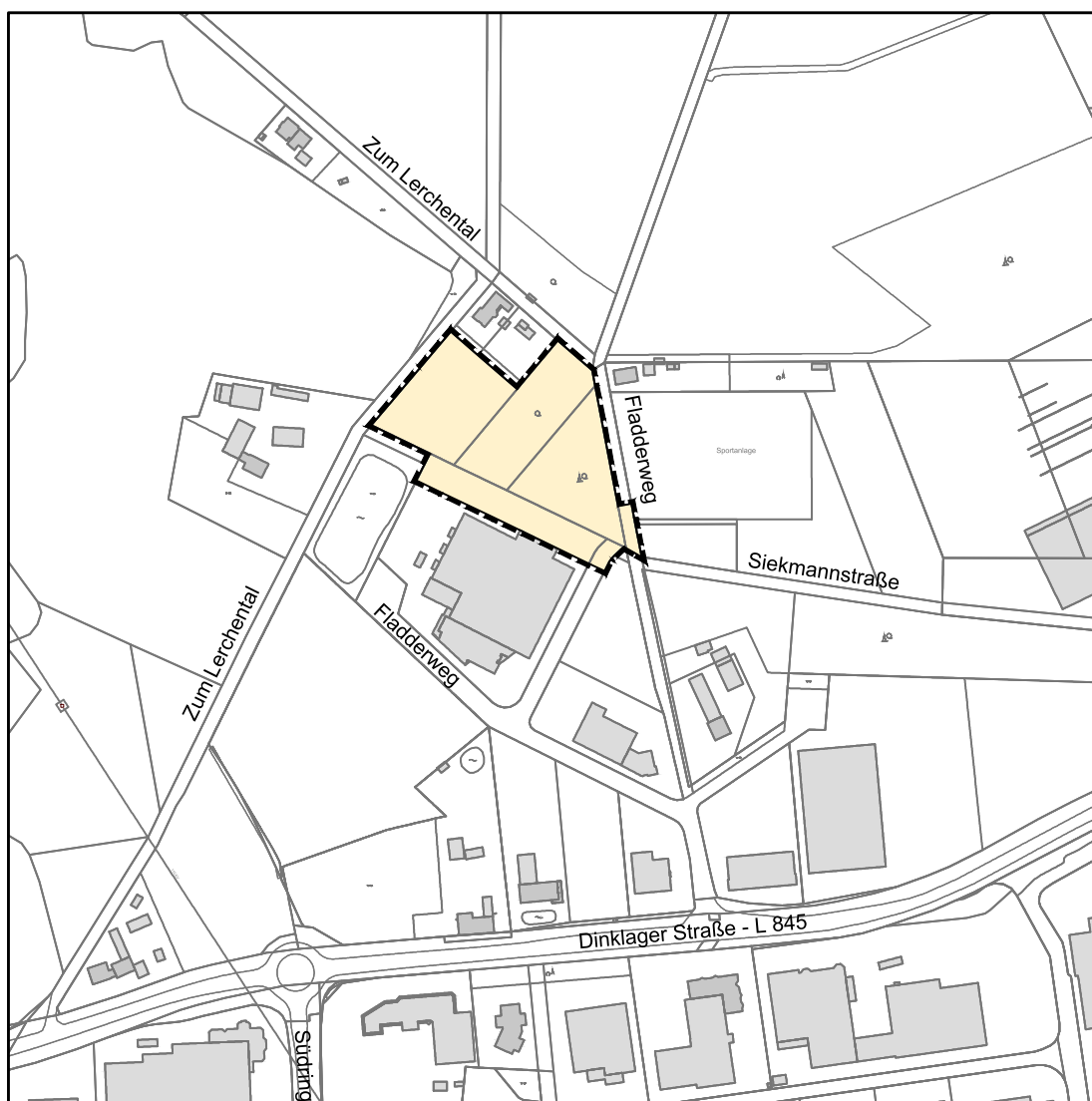




Bebauungsplan Nr. 145 B

für den Bereich Fladderweg
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Begründung und Umweltbericht



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.	§ 4a (3) BauGB - Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
20.06.2016	20.06.2016	21.11.2016			23.03.2017

Stadt Lohne –
Bebauungsplan Nr. 145B
für den Bereich Fladderweg
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-15035011-01 / 03.07.2017

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Landes- und Regionalplanung	5
4.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
5.	Situation des Geltungsbereiches.....	6
6.	Planungsabsichten	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der Nutzung / Bauweise.....	8
6.3	Örtliche Bauvorschriften	8
7.	Erschließung	9
7.1	Verkehrerschließung	9
7.2	Ver- und Entsorgung	9
7.3	Ökologie / Begrünung	9
8.	Flächenbilanz.....	11
9.	Bodenbelastungen / Denkmäler.....	12
10.	Innenentwicklung / Klimaschutz.....	12
11.	Immissionen	13
11.1	Geruchsimmissionen	13
11.2	Schallimmissionen	13
II.	Umweltbericht	15
1.	Einleitung	15
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	15
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	22
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	22
2.1.1	Geologie / Boden	22

2.1.2	Gewässer / Grundwasser	23
2.1.3	Klima / Lufthygiene	23
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	24
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild	24
2.1.6	Mensch / Gesundheit	24
2.1.7	Kultur / Sachgüter	25
2.1.8	Wechselwirkungen	25
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.2.1	Boden	26
2.2.2	Wasser	26
2.2.3	Klima / Lufthygiene	27
2.2.4	Arten/Lebensgemeinschaften	27
2.2.5	Orts-/Landschaftsbild	27
2.2.6	Mensch / Gesundheit	28
2.2.7	Kultur / Sachgüter	28
2.2.8	Wechselwirkungen	28
2.2.9	Nichtdurchführung der Planung	29
2.3	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	29
2.4	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	30
2.4.1	Eingriffsermittlung	32
2.4.2	Kompensationsermittlung	35
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	38
3.	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	39
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	39
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	41
III.	Verfahrensvermerke	42

Anlagen

- Waldersatzfläche Lageplan vom 21.06.2016
- Schalltechnischer Bericht, TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 29.08.2016
- Gutachten zu Geruchsimmissionen, TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 02.07.2014
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, Moritz Umweltplanungen vom 28.02.2014
- Lageplan Flächenpool Falkenhardt (Kompensationsfläche)
- Biotoptypenplan

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 19.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145B für den Bereich Fladderweg beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt westlich des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt, und zwar nördlich der Dinklager Straße (L 845) – im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Gewerbegebietsflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 48 der Gemarkung Lohne. Er beinhaltet folgende Flurstücke:

Nr. 98/43 (in einer Breite von 20 m), 98/50 (in zwei Teilstücken), 98/53, 255/98 und 256/98.

Der Katasterbestand wurde digital am 15.01.2016 von der Stadtverwaltung übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L 845“ in einer Breite von 20 m überlagert. Dieser überlagerte Teil verliert mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes seine Rechtswirksamkeit.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145B sind veränderte städtebauliche Zielvorstellungen für die am westlichen Siedlungsrandbereich gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als städtebaulich und ökonomisch erwünschter Ergänzung des bereits vorhandenen Gewerbestandortes geschaffen werden. Damit sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebes geschaffen werden. Mit der Gewerbeflächenausweisung werden eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation und eine Arbeitsplatzsicherung der Stadt Lohne gefördert. Das betriebliche Wachstum des südlich benachbarten Gewerbeunternehmens erfordert außerdem die Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen.

3. Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 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 Gewerbegebiete auszuweisen, bleibt insgesamt festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms entspricht.

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

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 gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung von Gewerbegebieten ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich stellt sich vorwiegend als Wald sowie als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. In kleinen Teilbereichen werden die Verkehrsflächen des Fladderweges sowie Flächen des benachbarten Gewerbebetriebes berührt.

Der Wald ist unterschiedlich charakterisiert. Es handelt sich um einen jüngeren Eichenbestand, der im Ostteil vorwiegend mit Hainbuchen, im Westteil mit Ilex und Birken, unterwachsen ist. Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Januar 2016) um eine Wiesenfläche – ohne nennenswerte randliche Strukturen. Die Flächen des Fladderweges sind unterschiedlich stark versiegelt. Ein mittleres Teilstück stellt sich als Waldrandfläche mit Einzelbäumen dar. Die Gewerbegebietsfläche ist teils versiegelt, teils Rasenfläche (mit RRB, Einzelbäumen, Containerstellfläche, Toranlage).

Das Gelände ist nahezu eben und weist ein geringes Gefälle in südlicher Richtung auf. Die NN-Höhe beträgt ca. 30 m.

Das bereichsweise durch diesen Plangeltungsbereich überlagerte Gewerbegebiet ist Teil des in südlicher Richtung anschließenden Gewerbebestandes, welcher sich beidseits der Dinklager Straße (L 845) befindet.

In östlicher Richtung erstreckt sich jenseits des Fladderweges ein Sportplatzgelände mit einem nördlich angrenzenden Wohngebäude. Ein weiteres Wohngebäude grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an. Beide Wohngebäude befinden sich am Rande des ansonsten weitgehend unbebauten Außenbereiches.

6. Planungsabsichten

Die vorhandenen Gewerbegebietsflächen sollen in nördlicher Richtung vergrößert werden, um einem ansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Dafür müssen vorhandene Waldflächen (entsprechend der in der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgten Art) baulich in Anspruch genommen werden. Es ist dabei Ziel, einerseits so viel Wald wie möglich zu bewahren und andererseits durch unmittelbar benachbarte Aufforstung einen Gehölzgürtel als Abstandsfläche zwischen Gewerbe und Wohnen zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebietsflächen erfolgt weiterhin aus südlicher Richtung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um einen Bereich, in dem produzierende / verarbeitende Betriebe aktiv sind. Diese Art der Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereiches primär ermöglicht werden. Deshalb wird der Katalog der Nutzungen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt. Ansonsten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, um mögliche Immissionskonflikte zwischen diesen sensibleren Nutzungsarten und gewerblichen Aktivitäten zu vermeiden.

Aufgrund ihres städtebaulichen Konfliktpotenzials sind die lt. BauNVO 1990 in Gewerbegebieten ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten innerhalb der GE-Fläche unzulässig; in anderen, besser geeigneten Bereichen, vor allem im Stadtzentrum, sind Vergnügungsstätten jedoch zulässig.

Durch die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes soll gleichzeitig eine Waldumwandlung durchgeführt werden. Ziel der Planung ist es, das bestehende Waldklima durch Kompensation vor Ort dauerhaft zu erhalten. Für eine Fläche von ca. 1.984 m² wird der Wald auf der Ersatzfläche "Ehrendorfer Obere Mark", Stadt Lohne, Flur 43, Flurstück 52/17 (s. Anlage) ersetzt. In der Abwägung überwiegen die Belange der Wirtschaft zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen das in § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 NWaldLG genannte Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen für die extern kompensierten Bereiche. Die Waldfunktionen bleiben insgesamt erhalten, da eine Fläche von ca. 2.876 m² direkt im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

6.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Im Sinne einer verdichteten Bebauung im gewerblich genutzten Teil des Siedlungsbereiches soll die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt werden. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder einer Baumassenzahl (BMZ) kann an dieser Stelle verzichtet werden. Um die Höhenentwicklung innerhalb der Baugebietsflächen zu steuern, wird eine maximale Oberkante von baulichen Anlagen festgesetzt. Diese entspricht mit 12,0 m derjenigen des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72, sodass eine homogene Gebietsstruktur entstehen kann.

Eine Geschossigkeit wird nicht vorgegeben, um in diesem Punkt flexibel auf die gewerblichen Anforderungen reagieren zu können.

Die Bauweise wird als "abweichend" geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten. Es dürfen jedoch auch Baukörper von über 50 m Gesamtlänge errichtet werden. Dies ist bei Lager- und Produktionsanlagen evtl. erforderlich.

Großzügige Baugrenzenfestsetzungen setzen nur einen äußeren Rahmen der Bebaubarkeit und lassen nach innen die erforderlichen Spielräume zu, um mit den betrieblichen Anlagen auf wechselnde Entwicklungen des Marktes reagieren zu können. Zu den nördlich und westlich angrenzenden Waldflächen wird ein Abstand von 12,0 m eingehalten. Dies entspricht in etwa dem Abstand, der derzeit mit ca. 13,5 m zwischen dem Waldrand und dem Wohnhaus Nr. 18 besteht. Der Abstand zwischen dem neu angelegten Wald und dem Wohngebäude Nr. 4 wird demgegenüber ca. 17,0 m betragen. In südwestlicher Richtung schließen die überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an den benachbart vorhandenen planungsrechtlichen Bestand an.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

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 und Schornsteinen 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.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Für die Erschließung dieses Plangeltungsbereiches als Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes ist eine Nutzung vorhandener Verkehrsflächen beabsichtigt. Der bereits ausgebaute Teil des Fladderweges mit kurzwegigem Anschluss an die Landesstraße L 845 gewährleistet eine direkte Verknüpfung mit dem überregionalen Verkehrsnetz. Im Bebauungsplan Nr. 72 ist die „Planstraße C“ über dessen Geltungsbereich hinaus in nördlicher Richtung als „langfristige Erweiterungsmöglichkeit“ dargestellt worden. Derartige Erweiterungsabsichten über die Flächen des Sportplatzes bestehen derzeit nicht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Anbindung an den als Wirtschaftsweg ausgebauten Teil des Fladderweges erfolgen, um eine Befahrung z. B. in Notsituationen zu ermöglichen, die über die bisherige Sackgassenzufahrt hinausgeht.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz bedarf keiner Erweiterung, weil eine Erschließung über das bestehende Firmengelände gewährleistet ist.

Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Stadt vsl. nur eingeschränkt gewährleistet werden kann, muss ggf. eine nutzungsabhängige Retention erfolgen, bevor eine Ableitung in das Vorflutsystem erfolgt. Dieser Sachverhalt ist den Flächeneigentümern/-nutzern bekannt und wird in der Nachbarschaft gleichartig praktiziert. Eine Konkretisierung dieses Aspektes kann im Zusammenhang mit einer Anlagengenehmigung erfolgen.

7.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich unterliegt keinem besonderen rechtlichen Schutzstatus, dennoch bestehen neben der ökologisch weniger bedeutsamen Grünlandfläche im Nordwesten Gehölzstrukturen, die spezifische Qualitäten aufweisen. Es handelt sich dabei einerseits um eine stark durchforstete Waldfläche auf den Flurstücken 255/98 und 256/98 mit überwiegend Eichenbestand sowie um Teile einer historischen Wallhecke im nordöstlichen Teil des Flurstückes Nr. 98/43 (gemäß Wallheckenverzeichnis des Landkreises Vechta – Stand 23.02.2013). Von dieser Wallhecke sind vor Ort noch drei Einzelbäume (Eichen D: 0,6 bzw. 0,8 m) erkennbar, welche im Bebauungsplan Nr. 72 als zu erhalten festgesetzt sind.

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 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 (Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 145 Teil A und Teil B sowie angrenzende Bereiche) 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.

Der vorliegenden Planung stehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Hindernisse entgegen, soweit Quartierverluste von Fledermäusen vorgezogen ausgeglichen werden und die Beseitigung von Gehölzbeständen außerhalb der Reproduktionszeit erfolgt. Altbäume sowie Gebäude, die abgebrochen werden sollen, sind vor Fällung nochmals auf mögliche Quartiere und Vogelniststätten zu überprüfen.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Gewerbegebiete	0,86 ha	57 %
Verkehrsflächen	0,07 ha	5 %
Wald	0,57 ha	38 %
Gesamtfläche	1,5 ha	100 %

9. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

10. Innenentwicklung / Klimaschutz

Die Stadt Lohne betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit verstärkt Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. Viele gewerbliche Flächen sind allerdings nicht mobilisierbar, da Eigentümerinteressen entgegenstehen. So wird vielfach eine Flächenbevorratung für optionale betriebliche Erweiterungen vorgenommen. Auch eine Wiedernutzung aufgegebenen Flächen bietet sich derzeit nicht an. Für eine Befriedigung der gewerblichen Nachfragesituation soll deshalb die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes erfolgen. Vorhandene Erschließungsanlagen können dafür genutzt werden.

Durch eine hohe bauliche Dichte soll zudem ein sparsamer Umgang mit dem in Anspruch genommenen Boden ermöglicht werden.

Die neue Flächennutzung fördert die Entwicklung einer arrondierten, kompakten Siedlungsstruktur und kommt damit Zielen des Klimaschutzes entgegen. Die Bauflächen bewirken eine moderate Erweiterung der Siedlungsfläche und fördern damit gleichzeitig einen temporären Siedlungsabschluss zum westlichen Siedlungsrand. Damit wird auch die vorhandene Bebauung vor Windeinflüssen geschützt. Die randliche Gehölzpflanzung bleibt teilweise erhalten und in reduzierter Breite verlängert. Damit werden Windeinflüsse auf die neuen Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches reduziert.

11. Immissionen

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.

11.1 Geruchsimmissionen

Durch die umgebenden Nutzungen (landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, Kläranlage Riebel, Straßenverkehr auf der Dinklager Straße sowie der nach Norden führenden Planstraße und benachbarte Gewerbebetriebe) bestehen innerhalb des Plangeltungsbereiches bereits Vorbelastungen.

Eine geruchstechnische Betrachtung¹ kam zu dem Resultat, dass die im relevanten Bereich ermittelten GIRL-Werte bei 6 bzw. 7 % der Jahresstunden und damit deutlich unter dem Immissions(grenz)wert von 15 % der Jahresstunden für Gewerbegebiete liegen. Nach Aussage des Gutachtens sind die Erweiterungsmöglichkeiten benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe bei der Beurteilung der Gesamtsituation berücksichtigt worden.

11.2 Schallimmissionen

Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH wurde von der Stadt Lohne beauftragt, die maximal zulässigen Schallemissionskontingente unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung zu ermitteln und zu beurteilen. Aufgrund der Schallvorbelastungsbetrachtung ist davon auszugehen, dass an einzelnen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft die Schallvorbelastung zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte bereits weitgehend ausschöpft. Unter dieser Randbedingung werden Planungszielwerte zu den maximal zulässigen Schallimmissionspegeln der Gewerbeflächen ermittelt, damit sichergestellt ist, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die zusätzlichen Geräusche entstehen.

Eine vorläufige schalltechnische Begutachtung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Aufteilung der Gewerbegebietsfläche in drei Teilflächen sinnvoll ist. Für diese drei Teilflächen wurden unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Immissionsorte Lärmkontingente vergeben. Die Einhaltung dieser Kontingente gewährleistet eine angemessene Berücksichtigung der normierten Richtwerte.

¹ TÜV Nord, Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Riebel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 145 in Lohne, Hamburg, 02.07.2014

Eine schalltechnische Begutachtung² kommt zu dem Ergebnis, dass eine Aufteilung der Gewerbegebietsfläche in drei Teilflächen sinnvoll ist. Für diese drei Teilflächen wurden unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Immissionsorte Lärmkontingente vergeben. Die Einhaltung dieser Kontingente gewährleistet eine angemessene Berücksichtigung der normierten Richtwerte. In der Zusammenfassung wird folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der [...] 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 Schallimmissionspegeln der GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145B ermittelt, damit im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sichergestellt ist, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die zusätzlichen Geräusche aus dem erweiterten Gewerbe- und Industriegebiet entstehen.

[...Es] ist ein Vorschlag zu maximal zulässigen Schallemissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 innerhalb des Plangebietes dargestellt, mit dem die Planungszielwerte bzgl. der zulässigen Schallimmissionspegel eingehalten oder unterschritten werden. Am Tage wird für die Flächen GE1 und GE2 ein maximal zulässiger L_{EK} von 65 dB(A)/m² vorgeschlagen. Dies lässt tagsüber eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung zu. Für die Fläche GE3 wird ein maximal zulässiger L_{EK} von 62,5 dB(A)/m² vorgeschlagen. Dies lässt tagsüber eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, z. B. für eine Lkw-Umfahrt zu.

Auf den GE-Flächen GE1 und GE2 werden nachts maximal zulässige L_{EK} von 50 dB(A)/m² bzw. 47,5 dB(A)/m² vorgeschlagen. Nachts ist aus Gründen des Schallschutzes eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung auf den Flächen GE1 und GE2 möglich (z. B. für Produktionshallen mit ausreichender Schalldämmung der Gebäude und Schallschutz für frei nach außen abstrahlende Geräuschquellen). Auf der Fläche GE3 ist nachts keine gewerbliche Nutzung möglich (kein Fahrzeugverkehr).“

² TÜV Nord, Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145B der Stadt Lohne für den Bereich Fladderweg, Hamburg, 29.08.2016

II. Umweltbericht

1. Einleitung

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung der Neuausweisung von Gewerbeflächen als Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes im westlichen Stadtgebiet von Lohne.

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

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

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

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

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

Rechtsquelle	Zielaussage
• Geologie/Böden	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter

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

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

• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	- Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissionsrichtlinie / VDI Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen

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

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 1994 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta als gutachterlicher, rechtlich nicht verbindlicher Fachplan aufgestellt. Spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen für den näheren Planungsraum sind in diesem Konzept allerdings nicht formuliert.

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

Ein aus dem Landschaftsrahmenplan abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz existieren nicht.

Angesichts der Lage als Erweiterungsbereiche des vorhandenen Gewerbestandortes mit Orientierung in den freien Landschaftsraum erfahren die Umweltmedien Boden, Wasser, Arten, Landschaftsbild und Klima im Weiteren eine besondere Beachtung.

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

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

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

2.1.1 Geologie / Boden

In dem Plangeltungsbereich ist ein Vorkommen von Altlasten nicht bekannt.

Die geologische Übersichtskarte des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) zeigt für den Plangeltungsbereich den Bodentyp Gley-Podsol in der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen der Urstromtäler.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises werden die Böden grundsätzlich mit „stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit / sehr geringe Bedeutung (naturferne, stark versiegelte Böden)“ eingestuft.

Konkrete Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes sind große Teile der Erdoberfläche versiegelt. Dies ist ansonsten nur im Bereich der Verkehrsfläche der Fall – wobei der Wirtschaftswegeanteil des Fladderweges im östlichsten Plangeltungsbereich nur eine Teilversiegelung (Schotter) aufweist.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Südlich des Geltungsbereiches verläuft in ca. 550 m Entfernung der Hopener Mühlenbach.

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken. Ein weiteres (allerdings technisch gestaltetes) Becken liegt im nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 98/43.

Weitere offene Wasserflächen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers nur punktuell (im versiegelten Bereich) eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate kann pauschal als „mittel“ eingestuft werden. Der Grundwasserstand befindet sich gemäß Darstellungen im Landschaftsrahmenplan bei ca. 27 m ü NN. Der Abfluss des Grundwassers erfolgt in westlicher Richtung.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches ist kein Trinkwasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Im Geltungsbereich des B-Planes liegt durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche und den Wald ein gewisses Potenzial als Kaltluftentstehungsgebiet vor. Durch ein geringes Gefälle erfolgt zu windstillen Zeiten jedoch kaum ein Abfluss. Mangels weiterer topografischer Gegebenheiten existiert auch keine zielgerichtete Kaltluftleitbahn.

Lufthygienische Belastung, z. B. durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Aktivitäten, liegen nicht in erheblichem Umfang vor. Zu landwirtschaftlichen Immissionen wurde eine Geruchsbewertung³ durchgeführt. Die Immissionswerte gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie liegen bei 0,15 (15 %) für Gewerbe- und Industriegebiete. Tatsächlich sind 6 – 7 % vorhanden.

³ TÜV Nord, a. a. O.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die Vegetation des Geltungsbereiches ist tlw. durch die jeweiligen Feldfrüchte der landwirtschaftlich genutzten Fläche geprägt. Bei dem Waldbestand handelt es sich um Eichen als Leitbaumart mit wechselndem Unterwuchs. Auf dem Betriebsgelände sind primär Rasenflächen (mit wenigen Einzelbäumen – Eichen) vorhanden.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild im näheren Umfeld ist in nördlicher und westlicher Richtung im Wesentlichen durch unterschiedlich geformte Ackerparzellen mit trennenden Heckenstrukturen, kleineren Gehölzinseln und gelegentlichen Einzelbäumen bestimmt.

Im Süden schließen sich großflächig Gewerbegebiete an. In östlicher Richtung grenzt zunächst eine gehölzgesäumte Sportplatzfläche an.

Im Geltungsbereich selbst hat die Gehölzfläche eine visuell bestimmende Wirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild ist daher sehr unterschiedlich beeinflusst. Die Topografie hat in diesem Zusammenhang eine untergeordnete Bedeutung.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen bestehen Einflüsse auf den Geltungsbereich. Die Geruchssituation wurde gutachterlich geprüft⁴ und für den berührten Bereich nicht als problematisch ermittelt.

Die verkehrsbedingten Belastungen wurden in einem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 145A berechnet, welcher unmittelbar an stark frequentierte Verkehrsflächen angrenzt. Aus dieser Untersuchung kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich vom B-Plan Nr. 145B keine Belastungen vorliegen, die eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich machten.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Nachbarschaft wurden in den benachbarten Bebauungsplänen Emissionskontingente für die gewerblichen Nutzer festgesetzt, sodass von einer verträglichen Situation ausgegangen werden kann.

⁴ TÜV Nord, Gutachten Geruchsimmissionen, a. a. O.

| 2.1.7 Kultur / Sachgüter

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

| 2.1.8 Wechselwirkungen

Die landwirtschaftliche Nutzung der nordöstlichen Fläche beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte durch ihre Bewirtschaftungsform, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc. Die Versiegelung innerhalb des überlagerten Gewerbegebietsteils verursacht Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen tlw. in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

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

2.2.1 Boden

Durch die Festsetzung von „Gewerbegebieten“ im Bebauungsplan wird eine erhebliche Versiegelung dieser Flächen vorbereitet. In den versiegelten Bereichen geht das gewachsene Bodenprofil verloren. Ein grundsätzlicher Verlust des Oberbodens wird vsl. jedoch nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen i. d. R. auf den Baugrundstücken selbst oder im Nahbereich möglich ist. Die örtliche Horizontfolge wird dadurch allerdings gestört und führt zu gewissen lokalen Beeinträchtigungen. Durch die Erhöhung des Auflagehorizontes werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert. In den unversiegelten Teilflächen sind allenfalls geringe Bodenbeeinflussungen zu erwarten.

Durch die Aufforstung der bisherigen Grünlandfläche werden mit der Landwirtschaft i. d. R. einhergehende Bodenbeeinflussungen (Düngung, Drainierung etc.) reduziert.

Bei einem Verzicht auf die Planaufstellung würden die wechselnden Beeinflussungen durch die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung und die Pflege des Waldes voraussichtlich bestehen bleiben.

2.2.2 Wasser

Das auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke auftreffende Niederschlagswasser soll möglichst auf der Fläche selbst versickert werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern eine örtliche Versickerung nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist, nach einer Drosselung in das benachbarte Vorflutsystem eingeleitet werden. Erhebliche Einflüsse auf die Grundwasserneubildung werden nicht angenommen.

Im Bereich der vorhandenen sowie der neuen Waldflächen sind keinerlei negative Beeinflussungen des Mediums Wasser zu erwarten. Der Wald kann eine Speicherfunktion bezüglich der Niederschlagswässer übernehmen.

Potenzielle Beeinträchtigungen des Grundwassers oder der Vorfluter durch Einträge von Wirkstoffen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung blieben bei einem Planungsverzicht für die westliche Teilfläche bestehen. Die Pufferfunktion der Waldflächen blieben im Geltungsbereich in vollem Umfang erhalten.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Festsetzung von „Gewerbegebieten“ können evtl. kleinräumige Klimabeeinflussungen entstehen. Mit der Erhöhung der Rauigkeit des Geländereiefs (bauliche Anlagen) ist eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Durch die Versiegelung der Oberflächen ist eine Reduzierung der möglichen Frischluftproduktion zu prognostizieren. Gleichzeitig wird von stärkeren Temperaturschwankungen und einer tendenziell geringeren Luftfeuchtigkeit auszugehen sein. Die Auswirkungen beziehen sich überwiegend auf den unmittelbaren Geltungsbereich der Planung. Die Waldflächen übernehmen Puffer- und Ausgleichswirkungen, die in Richtung der benachbarten Wohnnutzungen keine spürbaren Klimaeffekte erwarten lassen.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würden sich voraussichtlich keine nachhaltigen Klimaveränderungen ergeben – unregelmäßig auftretende Geruchseignisse durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie nutzungsabhängig Winderosionspotenziale würden jedoch bleiben.

2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

In geringem Umfang werden Offenlandarten durch die neue Flächennutzung weiter nach außen verdrängt. Auch die Wald bewohnenden Arten werden sich kleinräumig in Gehölzflächen des Außenbereiches verlagern. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten. Durch eine Verdrängung möglicherweise in den Nachbargebieten vorkommender Arten könnten dort evtl. ebenfalls Artenverschiebungen stattfinden. Gegebenenfalls gefährdete Arten in diesen Nachbargebieten sind nicht bekannt.

Die im Plangebiet nach dem Kataster vorhandene Wallhecke kann nicht erhalten werden und soll extern ersetzt werden. Insgesamt entfallen vier bislang einzeln festgesetzte Bäume (Eichen), für die eine Kompensation erforderlich ist.

Ein Planungsverzicht würde voraussichtlich eine Bewahrung des Artenspektrums bewirken, solange sich die randlichen Lebensbedingungen nicht ebenfalls ändern. Für die faktisch nicht mehr vorhandene Wallhecke würde keine Kompensation erfolgen.

2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Die benachbart bereits vorhandenen gewerblich/baulichen Strukturen werden gleichartig ergänzt. Deren Einsehbarkeit von außen wird durch eine Verlängerung der eingrenzenden Gehölzstruktur gegenüber dem bisherigen Zustand reduziert.

Deutlich erkennbare Veränderungen des optischen Bildes sind von daher nicht zu erwarten.

Bei einem Verzicht auf diese Planung würden die bisherigen (kleinteiligen) Sichtbeziehungen erhalten bleiben.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Grundsätzlich negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung nicht zu erwarten, sofern die Vorgaben an Emissionsbeschränkungen (Emissionskontingente) berücksichtigt werden. An zwei Immissionsorten, an denen eine nächtliche Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) aufgrund der Schallvorbelastung nach dem derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden kann, führt die Zusatzbelastung zu einer rechnerischen Erhöhung der Gesamtbelastung um 0,1 bzw. 0,3 dB(A). Diese rechnerische Erhöhung der Gesamtbelastung kann als nicht relevant eingestuft werden⁵.

Mit zusätzlichen, spürbaren verkehrlichen Schallimmissionen ist von der L 845 und der von dieser ausgehenden Verkehrserschließungsstraße nicht zu rechnen. Eine regelmäßige Nutzung der umgebenden Wirtschaftswege durch gewerbliche Verkehre wird nicht erwartet.

Eine relevante wahrnehmbare Veränderung anthropogener Lebensumstände ist durch die Planung nicht zu erwarten. Ansonsten weiterhin entstehende Auswirkungen durch die Bewirtschaftung der kleinen landwirtschaftlich genutzten Fläche werden entfallen.

2.2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt. Die entfallenden Bäume werden in vollem Umfang kompensiert.

2.2.8 Wechselwirkungen

Durch die intensive Flächenversiegelung gehen teilweise die natürlichen Funktionen der Böden verloren. Gleichzeitig entstehen neue Einflüsse insbesondere auf das Artenspektrum, Klima und Grundwasser. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Auswirkungen, die über die einzeln vorab beschriebenen hinausgehen.

⁵ vgl. TÜV Nord, Schalltechnischer Bericht, a. a. O.

2.2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d.h. Planungs- / Realisierungsverzicht) würde innerhalb des Geltungsbereiches des Planes zu einer Vermeidung der festgestellten Auswirkungen führen, gleichzeitig wäre jedoch eine vsl. Ausweisung von Gewerbegebietsflächen an anderer Stelle des Ortes erforderlich, um dem Erweiterungsvorhaben des Betriebes entsprechen zu können und würde dort ebenfalls zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Bei einem kompletten Verzicht auf die Festsetzung von Gewerbeflächen wäre eine Verlagerung von Arbeitsplätzen zu befürchten, was ggf. zu zusätzlichen Mobilitätsanforderungen und damit Belastungen für Umwelt führen könnte.

Abhängig von der jeweiligen Art der Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, der Intensität der Bewirtschaftung oder ggf. sogar baulicher Inanspruchnahme auf Basis von § 35 BauGB können derzeit nur schwer einschätzbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen. In jedem Fall ist mit wechselnden Beeinflussungen zu rechnen.

2.3 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Erweiterung des gewerblich besiedelten Bereiches ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar. Durch die Nutzung teilweise bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird der Eingriff verkleinert. Auch die erhaltenden Festsetzungen des Planes (hier: Wald) bewirken eine Eingriffsvermeidung.

Durch die, für die Maßnahme erforderliche, Bodeninanspruchnahme wird jedoch ein Eingriff bewirkt, der allenfalls in kleinen Teilen im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann.

Für eine vollständige Kompensation müssen somit externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Der von der Art der Maßnahme abhängige Umfang wird im Rahmen des Entwurfes ermittelt.

2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Gehölzflächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

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

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

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

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

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Ausgleichsmaßnahmen

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

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

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

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

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung für die Fauna bezieht sich hauptsächlich auf den Verlust der Ackerflächen.

In der Dokumentation über die Eingriffe der faunistischen Untersuchungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien, Moritz-Umweltplanungen von Februar 2014, werden weitere Aussagen getroffen.

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

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

2.4.1 Eingriffsermittlung

- Verlust des Biototyps versiegelte Flächen (OG/OV)

Im Plangebiet befinden sich vollversiegelte Flächen wie asphaltierte Straßen, Wege und Gebäude, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen sind.

Wertlose Flächen erhalten einen Faktor von 0.

- Verlust des Biototyps Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün am Fladderweg stellt sich als eine kleinteilige, artenarme und mit niedrigen Bodendeckern bepflanzte Fläche dar. Die Vegetation wird gedüngt, regelmäßig geschnitten und ist von den negativen Einflüssen der Straße betroffen.

Es ist ein ökologischer Wertfaktor von 0,8 angesetzt.

- Verlust des Biototyps Grünflächen

Die Grünanlagen der Gewerbeflächen bestehen überwiegend aus Rasenflächen, welche gedüngt und regelmäßig, mehrmals jährlich gemäht werden.

Ein ökologischer Wert von 0,9 ist hier angemessen.

- Verlust des Biototyps Wallhecke (HW)

Im Rahmen der Eingriffsflächenermittlung wird die im Kataster festgesetzte Wallhecke berücksichtigt, die faktisch nicht mehr vorhanden ist. Im Bestand sind von der Wallhecke noch 3 Einzelbäume vorhanden. Die Fläche der ehemaligen Wallhecke schließt die Einzelbäume mit ein und wird mit einem Wertfaktor von 2,5 bewertet.

Zur Berechnung der Flächengröße wird eine Wallheckenbreite von 10 m angesetzt.

- Verlust des Biototyps Einzelbäume (HBE)

Im Planungsgebiet steht eine einzelne Eiche mit einem Stammdurchmesser von 90 cm. Sie prägt das Landschaftsbild, ist eine wertvolle Kleinstruktur der Landschaft und bietet Lebensraum für viele Lebewesen.

Hier wird ein Wertfaktor von 2,0 angesetzt. Bei der ermittelten Flächengröße der Einzelbäume handelt es sich um den Kronentraufbereich von 100 m².

- Verlust des Biotoptyps Fläche mit Schotterdecke (TFK)

Der Weg mit Schotterdecke im östlichen Bereich des Planungsgebietes ermöglicht eine nachgeschaltete Versickerung des Oberflächenwassers und zeigt keine bis vereinzelte Vegetationsstrukturen.

Diese Fläche erhält den Wertfaktor 0,1.

- Verlust des Biotoptyps Sandacker (AS)

Der größte Teil der betroffenen Flächen besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Es ließen sich bei der Bestandsaufnahme im Februar 2016 keine besonderen Entwicklungsstufen erkennen. Ackerrandstreifen waren kaum vorhanden. Durch die intensive Nutzung dieser Ackerflächen ist mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt zu rechnen, da von hohem Pestizid- und Düngemiteleinsatz ausgegangen werden muss.

Eine Bewertung mit dem Faktor 1,0 wird angesetzt.

- Verlust des Biotoptyps Waldfläche (WCA)

Die Waldstrukturen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen vorwiegend aus einem mesophilen Eichen-Hainbuchen-Mischwald. Zusätzlich sind Birken, Pappel und standortfremde Nadelbäume zu finden.

Gehölzrandstreifen sind kaum vorhanden, da die umliegenden Flächen bis an die Gehölze heran reichen.

Ein Wertfaktor von 2,8 wird für die Waldflächen angesetzt, welche erhalten oder vor Ort kompensiert werden. Zusätzlich werden die wegfallenden Flächen mit einem Wertfaktor von 1,0 bewertet.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Vorhandener B-Planbereich:			
Gewerbegebiet:	(2.542) m ²		
- versiegelt (80%)	2.034 m ²	0,0	0 WE
- Grünfläche (20%)	508 m ²	0,9	458 WE
- Baum-Erhalt (HBE) [1 Eiche, STD 90 cm]	100 m ²	2,0	200 WE
- Wallhecke (HWM)	350 m ²	2,5	875 WE
Verkehrsfläche:	(253) m ²		
- versiegelt (90%)	227 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10%)	25 m ²	0,8	20 WE
Bestand:			
Fläche mit Schotterdecke (TFK)	290 m ²	0,1	29 WE
Sandacker (AS)	4.289 m ²	1,0	4.289 WE
Sandacker (AS) [wegfallende Waldfläche]	1.984 m ²	1,0	1.984 WE
Waldflächen (WCA) [Ausgleich durch Neuanlage]	2.876 m ²	2,8	8.053 WE
Waldflächen (WCA) [Erhaltungsfläche]	2.863 m ²	2,8	8.017 WE
Eingriffsflächenwert	15.097 m²		23.924 WE

2.4.2 Kompensationsermittlung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 23.924 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung:

Verkehrsflächen

Durch den aktuellen Bebauungsplan sind ca. 737 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen ist. Wertlose Flächen erhalten einen Faktor von 0.

Ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Grünflächen angelegt. Diese Grünanlagen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet, sind aber den negativen Einflüssen der Verkehrsflächen ausgesetzt. Eine Bewertung erfolgt mit 0,8.

Gewerbegebiet

Einen Anteil am Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Gewerbegebietes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das GE-Gebiet von 0,8 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche GE: 8.621 m² (versiegelbare Flächen für Gewerbegebiet bis maximal GRZ 0,8)

- davon versiegelt (80 %): 6.897 m²
- davon Grünflächen: 1.724 m²

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z. T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln.

Eine Bewertung mit dem Faktor 0,9 ist gerechtfertigt.

Waldgebiet

Ein Teil der Waldfläche von 2.876 m² wird direkt im Planungsgebiet kompensiert. Bei der Aufforstung wird von einem künftigen Laubwald-Jungholzbestand (WJL) mit einem entsprechenden Waldsaum ausgegangen, welcher entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit 1,6 bis 2,5

Werteinheiten bewertet wird. Ein Wertfaktor von 1,8 scheint angesichts der Ausdehnung und Funktion angemessen.

Neben der Aufforstung wird ein Teil der Waldstrukturen erhalten. Auf einer Fläche von 2.863 m² bleibt die ökologische Funktion des Waldes größtenteils bestehen. Durch die Verkleinerung der gesamten Waldfläche und die Ausweitung des Gewerbegebiets wird die Bewertung des Bestandes jedoch auf 2,6 Wertfaktoren verringert.

Da nicht der gesamte Eingriff in die Waldflächen vor Ort kompensiert werden kann, muss eine Fläche von 1.984 m² extern ausgeglichen werden.

Der Waldersatz findet auf der Ersatzfläche „Ehrendorfer Obere Mark“, Stadt Lohne, Flur 43, Flurstück 52/17 statt (s. Anlage). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne und hat eine Gesamtgröße von 13.331 m². Die Ersatzfläche wird mit heimischen Laubgehölzen aufgeforstet. Es wird ein Waldsaum (3-5 Reihen) aus folgenden Arten angelegt: Kornelkirsche (*Cornus mas*) v. 50-80, Pfaffenhütchen (*Euonymus*) v. 50-80, Schlehe (*Prunus spinosa*) v. 50-80, gem. Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Ersatzfläche wird mit folgenden heimischen Laubgehölzen aufgeforstet: Traubeneiche (*Quercus petraea*) 2 j. v. 80-120, Rotbuche (*Fagus sylvatica*) 2 j. v. 80-120 sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*) 2 j. v. 80-120.

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Gewerbegebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Gewerbegebiet:	(8.621) m ²		
- versiegelt (80%)	6.897 m ²	0,0	0 WE
- Grünfläche (20%)	1.724 m ²	0,9	1.552 WE
Verkehrsfläche:	(737) m ²		
- versiegelt (90%)	663 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10%)	74 m ²	0,8	59 WE
Waldfläche:	(5.739) m ²		
- Waldflächen (WJL) [Neuanlage einschl. Waldsaum]	2.876 m ²	1,8	5.177 WE
- Waldflächen (WCA) [Erhaltungsfläche]	2.863 m ²	2,6	7.444 WE
Kompensationswert	15.097 m²		14.232 WE

3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	23.924	WE
	Kompensationswert	14.232	WE
	Kompensationsdefizit	-9.693	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 9.693 Werteinheiten (WE).

Durch den Eingriff entsteht ein ökologischer Wertverlust von 23.924 WE. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Eingriffsflächenwert von 14.232 WE kompensiert werden.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 9.693 WE, welches vollständig durch Kompensationsleistungen ausgeglichen wird, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden. Die zugeordnete Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH. Für die Fläche 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, in dem sich die Flächenagentur als Eigentümerin der Flächen verpflichtet, die in den Pflege- und Entwicklungskonzepten dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

Die Kompensation wird auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 14/46 Kreis Diepholz, Gemarkung Aschen, Flur 15 durchgeführt.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei der Standortwahl wurden bereits Aspekte der Eingriffsvermeidung und –minimierung berücksichtigt.

Teilweise soll ein bereits als Gewerbegebiet festgesetzter Bereich weitergehend in Anspruch genommen und teilweise vorhandene Infrastruktureinrichtungen intensiver genutzt werden, sodass Eingriffstatbestände sich dort auf weniger wertvolle und teilweise bereits erschlossene Flächen beschränken. Die natürlichen Bodeneigenschaften gehen dennoch in den Teilen der Erweiterung verloren. Durch Oberbodenverlagerungen (mit sachgerechtem Wiedereinbau) können geringe Ausgleichswirkungen erzielt werden. Die planungsrechtliche Vorbereitung einer Erweiterung ist jedoch erforderlich, um der Nachfrage nach gewerblich nutzbarem Bauland für eine Betriebsvereinbarung entsprechen zu können.

Kleinräumige Gebietsverschiebungen als Alternative der Planausweisungen sind im Hinblick auf die geplanten Betriebsabläufe und hinsichtlich anderer nachbarlicher Strukturen (naturnahes RRB) nicht zielführend.

Eine Wiedernutzung aufgegebenener, bebauter Flächen bietet sich derzeit in der Stadt Lohne nicht an.

3. Zusätzliche Angaben

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

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

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie Gutachten zu Schall und Gerüchen wurden erstellt. Weitere Begutachtungen wurden nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

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

Derzeit sind mit Ausnahme der Bodenversiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Doch auch die Versiegelungseffekte wirken nur sehr kleinräumig auf die Versickerung und das Grundwasserdargebot; die Auswirkungen auf ökologische Aspekte des Bodens können durch Andeckung der Oberbodenschichten in der unmittelbaren Nachbarschaft teilweise wieder ausgeglichen werden. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

Insbesondere die für die Belange von Natur und Landschaft zuständigen Behörden und Interessenvertreter werden in die weitere Realisierung der Planung und der Kompensationsmaßnahmen eingebunden. Damit können auch derzeit unvorhergesehene Planungsauswirkungen ggf. später erkannt und berücksichtigt werden.

Möglicherweise durchzuführende Überwachungsmaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungs- maßnahme	Zeitpunkt
Geologie/Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Landkreis Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/ Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Gewässer/Grundwasser erhöhte Niederschlagswasser- ableitung	Landkreis Baugenehmigungsbehörde (UWB)	Prüfung Bauantragsunterlagen auf Retentionserfordernisse	
Klima/Lufthygiene keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Landkreis Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkrete Hinweise
Arten/Lebensgemeinschaften Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Landkreis Untere Naturschutzbehörde	Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen Durchführung der Aufforstung	im zeitlichen Zusammenhang mit Eingriffsmaßnahmen/ regelmäßige Pflege- und Entwick- lungskontrolle
	Landkreis Baugenehmigungsbehörde	Realisierung der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken	jew. Einzelbauvorhaben
Mensch/Gesundheit Immissionen durch gewerbliche Nutzungen	Landkreis Baugenehmigungsbehörde Gewerbeaufsichtsamt	Prüfung von Bauantragsunterlagen hinsichtlich Emissionen	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
Kultur/Sachgüter keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

Darüber hinaus werden alle derzeit nicht erkennbaren und nicht erwarteten nachteiligen Auswirkungen fortlaufend durch die Stadt aufgenommen und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit geprüft.

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei ökologischen Teilaspekten sind vsl. kleinräumig relevante Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Dies ist insbesondere bei der durch die Versiegelung bewirkten Bodeninanspruchnahme der Fall.

Hinsichtlich der Niederschlagsversickerung entstehen kleine Reduzierungen der Grundwasseranreicherung, da eine unmittelbare Versickerung auf den Grundstücken vsl. nur teilweise möglich ist.

Artenschutzrelevante Auswirkungen relevanten Umfanges sind bei Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht zu befürchten.

Angesichts des Erfordernisses einer betrieblichen Erweiterung ist dieser Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Die zu erwartenden Eingriffe können innerhalb des Plangeltungsbereiches nur unzureichend ausgeglichen werden. Deshalb wurden externe Flächen ergänzend herangezogen.

Der zu erwartende Ausgleichsbedarf soll in vollem Umfang kompensiert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die relevanten Umweltmedien entstehen durch die vorgesehenen Maßnahmen mit Ausnahme der Bodeninanspruchnahme nicht und können durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 03.07.2017

R/Sc-15035011-01

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat der Begründung des Entwurfes am 15.11.2016 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 05.12.2016 bis 13.01.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 23.03.2017 als Begründung des Bebauungsplanes gebilligt.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

L.S.

(Siegel)

Lohne, den 23.03.2017

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer