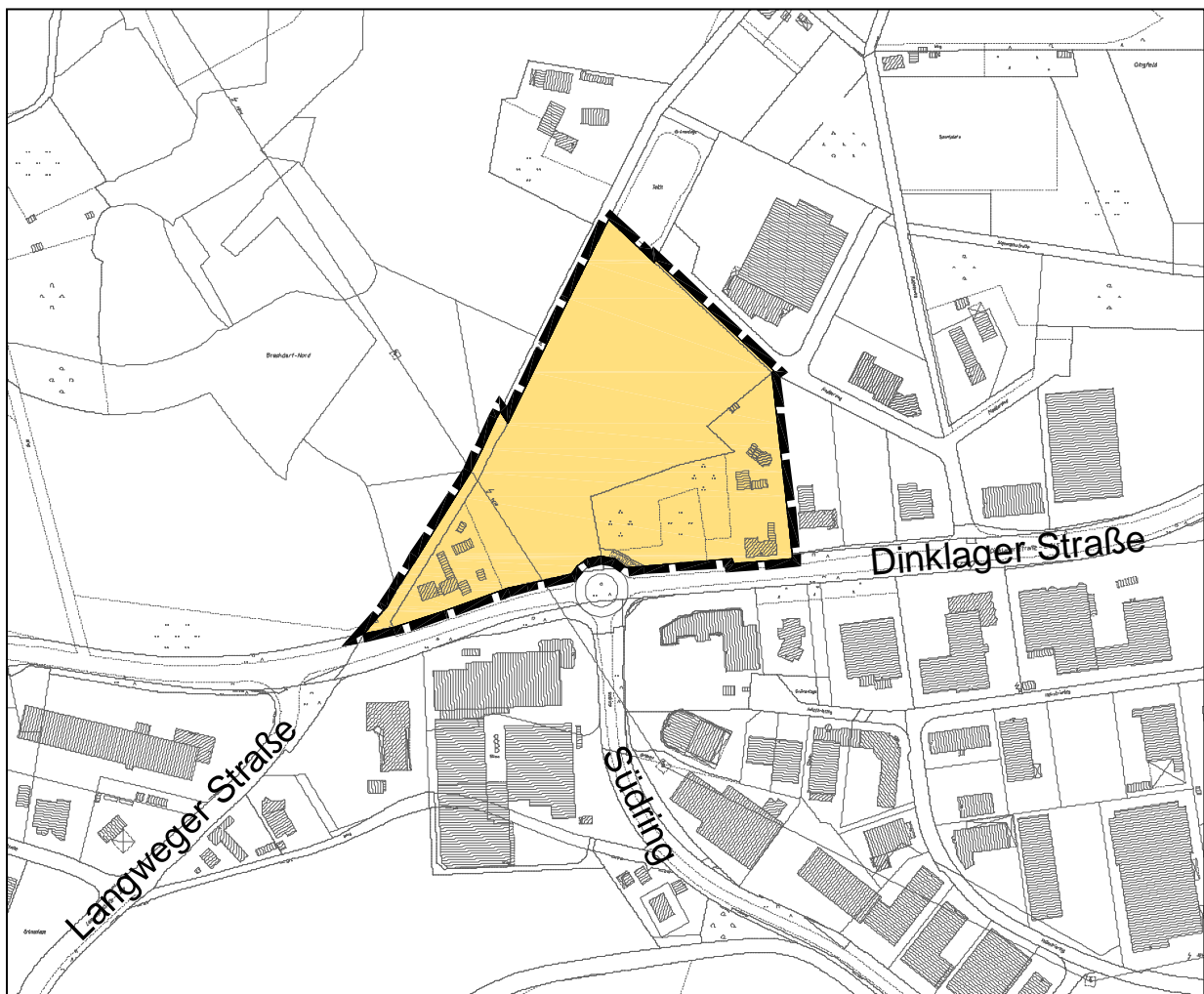




Bebauungsplan Nr. 145 A
für den Bereich Fladderweg
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

TEIL I - ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG		3
1	Anlass	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen	3
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
4	Ergebnis der Bestandsaufnahme.....	5
5	Ziele und Zwecke der Planung	5
6	Verkehrerschließung.....	6
7	Ver- und Entsorgung.....	7
8	Natur und Landschaft.....	8
9	Artenschutz	9
10	Immissionsschutz.....	10
10.1	SCHUTZBEDÜRFTIGE NUTZUNGEN	11
10.2	LÄRM	11
10.3	GERUCHSEINWIRKUNGEN.....	12
11	Denkmalschutz	13
12	Altlasten	13
13	Flächenbilanz.....	13
TEIL II - UMWELTBERICHT		14
1	Einleitung	14
2	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	15
3	Bewertung der Umweltauswirkungen	20
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	24
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

TEIL I - ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 ANLASS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.08.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg aufzustellen, um die Belange der Wirtschaft, insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Lohne, zu sichern.

Zur Ansiedlung eines Gewerbeparks nördlich der Dinklager Straße im Bereich Fladderweg wurden im Jahre 2003 mit dem Bebauungsplan Nr. 72 bereits mehr als sechs Hektar gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Stadt Lohne macht eine Weiterentwicklung dieses Gewerbegebietes in westlicher und nördlicher Richtung erforderlich. Hierfür stehen östlich der Straße Zum Lerchental landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan '80 bzw. in dessen 48. Änderung als Gewerbeflächen dargestellt werden. Planungsziel ist es, diese Flächen sukzessive über Bebauungspläne weiterzuentwickeln.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Die Planzeichnung wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage (ALKIS) im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Brockdorf-Nord der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst 47.250 qm und wird durch das vorhandene Straßendreieck Dinklager Straße (L 845), Zum Lerchental und dem Fladderweg umgrenzt; östlich schließt gewerblich bebaute Fläche an.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist seit dem 03.10.2012 wirksam und weist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentralen Ort aus. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und

mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen. Für die vorliegende Planung der Stadt Lohne, an dieser Stelle Gewerbe- und Industriegebiete auszuweisen, bleibt insgesamt festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms entspricht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung finden sich keine Festlegungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen. Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen.

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

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Im Flächennutzungsplan '80 werden für den Geltungsbereich im Osten gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches gilt die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 15.12.2007 wirksam ist und ebenfalls gewerbliche Bauflächen sowie die Trasse einer oberirdischen Hochspannungsleitung (110 kV) darstellt.

Die vorliegende Planung von Gewerbegebieten sowie eines eingeschränkten Industriegebietes ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich Fladderweg ist am 29.11.2003 der Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845“ in Kraft getreten. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 72 wird im Nordosten durch den vorliegenden Geltungsbereich überplant. Für die Flächen östlich der Straße Zum Lerchental / westlich der Straße Fladderweg wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 106 „Ost-West-Verbindung“ von 2004 an. Für die sich südöstlich bzw. südwestlich anschließenden Gewerbegebiete traten im Jahr 1985 der Bebauungsplan Nr. 77 und 1997 der Bebauungsplan Nr. 78 - 1. Änderung in Kraft. Zur besseren Übersicht sind die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne in der Planzeichnung vermerkt.

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Landesstraße 845 Dinklager Straße und östlich der Straße Zum Lerchental. Der überwiegende Flächenanteil wird landwirtschaftlich als Intensivanbaufläche (Mais) genutzt. Zwischen der Straße Zum Lerchental und dem Kreisverkehrsplatz Dinklager Straße / Südring verläuft ein nährstoffreicher Feldgraben von Nordwest nach Südost.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Das Grundstück ist teils mit Wald bestanden, teils als Wiese nach Norden ausgreift und reicht bis an den Feldgraben nach Westen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Südrichtung ein Entwässerungsgraben. Im Westen des Plangebiets befinden sich ein weiteres Wohngebäude sowie einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude.

Durch den westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung. Westlich außerhalb des Geltungsbereiches erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich grenzt auf ca. 50 m Grenzlänge die Stirnseite eines Regenrückhaltebeckens an. Die nordöstliche Grenze bildet der Fladderweg, dessen Südseite von einem Seitengraben und einer geschützten Wallhecke begleitet wird, die sich in südöstlicher Richtung entlang des Grabens fortsetzt. Das Plangebiet weist Höhen zwischen 28,0 und 29,0 m ü. NN auf.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Festgesetzt werden ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) sowie Gewerbegebiete (GE 1, GE 2), um die Ansiedlung entsprechender Betriebe zu ermöglichen. Die für alle Baugebiete einheitlich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 stellt sicher, dass auf den Baugrundstücken die notwendigen Betriebsgebäude, Lager- und Stellflächen für LKW / PKW wie auch Fahrstraßen für den Betrieb realisiert werden können. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die gewerblichen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und den zukünftigen Betrieben genügend Spielraum zur Anordnung ihrer baulichen Anlagen eingeräumt wird.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) beträgt im Gle 18,0 m, damit in diesem Bereich vorwiegend industrielle Produktionsanlagen untergebracht werden können, die aufgrund ihrer spezifischen Anlagentechnik diese Höhenfestsetzung erfordern. Ausnahmsweise kann für Silos und andere Speichieranlagen sowie für Kühltürme etc. eine maximale Bauhöhe von 28,0 m zugelassen werden. Im nördlich angrenzenden GE 2 wird die Errichtung von höheren Gebäuden, z. B. Hochregallager, zugelassen; die Höhe der Gebäudeoberkante beträgt im GE 2 maximal 28,0 m. Durch das Gewerbegebiet 1 (GE 1) verläuft eine 110-kV-Freileitung, deren Schutzbereich mit einer maximalen Höhe von 38,0 m über NN unterbaut werden darf. Im Nahbereich der Freileitung und der sich westlich anschließenden GE 1-Fläche wird die Höhe der Gebäudeoberkante daher auf 12,0 m begrenzt.

Um die Betriebsabläufe auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken möglichst zu bündeln, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Aufgrund ihres Konfliktpotentials sind die laut BauNVO 1990 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten innerhalb der GE 1- und GE 2-Fläche unzulässig; in anderen, besser geeigneten Bereichen, vor allem im Stadtzentrum, sind Vergnügungsstätten jedoch zulässig. In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten generell unzulässig.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, um in einem Abstand von 20 m zur Dinklager Straße sowie zur geplanten Erschließungsstraße die entsprechenden Flächen von Gebäuden freizuhalten; die Anlage von Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Ausgehend von dem bisher mit drei Zufahrten (L 845 nach Osten und Westen / Südring) ausgebauten Kreisverkehrsplatz plant die Stadt Lohne in nördlicher Richtung eine Straße, die der Erschließung der GE 1- und der GE 2-Fläche dient. Die Gle-Fläche ist bereits über die Straße Fladderweg erschlossen. Da der südliche Abschnitt der Straße Zum Lerchental mit der Aufmündung auf die L 845 bei Umsetzung dieser Planung langfristig nicht mehr benötigt wird, wird dieser Bereich wie die östlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Als Maßnahme zur Verringerung der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Südlich der Straße Fladderweg wird ein Teilbereich einer geschützten Wallhecke als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um in diesem Bereich die Erschließung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen.

Zur gestalterischen Einpassung der Baugebiete in die vorhandene Situation werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Zur Beschränkung der Anzahl möglicher, zulässiger Werbeanlagen wird Fremdwerbung ausgeschlossen. Zulässig sind demzufolge nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Der Ausschluss von Fremdwerbung unterstützt das Planungsziel, dass die Anzahl der Anlagen begrenzt ist und Verunstaltungen in diesem Bereich vermieden werden. Zudem sollen Werbeanlagen auf Dachflächen, Schornsteinen, oberhalb der Traufhöhe der Gebäude sowie oberhalb von einer Höhe von 20 m ausgeschlossen werden. Durch Ausschluss von zu hoch angebrachten Werbeanlagen und wechselndem Licht auf diesen wird erreicht, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt.

Um Gebäude ab einer Höhe von 20 m bestmöglich in das Landschaftsbild einzugliedern, wird zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festgesetzt, dass die erhöhten Bauteile mit einer Farbe zu versehen sind, die einen geringen Kontrast zum Himmel aufweist (s. Landschaftsbildbewertung, Anlage 4).

6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist derzeit über die Straße Fladderweg und die Dinklager Straße (L 845) an das angrenzende Straßennetz angebunden. Da sich der südlich an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der L 845 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet, ist eine direkte Erschließung der Grundstücke von der Dinklager Straße aus nicht möglich.

Zur Erschließung der geplanten Gewerbe- und Industrienutzungen soll daher eine neue Straße entstehen, die den Geltungsbereich in ein westliches (GE 1) und ein östliches Baugebiet (GE 2, Gle) teilt. Als Anschluss für diese Erschließungsstraße dient der bisher mit drei Zufahrten ausgebaute Kreisverkehrsplatz an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Die Straße zum Lerchental mündet in einer Entfernung von ca. 160 m zum Kreisverkehrsplatz auf die Dinklager Straße auf. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Verkehr zukünftig über die neue Erschließungsstraße geführt werden, wodurch der südliche Abschnitt der Straße Zum Lerchental nicht mehr benötigt wird.

Das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) enthält aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Regelungen, die auch in dieser Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nördlich der L 845 sowie im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet. Der OOWV unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das überwiegend vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz bedarf für den Planungsraum einer Erweiterung. Zeitpunkt und Umfang der Erweiterung sind vom OOWV und der Stadt Lohne rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten gemeinsam festzulegen.

Das anfallende Schmutzwasser soll im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung über Freigefällekanäle an die zentrale Schmutzwasserentsorgung zur Kläranlage Lohne-Rießel (vorhandene Hauptsammler Fladderweg und Dinklager Straße) angeschlossen werden.

Mit den geplanten Nutzungen wird eine geringfügige Veränderung des Boden-Wasserhaushalts einhergehen, da sich auf Grund von Versiegelungen die Oberflächenabflüsse erhöhen und flächige Einträge von Niederschlagswasser in das Grundwasser in den zukünftig versiegelten Bereichen kaum mehr erfolgen. Mit der relativ kleinflächigen Ausweisung wird sich nur eine geringe bzw. keine Reduzierung der ohnehin geringen Grundwasserneubildungsrate für das Gebiet ergeben.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden überwiegend Feinsande mit mittel-sandigen und schluffigen Anteilen vorgefunden. Bei der Überprüfung der Durchlässigkeit der Sande wurden k_f -Werte von $4,4 \times 10^{-5}$ bis $4,6 \times 10^{-5}$ m/s festgestellt. Damit ist zwar eine grundsätzlich ausreichende Durchlässigkeit für die Versickerung vorhanden, allerdings liegen die Grundwasserstände mit 0,6-0,7 m relativ hoch, wodurch nur eine oberflächennahe Versickerungsmöglichkeit gegeben ist. Für das Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen bestehen daher die Möglichkeiten,

1. über einen Bodenfilter in den örtlich anstehenden Untergrund oberflächennah zu versickern oder
2. in entsprechenden Retentionsanlagen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen sind, das Oberflächenwasser zwischenzuspeichern und anschließend gedrosselt über die im Süden angrenzend vorhandene Regenwasser-Vorflut (Kastenprofil) mit Anschluss an den Hopener Mühlenbach abzuleiten.

Für die Einleitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen. Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1 x 3.200 l/min über zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn abgehend von der Leitung in der Dinklager Straße eine Ringleitung durch das Plangebiet bis zur Leitung im Fladderweg verlegt und mit zwei Oberflurhydranten bestückt wird. Der genaue Standort der Hydranten ist mit den Freiwilligen Feuerwehren abzustimmen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Aus Art und Ausprägung der vorgefundenen Biotoptypen geht hervor, dass es sich generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt. Die direkt von der Planung bzw. der späteren Verwirklichung betroffenen Biotope sind im hiesigen Naturraum häufig anzutreffen und anderenorts leicht regenerierbar.

Mit der vorliegenden Planung werden geschützte Wallhecken auf einer Fläche von 830 qm (s. Anlage 5) überplant. Alle Wallhecken im Gebiet des Landkreises Vechta sind in das Verzeichnis gem. § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen worden. Während der Bestandskartierungen wurde festgestellt, dass die im Verzeichnis aufgeführten Wallhecken im Rahmen der Gartenbewirtschaftung zwischen 1970 und 1995 schrittweise von den Eigentümern beseitigt wurden.

Durch den Eingriff gehen aus Sicht von Natur und Landschaft Funktionen verloren, die nur in beschränktem Umfang im Plangebiet selber ausgeglichen werden können. Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grenze und entlang der Verkehrsfläche festgesetzt.

Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff wird vollständig durch Kompensationsleistungen ausgeglichen, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden. Für die Beseitigung der geschützten Wallhecken erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:1 auf geeigneten, möglichst in der Nähe gelegenen Flächen.

Die Stadt Lohne verkennt nicht, dass es durch die geplanten Nutzungen aufgrund der Fernwirkung der entstehenden Gebäude zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen kann. In der Abwägung aller Belange werden allerdings die Sicherung und Schaffung von Arbeitsstätten höher bewertet als der vollständige Erhalt des Landschaftsbildes in diesem durch gewerblich-industrielle Nutzungen bereits vorgeprägten Bereich.

9 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde durch den Dipl.-Biol. Moritz für Amphibien, Vögel und Fledermäuse von April 2013 bis Februar 2014 eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Methodik und Ergebnisse sind in dem als Anlage 2 beigefügten Bericht dokumentiert. Geländebegehungen erfolgten an 15 Terminen ab dem 25.04.2013 und zwar viermal für die Erfassung von Amphibien, siebenmal für Brutvögel sowie die Erfassung von Fledermäusen (Dämmerung, Nacht, früher Morgen). Nach Fledermäusen wurde fünfmal im Rahmen von Halbe-Nächte-Begehungen und zweimal durch Volle-Nächte-Begehungen gesucht.

Im Untersuchungsraum wurden 20 Brutvogelarten kartiert, von denen ausschließlich der Jagdfasan im Offenland (Acker) vorkommt. Alle anderen waren bis auf Stockente und Teichhuhn Gehölz- oder Gebäudebrüter. Ein Teil der gehölzbrütenden Vogelarten hat jedoch, so er denn abwandert, im Umfeld des Plangebietes Möglichkeiten, neue Reviere zu besetzen („Eigenkompensation“). Bei der Überplanung von Gehölzen können durch die vorgesehenen innergebietslichen Pflanzungen kurz- bis mittelfristig neue Vogellebensräume inklusive Niststätten entstehen. Für die Brutvogelarten der Gehölzbereiche und Ruderalstrukturen erfolgt der Ausgleich durch die Anlegung von Vogelschutzgehölzen auf den externen Kompensationsflächen.

Darüber hinaus wurden fünf Fledermausarten registriert, von denen zwei in der Roten Liste für Niedersachsen als stark gefährdet, und drei Arten als gefährdet eingestuft sind. Offensichtliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von im Gebiet vorkommenden Fledermausarten werden bei Realisierung der Planung beseitigt, soweit die Gebäude abgebrochen werden. Sollten Gehölzbereiche mit Altbäumen beseitigt werden, wären hier Einzelkontrollen auf möglicherweise aktuell besetzte Fledermausquartiere notwendig.

Maßnahmen zum besonderen Artenschutz

§ 44 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet folgende Aussagen: 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 (trifft hier zu), gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. 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 (Beschädigungsverbot) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ bauleitplanerisch festgesetzt bzw. vertraglich rechtzeitig geregelt werden.

Für die aufgefundenen Amphibien wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für die lokale Population ausgegangen, soweit für zu beseitigende oder zu verändernde Lurch-Gewässer vor dem Eingriff andernorts Ersatz geschaffen wird und betroffene Lurche dahin umgesetzt werden. Diese Maßnahme soll als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden, was europarechtlich den sog. „CEF-Maßnahmen“ (Continuos ecological functionality-Measures) entspricht. Kennzeichnend für die CEF-Maßnahmen ist, dass diese anders als bei der Eingriffs-/Ausgleichsregelung bereits zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs voll wirksam sein sowie im funktionalem und artenspezifischem Zusammenhang zum Eingriff stehen müssen.

Für den vorliegenden Fall wird die Absammlung und Umsetzung betroffener Lurche in ein in der Nähe befindliches, geeignetes Laichgewässer vertraglich geregelt und die erfolgreiche Durchführung der CEF-Maßnahme im Rahmen eines Monitorings überwacht und entsprechend dokumentiert. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Verlegungen und Veränderungen von Stillgewässern außerhalb der Reproduktionszeit (März bis August) von Amphibien vorzunehmen sind. Vorhandenes Pflanzenmaterial/Bodensubstrat sollte schonend entnommen und am neuen Ort wieder verwendet werden.

Als weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich vereinbart, dass für den Quartiersverlust von Fledermäusen externe Quartiere herzurichten oder ein geeignetes künstliches Quartier, indem sich Fledermäuse ganzjährig aufhalten können (Fledermaushaus) zu errichten ist. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Gebäude und Gehölzbestände vor einer Beseitigung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vogelniststätten zu überprüfen sind. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September).

10 IMMISSIONSSCHUTZ

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

damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

10.1 SCHUTZBEDÜRFTIGE NUTZUNGEN

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine industrielle Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) soweit wie möglich vermieden werden. Dieses gilt für Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie öffentlich genutzte Flächen/Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete sowie naturschutzfachlich bedeutende Gebiete.

Die nächsten schutzbedürftigen Wohnbebauungen liegen westlich und nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 200-250 m. Weiter östlich in ca. 700 m Entfernung befindet sich das Wohngebiet Gingfeld; im Südwesten in einer Entfernung von ebenfalls ca. 700 m beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Brockdorf. Als wichtige Verkehrswege grenzen die stark frequentierte Landesstraße 845 sowie die geplante Erschließungsstraße unmittelbar an das Plangebiet an. Im Nordosten befindet sich ein Sportplatz. Öffentlich genutzte Flächen oder Gebäude sowie naturschutzfachlich bedeutsame Gebiete sind im direkten Einwirkungsbereich des Industriegebietes nicht vorhanden.

Um schwere Unfälle zu verhüten, ihre Folgen zu begrenzen und einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sollen aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen vorsorglich sämtliche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

10.2 LÄRM

Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH wurde von der Stadt Lohne beauftragt, die maximal zulässigen Schallemissionskontingente unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung zu ermitteln und die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen zu beurteilen. Der vollständige schalltechnische Bericht ist als Anlage 1 beigelegt.

Aufgrund der im Gutachten dokumentierten Schallvorbelastungsbetrachtung ist davon auszugehen, dass an einzelnen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft die Schallvorbelastung zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte bereits weitgehend ausschöpft. Unter dieser Randbedingung wurden Planungszielwerte zu den maximal zulässigen Schallemissionspegeln der Gewerbe- und Industrieflächen ermittelt, damit sichergestellt ist, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die zusätzlichen Geräusche entstehen.

Für die Gewerbeflächen werden im Gutachten nachts maximal zulässige Emissionskontingente von 50 dB(A)/m² (GE 1) und 47 dB(A)/m² mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten (GE 2) vorgeschlagen. Auf der Gle-Fläche wird nachts ein maximal zulässiges Emissionskontingent von 54 dB(A)/m² empfohlen. Da die Schallvorbelastung am Tage an fast allen Immissionsorten den Richtwert unterschreitet, wird für den gesamten Geltungsbereich ein Emissionskontingent von 65 dB(A)/m² vorgeschlagen. Die im Gutachten empfohlenen Emissionskontingente werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Die durch den Verkehrslärm von der südlich angrenzenden Dinklager Straße (L 845), der Straße Südring sowie der geplanten Erschließungsstraße besonders betroffenen Bereiche werden im Gutachten dargestellt und mit dem entsprechenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109 im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Hinweis: Der im schalltechnischen Bericht auf den S. 16 u. 20 vorgeschlagene Bezugspunkt für den Sektor A ist in Gauß-Krüger-Koordinaten angegeben und wurde für die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan in UTM-32-Koordinaten umgewandelt.

10.3 GERUCHSEINWIRKUNGEN

Zur Bewertung von Geruchseinwirkungen wurde vom TÜV Nord Umweltschutz ein Geruchsgutachten („Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Rießel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 145 in Lohne“ vom 02.07.2014) erstellt.

Verursacht durch die Kläranlage Rießel, einen benachbarten Kunststoff verarbeitenden Betrieb sowie Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung wurden relative Häufigkeiten von 8 % bis 16 % der Jahresstunden für den vorliegenden Geltungsbereich ermittelt.

Für Gewerbe- und Industriegebiete wird in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ein maßgeblicher Immissionswert von 15 % der Jahresstunden (IW = 0,15) genannt. Dieser Wert wird lediglich in einem kleinen, ca. 300 m² an überbaubarer Grundstücksfläche umfassenden Teilbereich im Südosten der GE 1-Fläche mit 16 % der Jahresstunden überschritten.

Die Stadt Lohne ist sich bewusst, dass der empfohlene Immissionswert um 1 % der Jahresstunden im GE 1 überschritten wird, gibt aber in der Abwägung einer Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsstätten für das gesamte GE 1 den Vorrang vor der Einhaltung der Immissionswerte der GIRL. Im GE 1 sind daher ständige Arbeitsplätze auf der gesamten Fläche zulässig. Um die zu erwartende Zusatzbelastung der Betriebe so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig schwach emittierenden Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen, wird für das GE 1 festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geruchsemissionen nicht zu einer Erhöhung der maßgeblichen Gesamtbelastung (in der Regel 15 % der Jahresstunden) beitragen.

Darüber hinaus stellt die Stadt Lohne in die Abwägung ein, dass Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorsorglich ausgeschlossen werden und die Flächen, auf denen eine Überschreitung errechnet wurde, vorrangig als Grünflächen bzw. zum Zwecke der privaten Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt werden sollen. Die Stadt Lohne mit ihren Ortsteilen liegt innerhalb einer Schwerpunktregion der Intensivtierhaltung und ist selbst ein bedeutsamer Standort der Tierproduktion und der nachgeordneten Veredelungswirtschaft. Insofern ist sie einer stärkeren Grundbelastung durch Geruchsimmissionen ausgesetzt, die in einzelnen Fällen zu einer Überschreitung der Immissionswerte der GIRL führt.

Für das eingeschränkte Industriegebiet (Gle) wurde eine Belastung von 9 % bis 14 % der Jahresstunden ermittelt. Auch für dieses Baugebiet wird daher festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geruchsemissionen nicht zu einer Erhöhung der maßgeblichen Gesamtbelastung beitragen. Innerhalb der GE 2-Fläche reichen die errechneten Belastungswerte von 8 % bis 10 % der Jahresstunden; in diesem Bereich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

11 DENKMALSCHUTZ

Wichtige dem Denkmalschutz unterliegende Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt Lohne nicht bekannt. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

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

12 ALTLASTEN

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta – untere Bodenschutzbehörde – zu benachrichtigen.

13 FLÄCHENBILANZ

Industriegebiete (eingeschränkt)	23.268 m ²
Gewerbegebiete	17.665 m ²
Grünflächen	2.569 m ²
Verkehrsflächen	3.748 m ²
Gesamtfläche	47.250 m²

TEIL II - UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 145 A. Die Standortfindung, sowie die erforderlichen Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind in den vorangehenden Kapiteln ausgeführt. Im Folgenden werden gem. §§ 1a u. 2 Abs. 4 BauGB über die Bestandserfassung und Bewertung die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter im Planungsraum beschrieben und bewertet, wobei Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden. Der Umweltbericht, als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dient damit gem. § 2a BauGB der Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Kurzbeschreibung der Planung und des Plangebietes

Die Stadt Lohne weist mit der Aufstellung des Bebauungsplans 145 A für einen Bereich nördlich der Dinklager Straße Gewerbe- und Industrieflächen aus. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 4,7 ha. Der Geltungsbereich wird durch das vorhandene Straßendreieck Dinklager Straße (L 845), Zum Lerchental und Fladderweg umgrenzt; östlich schließt gewerblich bebaute Fläche an.

Festgesetzt werden ein eingeschränktes Industriegebiet sowie Gewerbegebiete mit einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,8. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt im eingeschränkten Industriegebiet 18,0 m und im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet 2 maximal 28,0 m. Durch das Gewerbegebiet 1 verläuft eine 110-kV-Freileitung, deren Schutzbereich mit einer maximalen Höhe von 38,0 m über NN unterbaut werden darf.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Das Grundstück ist teils mit Wald bestanden, teils als Wiese nach Norden ausgreift und reicht bis an den Feldgraben nach Westen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Südrichtung ein Entwässerungsgraben. Im Westen des Plangebiets befinden sich ein weiteres Wohngebäude sowie einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude.

Durch den westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung. Westlich außerhalb des Geltungsbereiches erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich grenzt auf ca. 50 m Grenzlänge die Stirnseite eines Regenrückhaltebeckens an. Die nordöstliche Grenze bildet der Fladderweg, dessen Südseite von einem Seitengraben und einer geschützten Wallhecke begleitet wird, die sich in südöstlicher Richtung entlang des Grabens fortsetzt. Das Plangebiet weist Höhen zwischen 28,0 und 29,0 m ü. NN auf.

2 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Schutzgut Mensch

Mit den geplanten Festsetzungen werden die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen nördlich der Dinklager Straße nach Westen ausgeweitet und rücken diese damit weiter in die freie (Kultur-)Landschaft hinein. Auf der Südseite der Dinklager Straße befinden sich bereits Gewerbebetriebe, die fast zusammenhängend bis zur westliche verlaufenden Autobahn A 1 reichen. Der Landschaftsanteil hat auf Grund seiner für den hiesigen Raum typischen Ausprägung eine allgemeine Bedeutung für die Naherholung und das Landschaftserleben.

Schutzgut Natur und Landschaft

Die Differenzierung und Benennung der Biotoptypen, bzw. der verwendeten Kürzel, erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – O. Drachenfels 1994), der inzwischen auch für das „Osnabrücker Modell“ Verwendung findet. Die Einordnung in die Wertstufen erfolgt gem. des „Osnabrücker Modells 2009“ (s. Kap. Bilanzierung).

Bestandskartierungen der Biotoptypen im Geltungsbereich wurden im Frühjahr und Sommer 2013 sowie im Frühjahr 2014 durchgeführt. Die Bewertung der Flächen erfolgt über die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und nach Eigenschaften wie z. B. Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild, Vorkommen gefährdeter Arten, Regenerationsfähigkeit und seiner Bedeutung für die Kulturhistorie. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung / Zuordnung der Flächenwertstufe einbezogen.

Die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale führen, abhängig von ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung, zu der unten angegebenen Zuordnung von Wertfaktoren als Flächenmultiplikator.

Naturraum / potenzielle natürliche Vegetation

(Geogr. Landesaufnahme 1 : 200000 Die naturräuml. Einheiten Deutschlands Blatt 70/71 Sofie Meisel Hrsg. BAL)

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Einheit 585 Bersenbrücker Land und zur Untereinheit 585.14 Vechtaer Mark. Dabei handelt es sich um eine grundwassernahe Talsandplatte südwestlich von Vechta, die von einzelnen Niederungen, kleinen Mooren und Tümpeln durchsetzt ist. Überwiegend stehen stark podsolierte, basenarme Sandböden an, deren natürliche Stieleichen-Birkenwälder größtenteils längere Zeit verheidet waren und heute zum großen Teil Grünland und Nadelforste tragen.

Als aktuelle Nutzung wird überwiegend Ackerbau betrieben und es finden sich ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, die heute als Wohngrundstücke genutzt werden. Allein kleine Waldparzellen oder lineare Baubestände weisen mit ihren Stieleichen und Sandbirken auf die potenzielle natürliche Vegetation hin.

Schutzgut Lebensraum / Fauna

Im Frühjahr / Sommer 2013 wurden faunistische Erhebungen zu Vögeln und Fledermäusen sowie zu Amphibien innerhalb des Plangebiets und auf umliegenden Flächen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde jeweils geprüft, ob durch die Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Teil I der Begründung Kap. 9 aufgeführt.

Da der Geltungsbereich vorwiegend aus Acker besteht, ist ein Vorkommen an anderen wild lebenden Tierarten zu erwarten, das von nur allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt ist. Die periodisch gestörten Ackerflächen, bieten Nieder- / Hochwild und Kleinsäugetern nur vorübergehend einen Teillebensraum, Deckung und Nahrungsquelle. Der sog. „Ernteschock“ kann durch die an Störungen gewöhnten Tiere durch Rückzug in ganzjährig vorhandene Deckungsbereiche (Wald) überwunden werden, die gleichzeitig ihren Dauerlebens- und Reproduktionsraum darstellen.

Die Flächenverkleinerung des o. a. Teillebensraumes spielt bei der Gesamtgröße der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen samt strukturierendem Inventar nur eine untergeordnete Rolle. Die annähernd gleiche Biotopstruktur der Umgebung ist in der Lage, vertrieben werden oder dass eine signifikante Verschlechterung der Lebensbedingungen eintritt.

Im Untersuchungsraum wurden 20 Brutvogelarten kartiert, von denen ausschließlich der Jagdfasan im Offenland (Acker) vorkommt. Alle anderen waren bis auf Stockente und Teichhuhn Gehölz- oder Gebäudebrüter. Darüber hinaus wurden fünf Fledermausarten registriert, von denen zwei in der Roten Liste für Niedersachsen als stark gefährdet, und drei Arten als gefährdet eingestuft sind. Außerdem ließen sich zwei Lurcharten im Untersuchungsbereich nachweisen: Erdkröte und Wasserfrosch.

Biotoptypen

Die in der Karte -Biotoptypen Bestandsplan- vom 23.06.2014 (Anlage 5) aufgeführten Abkürzungen des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ nach Drachenfels / Mey 1990 wurden örtlich im Frühjahr und Sommer 2013 sowie im Frühjahr 2014 aufgenommen und werden im Folgenden beschrieben.

Biotoptypen im Untersuchungsraum Vegetation / Nutzungen

ASm - Sandacker (Mais)

Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereichs wird als Ackerfläche in Intensivbewirtschaftung genutzt. Die Flächen sind von geringer ökologischer Bedeutung, da mit der intensiven Bewirtschaftung häufige Störungen der Biotopfläche verbunden sind, durch Düngereinsatz wuchsfreudige, verdrängende Wildkräuter zu Ungunsten von selteneren, nitrophoben Pflanzenarten gefördert werden und die chemische Unterdrückung von Wildkräutern zu einer Verarmung an Arten auf der Fläche selbst und im Nahbereich führt. Mit Düngemittel- und Pestizideinsatz kann eine Anreicherung in tieferen Bodenschichten erfolgen und / oder eine Gefährdung des Grundwassers (z. B. Nitratwerte) einhergehen. Ackerflächen haben als sog. Offenlandbiotop eine Bedeutung als Fläche zur Produktion von Nahrungsmitteln, als Flächen zur Grundwasserneubildung und als Teillebensraum für die Fauna.

PHZ - Siedlungsbiotope / Gartenflächen, PHG - Garten mit GroßbäumenHSE - Siedlungsgehölz meist einheimischer Arten

Zu den o. a. Biotoptypen zählen zum einen Gebäude- und private Befestigungsflächen und zum anderen die sonstigen Freianlagen dieser Bereiche, wie Hausgärten oder Gehölze innerhalb des Siedlungsbereichs. Im Untersuchungsraum sind zwei voneinander getrennte Bereiche, in Form ehemaliger landwirtschaftlicher Hoflagen mit neuen Wohngebäuden vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist abgesehen von den Gebäuden selbst und den befestigten Hofflächen gering. Die gebäudenahen Gärten werden im Wesentlichen als neuzeitliche Ziergärten genutzt und sind zumeist naturfern angelegt. Sie sind als relativ unbedeutend für Natur und Landschaft einzustufen, kommen im Untersuchungsraum jedoch auch nur in geringer Größe vor (PHZ).

Die Bedeutung von Hofgehölzen und Großbäumen in Hausgärten (PHG) ist von der Flächengröße, der Natürlichkeit des Umfelds und der Vitalität der Einzelgehölze abhängig. Beide Wohngrundstücke verfügen über kleine Bereiche, auf denen größere, heimische Laubbäume stehen.

Siedlungsgehölze sind kleine, waldartig angelegte Flächen, hier als Bestand mit überwiegend heimischen Arten (auch Fichtenanteil) als (HSE) eingestuft, die sich in unmittelbarer Nähe von Siedlungsflächen befinden. Diese Gehölzstruktur kann im besiedelten Bereich durchaus für Fledermäuse als Leitgehölz bei der Nahrungssuche Bedeutung haben, als auch Niederwild und Rehen als Deckungsgehölz dienen.

Für die Vogelwelt erlangen Hausgärten dann eine Bedeutung, wenn dichtere Gehölzstrukturen und fruchttragende Gehölze vorhanden sind. Des Weiteren können Kleinsäuger vorkommen, wie Igel, Wiesel, Kaninchen, Mäuse etc. Durch Winterfütterung kommt es bei Vögeln zu Domestizierungserscheinungen, so dass auch ehemals nur in freier Natur vorkommende Arten in Siedlungsnähe anzutreffen sind und dort eine hohe Revierbindung aufweisen.

BZH - Zierhecke (geschnitten), HFS - Strauchhecke freiwachsend

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine geschnittene Weißdornhecke in Fortsetzung der nördlich anschließenden Strauchhecke aus Haselnusssträuchern.

HWM - Wallhecke (geschützt durch § 33 NNatschG)

Entlang der Nordost- und Ostgrenze des Geltungsbereichs sind entlang des vorhandenen Grabens auf der Westseite und südlich auf der Ostseite der Straße Zum Lerchental geschützte Wallhecken zu verzeichnen, die sich vorwiegend aus im hiesigen Landschaftsraum typischen Baumarten Stieleiche, Sandbirke, Eberesche und Schwarzerle zusammensetzen. An strauchartigen Gehölzen sind Sämlinge der o. a. Baumarten, Schw. Holunder, Brombeere, Faulbaum, Traubenkirsche, Wilder Hopfen und Wald-Geißblatt zu finden. Die Krautschicht wird von Süßgräsern, Großer Brennnessel, Gundermann, Brombeere und weiteren Stickstoff liebenden Stauden der basenarmen Standorte bestimmt.

Wallhecken und Baum- Strauchhecken sind ein typisches kulturhistorisches Landschaftselement, kammern die Landschaft, bilden Lebensräume und Wanderungslinien für wild lebende Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger, Insekten und Vögel, schaffen Zonen unterschiedlicher Belichtung, dienen als Schattenspender für Gewässer und bewirken die Visualisierung von (zumeist) linearen Strukturen wie Fließgewässer, Straßen und Besitzgrenzen in der freien Feldflur. Im vorliegenden Fall wird die Wertigkeit durch die Lage in direkter Nähe zu den Fahrbahnen der Straßen Fladderweg und Zum Lerchental allerdings geschmälert.

UHM - halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte, (DOZ – sonstiger Offenbodenbereich)

Entlang der Dinklager Straße erstreckt sich ein schmaler Streifen einer nitrophilen halbruderalen Gras- und Staudenflur, bereichsweise mit Landröhrlicht durchsetzt (UHM). Er wird von einer robusten, stickstoffliebenden Gras- und Krautflur besiedelt, die in der hiesigen Kulturlandschaft häufig anzutreffen ist und sich kurzfristig an anderer Stelle neu entwickeln kann. Bei verminderter Pflegeintensität können Halbruderalfluren, wenn sie zur Vollblüte kommen, diversen Tierarten als Nahrungsquelle und Teilhabensraum dienen.

(DOZ – sonstiger Offenbodenbereich)

Nördlich des UHM-Bereichs befindet sich ein kleiner sandiger Offenbodenbereich, der sich bis an das nördlich liegende Siedlungsgehölz erstreckt, mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es handelt sich um eine Rohbodenfläche, die sich durch Befahren und ggf. Erdbewegungen auf der ursprünglich ebenfalls mit einer halbruderalen Gras-Krautflur überzogenen Fläche entwickelt hat. Er dürfte nur temporär vorhanden sein und, wenn die mechanische Beanspruchung entfällt, rasch wieder mit der Gras-Krautflur (UHM) überziehen.

FGR - Sonstiger nährstoffreicher Graben

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Gräben sind im Regelprofil ausgebildet und werden periodisch gemäht und aufgereinigt. Die ackerseitig ohne Saumstreifen direkt angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, an den östlich angrenzenden Gräben schließen einseitig Verkehrsfläche und Gewerbegrundstück an. Letztere werden durch den einseitig vorhandenen Baum-Strauchbestand in ihrem ökologischen Wert gesteigert. Der durch die Rohrleitung vom nördlich liegenden Regenrückhaltebecken gespeiste Feldgraben, als auch der Straßenseitengraben fallen in niederschlagsarmen Zeiten trocken. Typisch ist der Bewuchs mit nährstoffliebender, robuster Kraut- und Grasflur. Sumpf- und Wasserpflanzen fehlen.

Die Gräben im Plangebiet sind ökologisch verarmt und weisen durch die angrenzende Bewirtschaftung bzw. Fahrbahnfläche nur ein geringes Entwicklungspotenzial auf. Die vorh. Gräben sind von nur allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Faunistisch ist der Feldgraben durch die oberliegende Verrohrungsstrecke und die anderen Störfaktoren nur von geringer Bedeutung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung bzw. sonstigen Nutzung der angrenzenden Flächen ist von einer Anreicherung der Gräben mit Nähr- und Schadstoffen auszugehen, welche, zusätzlich zu den Entwicklungshemmnissen durch die Pflege, die Artenzusammensetzung der Flora und die Wasserqualität negativ beeinflussen. Die ursprünglich vorkommenden nitrophoben Pflanzenarten der Gräben und Säume wurden zugunsten weniger nitrophytischer, häufig vorkommender, schnellwüchsiger Arten verdrängt.

SXG - Zierteich

Im Bereich der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Zierteich mit naturnahen Elementen, an dem u. a. auch Grasfrosch und Erdkröte gefunden wurden. Die Amphibienpopulation (nur adulte Exemplare) weisen darauf hin, dass auch kleine, siedlungsnahen Wasserflächen Lebens- und Teilhabensraum für geschützte Lurcharten sein können.

Biotoptypen angrenzend an den Geltungsbereich

AS	Sandacker
SOZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer
HWM	Wallhecke
OG	Industrie- / Gewerbefläche
TFB	Verkehrsfläche Beton- / Asphaltfläche

Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1:50.000 (NLfB 1997) weist für das Plangebiet und die umliegenden Flächen sandigen Gley-Podsol Böden aeolischer, bzw. fluviatiler Entstehung aus. Böden dieses Typs sind heute relativ arme Ackerstandorte mit der üblichen intensiven Bearbeitung, Düngung und Veränderung der oberen Bodenschichten, vormals waren sie angestammte Grünlandstandorte. Durch die weite Verbreitung dieses Bodentyps im Nordwesten Niedersachsens und dessen Nutzungen ist das Schutzgut Boden des Geltungsbereichs nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Für das Gebiet wird in der hydrogeologischen Karte des LBEG ein nichtbindiger, grobkörniger Lockergesteinsboden mit organischen Beimengungen (Torf-/ Muddelinsen/-bänder) beschrieben. Das Plangebiet hat eine Grundwasserneubildungsrate von 101-150 mm im Jahr. In der Themenkarte des LBEG wird das Grundwasserschutzpotential der Deckschichten als -niedrig- eingestuft. Der obere Grundwasserleiter liegt auf 25,00-27,50 m ü. NN; der GW-Hochstand wird mit 0,60 m, der Niedrigstand mit 1,60 m unter Geländeoberkante angegeben.

Fließgewässer

Der Feldgraben und die Grabenstrukturen an der Ostseite des Gebietes sind im Trapezprofil ausgebaut, werden periodisch gepflegt und weisen keine typischen Fließgewässermerkmale auf. Sie fallen in niederschlagsarmen Zeiten trocken und sind faunistisch als verarmt zu bezeichnen. Die vorhandenen Grabenstrukturen sind von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Stillgewässer

Im Bereich der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Zierteich mit naturnahen Elementen, an dem u. a. auch Grasfrosch und Erdkröte gefunden wurden. Die Amphibienpopulation (nur adulte Exemplare) weisen darauf hin, dass auch kleine, siedlungsnahen Wasserflächen Lebens- und Teillebensraum für geschützte Lurcharten sein können.

Schutzgut Klima / Luft

Lokalklimatisch trägt das Plangebiet durch die offenen Ackerflächen und die Gehölzstrukturen zur Frischluftentstehung (Sauerstoffbildner) bei und fördert durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit. Hinsichtlich der Luftbeschaffenheit ist von zumindest zeitweise vorhandenen Vorbelastungen durch Tätigkeiten der Intensivlandwirtschaft und der vorhandenen umliegenden Industrie- / Gewerbeansiedlungen auszugehen.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Westlich grenzen an den Geltungsbereich Intensivlandwirtschaftsflächen an, durch die Straße Zum Lerchental getrennt, nördlich und nordöstlich grenzt gewerblich / industriell genutzte Bebauung an. Südlich verläuft die L 845 Dinklager Straße in Ost-Westrichtung. Die landwirtschaftlichen Flächen, teils durch Baum-Strauchreihen, durch

Einzelbäume oder kleine Waldparzellen und Gräben strukturiert, und mit nur punktueller Bebauung oder kleinen Siedlungssplittern, prägen das für Süldenburg typische Landschaftsbild.

Mit Umsetzung der Planung wird der bauliche Ortsrand nördlich der L 845 aus Sicht der Landschaftsbildpflege um ca. 300 m in Richtung Westen verschoben. Der vorhandene, relativ sanfte Übergang von der Kulturlandschaft zur gewerblichen Bebauung über die zwei Resthoflagen mit kleinem Waldbestand und Einzelbäumen ändert sich durch die Planung mit Gebäudehöhen von bis zu 28,0 m zu einer Zäsur.

Mit Verwirklichung der geplanten Nutzungen gehen mehr als 4 ha an typischer Landschaft verloren, die vor allem von der Straße Zum Lerchental und bedingt auch von der Dinklager Straße aus bisher erlebbar war. Um die Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhen auf das Landschaftsbild abschätzen zu können, wurde eine Landschaftsbildbewertung (s. Anlage 4) durchgeführt.

Zusammenfassung / Auswirkungen der Planung

Aus Art und Ausprägung der vorgefundenen Biotoptypen geht hervor, dass es sich generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt. Die direkt von der Planung bzw. der späteren Verwirklichung betroffenen Biotope sind im hiesigen Naturraum häufig anzutreffen und anderenorts leicht regenerierbar. Die angeführten Schutzgüter weisen eine allgemeine (bis geringe) Bedeutung für den Naturhaushalt und das menschliche Umfeld auf.

Trotz der nur allgemeinen Bedeutung des Untersuchungsgebietes im Hinblick auf die Biotoptypen und Schutzgüter werden die geplanten Eingriffe wegen der planerisch vorbereiteten Neuversiegelung und Eingriffe in das Landschaftsbild dennoch zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen.

3 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, weil dadurch Gestalt und Nutzung von bislang offenen Grundflächen verändert werden. Unnötige Eingriffe sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe durch Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eingriffsvermeidung und -minimierung haben Priorität vor Ausgleich und Ersatz. Nicht zu vermeidende Eingriffe sollen durch Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt und die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Ist eine vollständige Kompensation im Plangebiet nicht möglich, kann über die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb der Eingriffsfläche oder eine zweckgebundene Geldzahlung eine Vollkompensation erreicht werden. Durch die Ausweisung von externen Ersatzflächen und darauf durchzuführenden ökologischen Aufwertungsmaßnahmen wird schließlich die Wiederherstellung nachhaltig beeinträchtigter Funktionen und Werte ähnlicher Art angestrebt. Die Bewertung der Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter und Biotoptypen der direkt vom Eingriff betroffenen Flächen, sowie deren mögliche Ausstrahlung auf angrenzende Bereiche werden in der Flächenbilanz aufgeführt.

Schutzgut Natur und Landschaft – Versiegelung allgemein

Mit der Verwirklichung der Planung geht eine zumeist nicht ausgleichbare Versiegelung offener Flächen einher. Die Ausweisung der geplanten Nutzungen mit einer GRZ von 0,8 bedeutet eine mögliche Versiegelung von 80 % der Grundfläche, hinzu kommt die Versiegelung für die geplante Verkehrsfläche. Dem offenen Boden werden mit der Versiegelung sämtliche ökologischen Wirkfaktoren und Entwicklungsmöglichkeiten entzogen, die auch durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nur unzureichend kompensiert werden können. In der Summe gesehen werden bundesweit täglich etliche Hektar versiegelt, für die in der Regel keine Entsiegelung von Flächen ähnlicher Größe möglich ist.

Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften

Auf der beanspruchten Fläche ist höhere Vegetation vorhanden, die im Rahmen der Verwirklichung der Planung zu beseitigen sein wird. Die Fauna setzt sich aus wenigen Arten zusammen, die intensiv bewirtschaftete Anbauflächen als Teillebensraum, die Garten und Gehölzflächen zum Teil als Lebens- und Rückzugsraum nutzen. Nach der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ist eine Rückkehrmöglichkeit für die Fauna nicht gegeben. Westlich und nördlich des Plangebietes stehen weiträumig gleichartige Biotoptypen zur Verfügung für die Wiederbesiedlung zur Verfügung.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind bereits vollständig anthropogen überformt und insgesamt nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Ihre Wiederherstellung, auch anderenorts, ist kurz- bzw. mittelfristig realisierbar. Die Beseitigung der nur langfristig wieder herstellbaren Lebensgemeinschaft der Wallhecken stellt einen erheblichen Eingriff in das Wirkungsgefüge von Natur und Landschaft dar.

Bewertung: Wertvolle Lebensgemeinschaften werden durch die Verwirklichung der Planinhalte weder beseitigt noch nachhaltig beeinträchtigt. Die vorhandenen Lebensgemeinschaften sind von allgemeiner Bedeutung.

Beeinträchtigung von Boden und Relief

Durch Neuversiegelung werden den bislang offenen Bodenflächen sämtliche Biotopmerkmale entzogen und diese zu ökologisch wertlosen Flächen degradiert. Für die Tier- und Pflanzenwelt geht Lebens- bzw. Teillebensraum verloren.

Es handelt sich im Hinblick auf das Schutzgut Boden nicht um einen seltenen Bereich. Die Flächen sind bereits anthropogen überformt und intensiv genutzt, so dass, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht eintreten wird.

Bewertung: Die Neuversiegelungen durch künftige Bauwerke und Verkehrsflächen beseitigen das noch vorhandene, wenn auch gestörte, natürliche Bodengefüge zugunsten ökologisch minderwertiger oder wertloser Flächen.

Beeinträchtigung des Grundwassers

Grundwasser

Durch die Eingriffe wird eine geringfügige Veränderung des Boden-Wasserhaushalts einhergehen, da sich auf Grund von Versiegelungen die Oberflächenabflüsse erhöhen und flächige Einträge von Niederschlagswasser in das Grundwasser in den zukünftig versiegelten Bereichen kaum mehr erfolgen. Mit der relativ kleinflächigen Ausweisung wird sich nur eine geringe bzw. keine Reduzierung der ohnehin geringen Grundwasserneubildungsrate für das Gebiet ergeben. Die durch offene Bodenflächen bedingte vorhandene Verdunstungsrate wird herabgesetzt. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass Nährstoffe und Pestizide, wie in der Intensivlandwirtschaft (Maisanbau) gebräuchlich, künftig nicht mehr ins Grundwasser eingetragen werden.

Bewertung: Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die grundsätzlich mögliche Versickerung von Oberflächenwasser nicht negativ beeinflusst. Fremd- / Schadstoffeinträge in das Oberflächenabwasser aus der geplanten Nutzung sind nicht zu befürchten. Bisher eingetragene Stoffe aus der Intensivlandwirtschaft entfallen zukünftig wegen der Nutzungsaufgabe.

Beeinträchtigung von Klima und Luft

Von einer nachhaltigen Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen ist wegen der relativ geringen Größe des Plangebietes und bereits bebauter Flächen im Nahbereich nicht auszugehen. Geringfügige Änderungen in Bezug auf Temperatur, Luftfeuchte und Kaltluftbildung durch Oberflächenversiegelungen werden für die als robust einzustufende Flora und Fauna des umliegenden Gebietes ohne Auswirkungen bleiben.

Zusätzliche Luftbelastungen sind von der geplanten Bebauung bei Einhaltung der TA-Luft und anderer Schutzverordnungen nicht zu erwarten. Durch die geplante gewerbliche Bebauung ist eine geringfügige Zunahme des gewerblichen Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten, die hinsichtlich Lärm- und Abgasemissionen angesichts der Vorbelastungen als unbedeutend eingeschätzt wird.

Bewertung: Zusätzliche Luftbelastung und kleinklimatische Auswirkungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird der geplanten Nutzung durch Gewerbe- und Industriebetriebe Rechnung getragen. Die GRZ entspricht der Grundflächenzahl benachbarter Bebauungspläne. Durch die Bebauung wird dem betroffenen Landschaftsraum die restlichen Funktionen „Naherholung und Landschaftserleben“ genommen. Die allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild wird für den Geltungsbereich aufgehoben und er ist künftig der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen.

Der Übergang von den bebauten Flächen auf die freie Kulturlandschaft wird durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen verbessert. Sie sind jedoch nicht im Stande, einen proportionierten Übergang von landwirtschaftlicher Fläche auf die geplanten Gebäudekörper herbeizuführen.

Bewertung: Durch die mit Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe wird das Landschaftsbild verändert und der Bebauungsrand in die Kulturlandschaft vorgerückt. Der Erlebniswert wird beseitigt.

Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Kulturbodenfläche für Bauzwecke vorbereitet. Über das Vorhandensein von Kulturgütern im Untersuchungsbereich liegen keine Erkenntnisse oder Unterlagen vor. Dennoch wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden hingewiesen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auf Grund der aus ökologischer Sicht nur allgemeinen bis geringen Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt und die direkte Anlehnung der östlichen Plangrenze an vorhandene Gewerbebebauung bzw. die Erschließungsstraße, ist von einer Ausstrahlung auf andere Bereiche oder einer Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch auftretende Wechselbeziehungen zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern nicht auszugehen. Trotz der planerisch zulässigen Neuversiegelung offener Grundflächen durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur werden sich die Eingriffsfolgen – mit Ausnahme der Wirkung auf das Landschaftsbild – auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränken.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beanspruchung überwiegend landwirtschaftlich genutzter Intensivanbaufläche mit zwei Resthofbereichen, einer davon mit Windmühlenstumpf, das Fehlen höherwertiger Biotoptypen mit großem Entwicklungspotenzial und die Anlehnung des Standortes an bereits bebautes Gebiet sprechen für die Standortwahl gegenüber anderen, ggf. weniger geeigneten und / oder ökologisch empfindlicheren Bereichen. Eine Vermeidung der geplanten Nutzungen erscheint angesichts der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichem Bauland nicht möglich.

Mit der Beanspruchung dieses relativ unempfindlichen Gebietes zu gewerblichen bzw. industriellen Zwecken wird angesichts der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen südlich und östlich des Geltungsbereiches der Umweltzustand im Bereich der westlichen Stadtzufahrt nach Lohne nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Fall, dass die Bauleitplanung für diesen Geltungsbereich nicht umgesetzt würde, würde sich das folgende Szenario einstellen:

Die Stadt Lohne wäre nicht in der Lage, dem Nachfragedruck nach verkehrsgünstig gelegenen, gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet nachzukommen mit allen nachteiligen Folgen für das Gemeinwesen. Das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Entwicklung zu höherer ökologischer Wertigkeit ist nicht abzusehen.

Wären die Ausweisungen nicht auf dieser Fläche zu realisieren, würde eine Verwirklichung ggf. an einem anderen, weniger geeigneten Standort bei gleichem Flächenbedarf und größerem Eingriffspotenzial erfolgen.

4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung

Auf Grund der Naturschutzgesetzgebung besteht die Verpflichtung, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Der Eingriff erweist sich jedoch als nicht vermeidbar, weil die Stadt Lohne einen ungebrochenen Bedarf an Gewerbe-/ Industrieflächen hat und die Fläche bereits im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes zur Realisierung der geplanten Nutzungen ausdrücklich vorgesehen ist.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen – vor allem in Bezug auf das Schutzgut Mensch – wird ein eingeschränktes (nutzungsbeschränktes) Industriegebiet festgesetzt, für das lagespezifische Festsetzungen zu Lärm- und Geruchsimmissionen getroffen werden. Um schwere Unfälle zu verhüten, ihre Folgen zu begrenzen und einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sollen aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen vorsorglich sämtliche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Die Summe der geplanten Eingriffe in das naturräumliche Wirkungsgefüge an dieser Stelle gegenüber alternativen, ggf. ökologisch wertvolleren Flächen wird hier, gemessen am technisch notwendigen Flächenbedarf, gering gehalten.

Maßnahmen zur Verringerung

Grundflächenzahl (GRZ) / Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an dem für die Funktion erforderlichen Maß. Eine Minimierung dieser Faktoren würde zu einem höheren Flächenverbrauch beitragen.

Inanspruchnahme von intensiv genutzten Bereichen

Für den Geltungsbereich wird überwiegend auf intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden in beschränktem Umfang Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Dinklager Straße (L 845) und entlang der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

Landschaftsbild

Um die geplanten Gebäude bestmöglich in das Landschaftsbild einzugliedern, wird zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festgesetzt, dass die erhöhten Bauteile (ab 20 Meter) mit einer Farbe zu versehen sind, die einen geringen Kontrast zum Himmel aufweist.

Weitere Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sollen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG die Absammlung und Umsetzung betroffener Lurche sowie die Bereitstellung geeigneter Quartiere für Fledermäuse vertraglich geregelt werden.

Bilanzierung (analog: Osnabrücker Modell 2009)

Mit der Flächenbilanz wird untersucht, ob die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich die zu erwartenden Eingriffe kompensieren. Ziel der Bilanzierung ist der Vergleich des zu erwartenden ökologischen Wertes des Plangebietes nach Durchführung der Baumaßnahmen mit dem Bestandswert der Flächen vor erfolgtem Eingriff. Diese Gegenüberstellung erfolgt angelehnt an das Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Modell 2009).

Voraussetzung für eine Bewertung der Flächen ist die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen. Den einzelnen Lebensräumen werden, analog zu ihrer unterschiedlichen Empfindlichkeit und Ausprägung, Wertfaktoren zugeordnet, in welche die ökologisch relevanten Bewertungsmerkmale eingeflossen sind (siehe Kapitel 9.2.6).

Die Faktoren (Multiplikator) werden nach folgendem Schlüssel zugeordnet:

<u>Empfindlichkeit</u>	<u>Faktor</u>
wertlos	0,0
unempfindlich	0,1 - 0,5
weniger empfindlich	0,6 - 1,5
empfindlich	1,6 - 2,5
sehr empfindlich	2, 6- 3,5
extrem empfindlich	> 3,5

Die Empfindlichkeit eines Lebensraumes / Schutzgutes gegenüber äußeren Einflüssen ist unter anderem abhängig von der Entwicklungsdauer und dem Alter der Lebensgemeinschaft, dem Vorkommen gefährdeter Arten, von der Größe, der Vernetzungsfunktion, der Seltenheit, der Bedeutung für das Landschaftsbild, seiner Bedeutung für die Kulturhistorie und der Regenerationsfähigkeit. Vorschädigungen werden bei der Ermittlung des Flächenwertes einbezogen.

Die Zuordnung von Wertfaktoren ermöglicht es, die Flächengröße mit dem qualitativen, ökologischen und gestalterischen Wert einzelner Flächen in Verbindung zu setzen. Die sich zwischen dem Bestandswert und dem prognostizierten Wert nach Verwirklichung der bauleitplanerischen Inhalte des Bebauungsplans ergebende Differenz bildet die Bilanzsumme in Werteinheiten.

Ergibt die Bilanzierung zwischen ermitteltem ökologischem Wert des Plangebietes vor dem Eingriff und nach Abschätzung der Eingriffsfolgen des Eingriffs einschließlich der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst ein Defizit, so ist festzusetzen, wie die Vollkompensation des Defizits vorzunehmen ist. Das Bilanzdefizit (Kompensationsrestwert) ist nach der folgenden Formel zu ersetzen:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße der Ersatzfläche

Der Aufwertungsfaktor gibt den Wert wieder, um den eine Ersatzfläche durch entsprechende ökologische Maßnahmen aufgewertet werden kann.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Verursacher des Eingriffs für nicht im Baugebiet ausgleichbare erhebliche Eingriffsfolgen Ersatzmaßnahmen mit Bindungsfristen auf externen Flächen durchführt. Die Ersatzleistung kann alternativ auch in Geld zweckgebunden abgegolten werden.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg - Fläche 4,77 ha				
Biotoptyp nach NLÖ	Bestand qm x WE-Faktor	Summe Werteinheiten	Planung qm x WE-Faktor	Summe Werteinheiten
AS (m,g) Intensivacker Mais / Getreide	28.342 qm x 0,9	25.507,80	-----	-----
HWM Wallhecke Strauch - Baum	830 qm x 0,9	747,00	-----	-----
HSE Siedlungsgehölz vorw. heimische Baum-/ Straucharten	5.302 qm x 1,8	9.543,60	-----	-----
HFS Strauchhecke	109 qm x 2,0	218,00	-----	-----
UHM Halbruderale Gras- /Staudenflur mittl. Standor- te	2.293 qm x 1,1	2.522,30	1.715 qm x 1,1	2.008,60
PGH Garten mit Groß- bäumen	2.801 qm x 1,3	3.641,30	-----	-----
PHZ + PKG Neuzeitlicher Ziergarten/ Grabeland	3.773 qm x 1,0	3.773,00	-----	-----
BZH Zierhecke	128 qm x 1,2	153,60	-----	-----
HPG Standortgerechte Gehölzpflanzung	-----	-----	2.433 qm x 1,5	3.649,50
DOZ Sonstiger Offenbo- denbereich	843 qm x 1,0	843,00	-----	-----
SXG Zierteich	68 qm x 1,5	102,00	-----	-----
FGR Nährstoffreicher Feldgraben	831 qm x 1,1	914,10	-----	-----
TDZ Ziegel- / Betonstein- dach	1.721 qm x 0,0	0,00	-----	-----
ONZ Sonstiges Gebäude - Windmühlenstumpf	86 qm x 1,0	86,00	-----	-----
TFB Asphaltfläche	637 qm x 0,0	0,00	1.204 qm x 0,0	0,00
TFZ Betonsteinpflaster	-----	-----	445 qm x 0,1	44,50
OGI Industrielle Anlage	-----	-----	32.909 qm x 0,0	0,00
Private Grünfläche	-----	-----	8.227 qm x 1,0	8.227,00
SUMMEN	47.763 qm	48.051,70 WE	47.763 qm	13.929,60 WE
Bilanzdefizit				- 34.122,10 WE

Für den Bebauungsplan Nr. 145 A ergibt sich ein Eingriffsbilanzdefizit von
34.122 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung.

Vollkompensation

Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff von 34.122 Werteinheiten wird vollständig durch Kompensationsleistungen ausgeglichen, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden.

Dem Bebauungsplan Nr. 145 A werden die folgenden externen Kompensationsflächen zugeordnet:

1. Flächenpool Damme/ Rüschenhof (s. Anlage 6)
Stadt Damme, Flur 116, Flurstücke 24; 25; 35/2; 35/1; 44/1 und 36/2
2. Flächenpool Lohne „Alte Raketenstellung“ (s. Anlage 7)
Stadt Lohne, Flur 20 Flurstück 170/8

Die zugeordneten Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH. Für beide Flächen wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet, der darauf abzielt, über geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen die entsprechenden Flächen ökologisch aufzuwerten.

Die Sicherung der Kompensationsverpflichtung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Lohne und der Flächenagentur GmbH, indem sich die Flächenagentur als Eigentümerin der Flächen verpflichtet, die in den Pflege- und Entwicklungskonzepten für beide Flächen dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

Für die Beseitigung von 830 qm an geschützten Wallhecken erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:1 auf geeigneten, möglichst in der Nähe gelegenen Flächen.

5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Lohne weist mit der Aufstellung des Bebauungsplans 145 A für einen Bereich nördlich der Dinklager Straße Gewerbe- und Industrieflächen aus. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 4,7 ha. Der Geltungsbereich wird durch das vorhandene Straßendreieck Dinklager Straße (L 845), Zum Lerchental und Fladderweg umgrenzt; östlich schließt gewerblich bebaute Fläche an.

Aus Art und Ausprägung der vorgefundenen Biotoptypen geht hervor, dass es sich generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt. Die direkt von der Planung bzw. der späteren Verwirklichung betroffenen Biotope sind im hiesigen Naturraum häufig anzutreffen und anderenorts leicht regenerierbar. Die angeführten Schutzgüter weisen eine allgemeine (bis geringe) Bedeutung für den Naturhaushalt und das menschliche Umfeld auf.

Für die zu überbauenden Bereiche wird überwiegend ökologisch geringwertige Intensivackerfläche beansprucht; andere betroffene Biotoptypen sind nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Trotz der nur allgemeinen Bedeutung des Untersuchungsgebietes im Hinblick auf die Biotoptypen und Schutzgüter werden die geplanten Eingriffe wegen der planerisch vorbereiteten Neuversiegelung und Eingriffe in das Landschaftsbild dennoch zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen.

Als Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Eingliederung in das Landschaftsbild getroffen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sollen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG die Absammlung und Umsetzung betroffener Lurche sowie die Bereitstellung geeigneter Quartiere für Fledermäuse vertraglich geregelt werden.

Der verbleibende Eingriff wird vollständig durch Kompensationsleistungen ausgeglichen, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.12.2014

L. S.

(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer

ANLAGEN

- Anlage 1 Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A der Stadt Lohne für den Bereich Fladderweg, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 10.07.2014
- Anlage 2 Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Rießel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 145 in Lohne, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 02.07.2014
- Anlage 3 Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2013 (Amphibien, Vögel, Fledermäuse), 28.02.2014
- Anlage 4 Landschaftsbildbewertung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg, 10.07.2014
- Anlage 5 Biotoptypen Bestandsplan, 23.06.2014
- Anlage 6 Lageplan Flächenpool Damme/ Rüschenndorf, Stadt Damme, Flur 116, Flurstücke 24; 25; 35/2; 35/1; 44/1 und 36/2, Pflege- und Entwicklungsplan Rüschenndorfer Moor
- Anlage 7 Lageplan Flächenpool Lohne „Alte Raketenstellung“, Stadt Lohne, Flur 20, Flurstück 170/8, Pflege- und Entwicklungskonzept Lohne „Alte Raketenstellung“

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 15 Blätter (28 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 31.03.2015

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Wojta