzstreifen/ Säume,• Schutz der vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen,• Neupflanzung standortheimischer Gehölzstrukturen	Das Plangebiet ist und wird überwiegend als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Die Maßnahmen gemäß Landschaftsplan werden nicht festgesetzt. In den naturnah zu gestaltenden Flächen des Regenrückhaltebeckens und der Parkanlage können sich standortheimische Gehölze und Vernetzungskorridore entwickeln. Einzelne Bäume des überplanten Waldes werden erhalten.
Ziele gemäß sonstigen Fachplanungen	
Pflege- und Entwicklungsplan Hopener Mühlenbach 20 für die Stadt Lohne und Stadt Dinklage (Vorentwurf 1998): für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt des Hopener Mühlenbachs sind eine biologisch durchgängige Sohle für die Unterquerung der Autobahn und ein naturnahes Gewässerprofil vorgesehen.	Die Planung berührt die Autobahnunterführung nicht. Auf die Anlage eines naturnahen Gewässerprofils wird verzichtet. Es wird lediglich ein Räumstreifen vorgesehen. Die nicht für die Regenrückhaltung benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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 land-

schaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Es werden die gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 105 und 113 zu erwartenden Biotoptypen als Bestand eingestellt.

Festsetzungen der Bebauungspläne 105 und 113	Zu erwartender Biotoptyp	Ausprägung
Industriegebiet	OGG	Bebaute und versiegelte Flächen, gärtnerisch gestaltete Eingangsbereiche
Fläche zum Anpflanzen	HPS	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>), Silberweide (<i>Salix alba</i>), Grauweide (<i>Salix cinerea</i>), Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>), Lorbeerweide (<i>Salix pentandra</i>), Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), 3-reihige Anpflanzung.
Räumstreifen	UHM	Hochstaudenflur mit Grünlandarten, ohne Baumpflanzungen und bauliche Anlagen
Regenrückhaltebecken	UHF, UHM	Hochstaudenflur mit Grünlandarten, ohne Baumpflanzungen und bauliche Anlagen
Parkanlage	FGR, OVW, UHM	Graben mit Pflegeweg, Hochstaudenflur mit Grünlandarten
Wald	WQF	Eichenmischwald feuchter armer Sandböden

Aktuelle faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Bezüglich des Eremiten werden faunistische Bestandsaufnahme aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 113 ausgewertet (s. Kapitel 1.2.2 Artenschutz).

2.1.2 Boden

Im Änderungsbereich sind versiegelte Flächen (Industriegebiet) und durch Um- und Auflagerungen auf Grund der Baumaßnahmen überformte Böden (Regenrückhaltebecken, Parkanlage) sowie mit naturnahen Bodenfunktionen versehene Böden (Räumstreifen, Pflanzfläche) zu erwarten.

2.1.3 Wasser

Der Wasserhaushalt wird durch die Festsetzung, dass 50 % des Niederschlags auf den Baugrundstücken zurückzuhalten ist, sowie die Festsetzung der Parkanlage und des Regenrückhaltebeckens bestimmt.

2.1.4 Luft

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

2.1.5 Klima

Das Plangebiet ist dem Siedungsklima und damit einem klimatischen Belastungsraum zuzuordnen.

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als gewerblich-industriell genutzter Bereich dar. Im nördlichen Änderungsbereich verläuft eine Hochspannungsleitung. Im Westen verläuft die Autobahn 1, im Süden und Osten sind weitere Gewerbegebiete vorhanden, nach Norden hin schließt sich freie Landschaft (große Ackerfläche) an.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind demgemäß bereits eingeschränkt und entsprechen dem Ziel der Stadt Lohne, im Zusammenhang mit der Anschlussstelle Lohne/Dinklage einen gewerblich-industriellen Standort zu entwickeln.

2.1.7 Mensch

Nördlich des Plangebietes liegen in ca. 200 m Entfernung Wohnnutzungen im Außenbereich. Der Schutzanspruch hinsichtlich der Lärmimmissionen liegt bei 60/45 dB(A) tags/nachts.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgut sind die bestehenden Baurechte einzustellen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 105 und 113 bestehen Baurechte für ein eingeschränktes Industriegebiet, Flächen für die Regenrückhaltung, Flächen für Wald und Flächen für Anpflanzungen. Diese Festsetzungen könnten realisiert werden. Im Plangebiet würde sich der Umweltzustand durch die Wald- und Anpflanzflächen besser entwickeln als bei der vorliegenden Planung. Durch entsprechende Entwicklungsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen entwickelt der Umweltzustand insgesamt gleichwertig.

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

Der Pflanzstreifen und damit die naturnahe Anpflanzung von Gehölzen sowie Flächen für Wald entfallen.

Die Überplanung der naturnahen Anpflanzung als Lebensraum für naturraumtypische Tier- und Pflanzenarten sowie des Waldes ist als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

2.3.2 Boden, Wasser, Luft, Klima

Die Versiegelungsrate bleibt gleich. Die für den Wasserhaushalt wirksamen Flächen bleiben ebenfalls gleich. Die kleinklimatische Situation wird nicht verändert. Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird nicht ausgegangen.

2.3.3 Landschaft

Durch den Entfall der Anpflanzung entfällt der landschaftsgerechte Siedlungsrand. Da hiermit eine naturraumtypische Eingrünung des gewerblich-industriellen Standortes beabsichtigt war, ist der Entfall des Siedlungsrandes als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

2.3.4 Mensch

Die in der Umgebung befindlichen Wohnnutzungen können durch Lärmimmissionen betroffen sein.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Festsetzungen für das Regenrückhaltebecken, die Parkanlage und den Räumstreifen – alle Flächen bis auf den funktional erforderlichen Anteil naturnah zu gestalten – werden beibehalten. Die Lage wird den betrieblichen Erfordernissen angepasst.

Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Es wird ein maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen. Die nachfolgende rechnerische Bilanzierung⁶ verdeutlicht die Auswirkungen der Planung. Die Bewertung beruht auf dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

⁶ Wertstufen wie in den Bebauungsplänen Nr. 105 und 113



Bestand		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
• Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113				
Wald und Fläche für Maßnahmen W 1		393	2,8	1100
Wald W 2		712	2,8	1994
GI	7461			
versiegelbar	80%	5969	0	0
Fläche zum Anpflanzen P 1		365	2,3	840
zu gestalten	20%	1127	0,9	1014
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage		1817	1,2	2180
• Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 (tlw.)				
GI	40650			
versiegelbar	80%	32520	0	0
zu gestalten	20%	8130	0,9	7317
Verkehrsfläche		37	0,1	4
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage		2622	1,2	3146
Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot		1392	1,5	2088
Öffentliche Grünfläche Räumstreifen		1570	1,2	1884
Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen		2494	1,5	3741
Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung		175	1,2	210
Regenrückhaltebecken		1625	1	1625
Summe		60948		27143
Planung				
GI auf Wald (Externe Ersatzaufforstung)		1105	ohne	
GI – Restliche Fläche	49549			
versiegelbar	80%	39639	0	0
zu gestalten	20%	9910	0,9	8919
Verkehrsfläche		46	0,1	5
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage		6095	1,2	7314
Private Grünfläche Räumstreifen			1,2	0
Private Grünfläche mit Maßnahmen		1905	1,5	2858
Regenrückhaltebecken		2248	1	2248
Summe		60948		21343

Es verbleib ein Kompensationsdefizit von 5.800 Werteinheiten.

Die Ersatzaufforstung wird im Kompensationsflächenpool „Klünpott“ auf dem Flurstück 59/1, Flur 51 der Gemarkung Löhne durchgeführt (s. Anhang). Hier wird eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Maisacker) zu einem standorttypischen Laubmischwald entwickelt. Die Fläche befindet sich in Eigentum der Stadt Löhne. Mit der Ersatzaufforstung von 1.105 m² werden 3.094 Werteinheiten erzielt, die vom Defizit abgezogen werden können. Es verbleibt somit ein Defizit von 2.706 Werteinheiten.

Dieses Kompensationsdefizit von 2.706 Werteinheiten wird im Flächenpool Damme/Rüschendorf auf dem Flurstück 24, Flur 116 der Gemarkung Damme ausgeglichen. Hier wird Intensivgrünland zu extensivem Grünland mit Feuchtgehölz umgewandelt. Die Fläche befindet sich in Eigentum der Flächenagentur GmbH im Städtequartett (s. Anhang).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die betrieblichen Erfordernisse des Eigentümers bauleitplanerisch sichern; Alternativen liegen daher nicht auf der Hand.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.⁷ Das faunistische Potential wird aus der Ausprägung der zu erwartenden Biotoptypen abgeleitet. Bezüglich des Eremiten werden faunistische Bestandsaufnahme aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 113 ausgewertet (2004). Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages⁸ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan und gängiges Kartenmaterial⁹ ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

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 nachtei-

⁷ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011

⁸ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

⁹ NIBIS Kartenserver; Niedersächsisches Bodeninformationssystem

lige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Stadt Hinweise der zuständigen Behörden aus.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist die Anforderung der Harmonisierung der verbindlichen Bauleitplanung mit den konkret vorliegenden Bauanträgen und Befreiungslagen von den Festsetzungen der o. a. Bebauungspläne. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,1 ha.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 105 und 113. Hier sind eingeschränkte Industriegebiete, Flächen für die Regenrückhaltung, Flächen für Wald, Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan verschiebt die Baugrenzen, lässt Gebäudehöhen bis zu 18 m zu und ändert die Lage der Flächen für die Regenrückhaltung. Wesentliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Entfall von Wald- und Anpflanzflächen. Dies ist als erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Naturhaushalt zu bewerten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher nachteilige Auswirkungen sind die Übernahme der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl, des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels vorgesehen. Außerhalb des Plangebietes werden eine Ersatzaufforstung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Zur Überwachung sind die Auswertung von Hinweisen der zuständigen Behörden sowie eine Ortsbegehung mit Protokollierung vorgesehen.

Lohne, den 29.02.2012

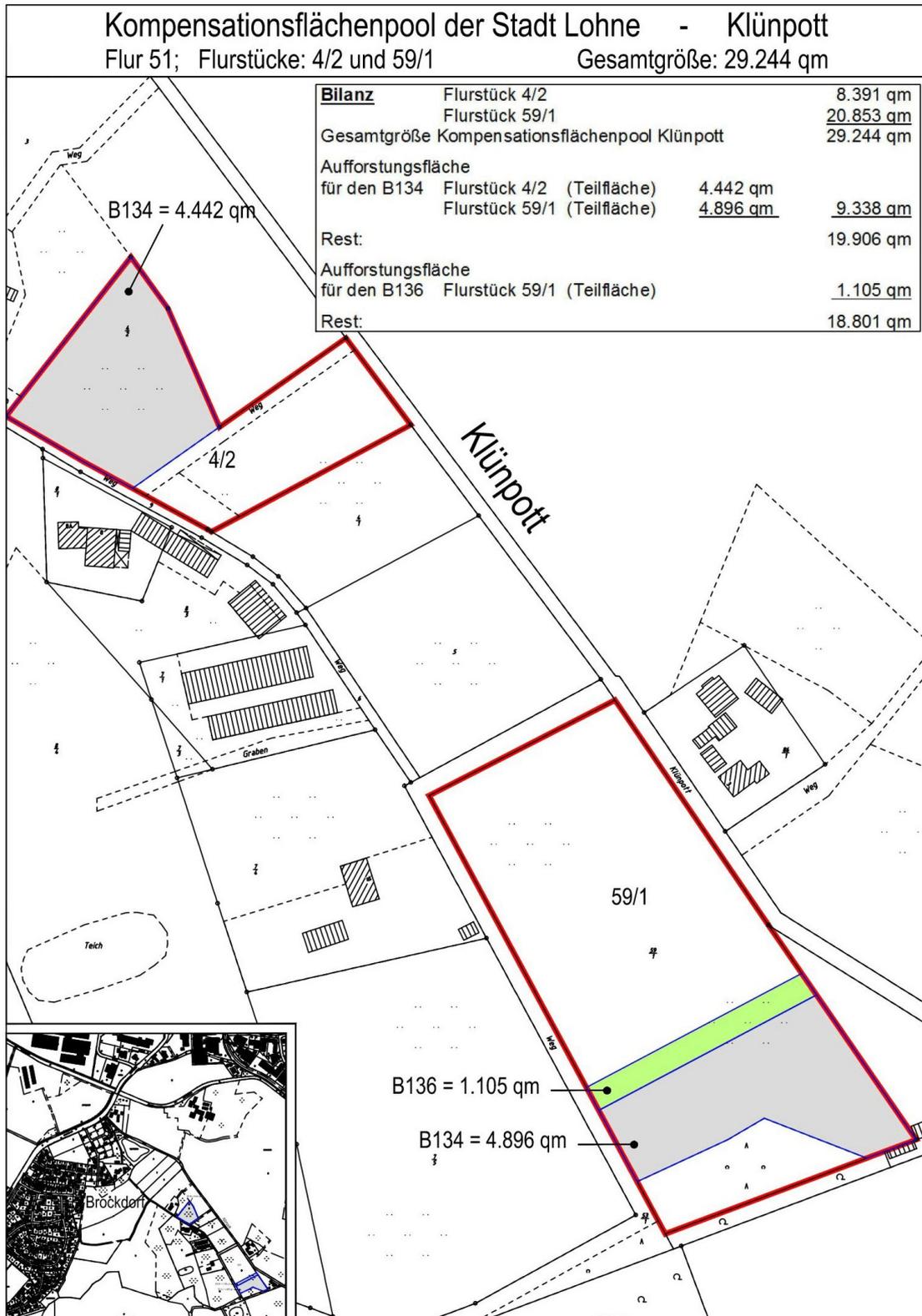
STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Gerdesmeyer

(Siegel)



ANHANG

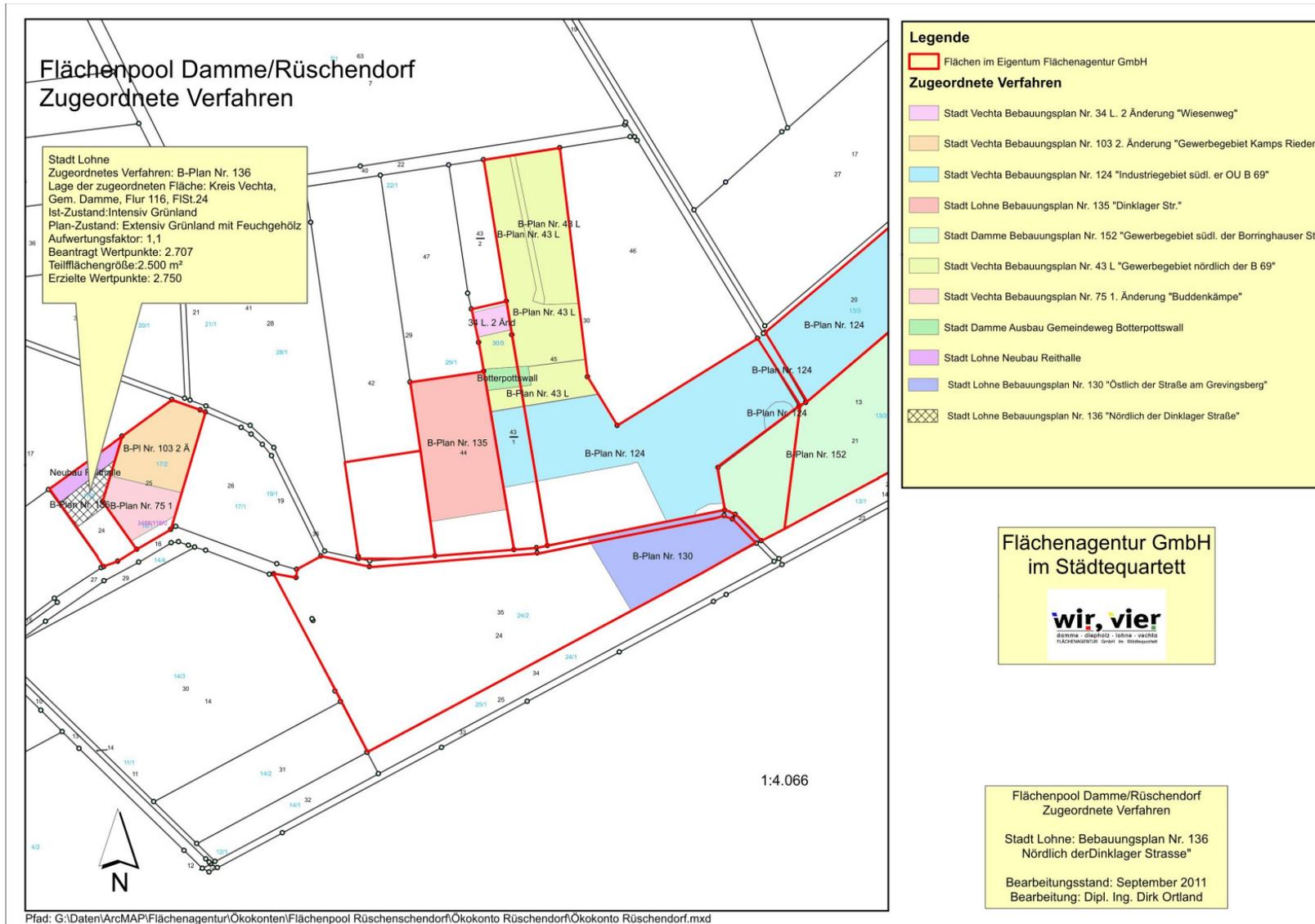


Stadt Lohne -Bauamt- Nuxoll 31.08.2011

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 05.07.2011

M. 1:2000

Lage der Ersatzaufforstung



Lage der Kompensationsfläche