

# Stadt Lohne Landkreis Vechta

## Flächennutzungsplan 57. Änderung (für den Bereich „östlich der Straße Am Grevingsberg“)

### Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

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

Ri/Sc-09104011-48 / 21.03.2011

**Inhalt:****I: Begründung zum Bauleitplanentwurf**

1.	Allgemeines .....	5
1.1	Präambel .....	5
1.2	Gebietslage / Änderungsbereich .....	5
2.	Planungsanlass.....	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.	Ausgangssituation.....	6
5.	Planungsinhalte / Darstellungen.....	8
5.1	Ortsentwicklung / Bauliche Nutzung / Denkmäler.....	8
5.2	Alternativstandorte .....	8
5.3	Verkehr / Infrastruktur / Immissionen .....	9
5.4	Altlasten .....	10
5.5	Grünflächen .....	10
5.6	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen.....	10
5.6.1	Eingriffsermittlung .....	11
5.6.2	Kompensationsberechnung.....	13

**II: Umweltbericht**

1.	Einleitung .....	16
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 .....	16
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 .....	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	23
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	23
2.1.1	Geologie / Boden .....	23
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	23
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	24
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	24
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild .....	24
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	25
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 .....	25
2.2.1	Boden .....	25
2.2.2	Wasser .....	26
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	26
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	26
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	27

2.2.6	Mensch / Gesundheit.....	27
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	27
2.2.8	Wechselwirkungen .....	28
2.3	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	28
3.	Zusätzliche Angaben.....	28
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.....	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	29
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	29

### III: Verfahren

## **I: Begründung zum Bauleitplanentwurf**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Präambel**

Der Flächennutzungsplan dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorzubereiten und in den Grundzügen darzustellen.

#### **1.2 Gebietslage / Änderungsbereich**

Die Stadt Lohne hat beschlossen, an ihrem östlichen Stadtgebietsrand, und zwar östlich der Straße Am Grevingsberg eine Änderung des Flächennutzungsplanes `80, bekanntgemacht am 10.05.1982, vorzunehmen, um aktuellen Anforderungen der Entwicklung des Siedlungsbereiches zu entsprechen.

Diese 57. Änderung des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Lohne umfasst eine Fläche, die, südlich der Brägeler Straße gelegen, an den gewerblich genutzten Siedlungsbestand im Bereich der Straße Am Grevingsberg anschließt und sich in den bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereich erstreckt.

Der Geltungsbereich der Änderung ist in der Plandarstellung gekennzeichnet und umfasst eine Größe von ca. 2,55 ha.

Westlich des Änderungsbereiches wird eine weitere Flächennutzungsplanüberarbeitung als 11. Änderung vorbereitet. Dort sollen „Flächen für die Forstwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

### **2. Planungsanlass**

Anlass für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der Flächen. Die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen, Lebensmittel produzierenden und verarbeitenden Betriebe beabsichtigen ihre Betriebsabläufe zu optimieren und nicht unmittelbar mit der Produktion verbundene Funktionen kleinräumig zu verlagern. Diese betriebliche Verlagerung von Teilfunktionen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht zur Standortsicherung erforderlich. Die bisherigen Darstellungen des FNP entsprechen nicht diesem Vorhaben.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung dokumentieren sich für den Bereich der Stadt Lohne in den Plänen der Träger der Landes- und Regionalplanung, d. h. im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm von 1991 (Bekanntmachung am 24.10.1997) ist der Änderungsbereich ohne eigenständige flächenhafte Darstellung ausgewiesen; ein großflächiges „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung“ befindet sich mit deutlichem Abstand in östlicher Richtung.

Weitere Darstellungen wie „Regional bedeutsamer Wanderweg“, „Rohrfernleitung Gas“ und „Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteiles“ befinden sich in gleicher Richtung und Entfernung.

Direkt tangiert wird der Änderungsbereich durch eine von Vechta nach Steinfeld führende Richtfunkstrecke.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Zielen der Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der mittelzentralen Bedeutung der Stadt Lohne, entsprochen. Bereits auf Ebene der Landesplanung werden als Ziele und Grundsätze (vgl. LROP vom 23.05.2008) formuliert, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht wird und bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeit der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und die Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden sollen. Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta als Siedlungsbereich des Mittelzentrums Lohne dargestellt, mit der Aufgabe zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes. Das Regionale Raumordnungsprogramm ergänzt dies als regionale Ziele dahingehend, dass die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft (insbesondere des Ernährungsgewerbes) erhalten und ausgebaut werden sollen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### 4. Ausgangssituation

Der Standort des Vorhabens befindet sich zwischen dem gewerblich geprägten Siedlungsbereich des östlichen Stadtrandes und der offenen Landschaft der Hunteniederung. Planungsrechtlich ist der Standort als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in dem von der Änderung berührten Bereich folgende Nutzungen dar:

- „Flächen für die Landwirtschaft“ - hierbei handelt es sich um den gesamten Teil des Änderungsbereiches.

- „Eignungsgebiet“ für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse – dabei handelt es sich um eine überlagernde Darstellung auf ca.  $\frac{3}{4}$  (nördlicher Teil) des Änderungsbereiches.
- Landschaftsschutzgebiet VEC 116 (bzw. VEC 23 gemäß der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Lohne „Geestrücken mit seinen bewaldeten Hängen zwischen Vechta und Steinfeld“) – damit ist der gesamte Änderungsbereich überlagert.

Benachbart befinden sich folgende Nutzungsdarstellungen / Nutzungen:

- südlich weitere „Flächen für die Landwirtschaft“
- östlich und westlich „Flächen für die Forstwirtschaft“
- nördlich „Gewerbliche Bauflächen“.

Die Fläche stellt sich in der Realität als intensiv genutzte Ackerfläche (Mais) dar.

Nördlich und teilweise auch östlich grenzen gewerblich / industriell genutzte Betriebsflächen an. Das Gelände weist eine Neigung in östlicher Richtung auf.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP `80 (incl. 1. – 12. Änderung)

## **5. Planungsinhalte / Darstellungen**

### **5.1 Ortsentwicklung / Bauliche Nutzung / Denkmäler**

Durch eine Erweiterung der Produktion / Verarbeitung von Lebensmitteln sind auf benachbarten Betriebsgeländen Flächenengpässe entstanden, die eine Erweiterung im unmittelbaren Nahbereich erfordern. Damit soll der vorhandene Gewerbe- / Industriestandort verträglich zu den in der weiteren Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen entwickelt werden. Durch diese Erweiterung entsteht eine bauliche Gebietsarrondierung im Siedlungsrandbereich.

In Vorbereitung von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen wird deshalb wie nördlich benachbart „Gewerbliche Bauflächen“ neu dargestellt.

Das großflächige Eignungsgebiet für Biomasseanlagen erfährt damit eine geänderte Grunddarstellung. Diese verhindert, unabhängig von derzeitigen Nutzungsvorstellungen, für die Fläche nicht eine Ansiedlung derartiger Anlagen, da sie grundsätzlich auch auf „Gewerblichen Bauflächen“ realisierbar sind.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

### **5.2 Alternativstandorte**

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Gewerbe- / Industriestandort im Hinblick auf seine gesamtstädtische wirtschaftliche Bedeutung zu sichern und Erweiterungsspielräume zu ermöglichen.

Es handelt sich um Erweiterungsflächen, die produktionsbezogene Aktivitäten aus der beengten Situation der derzeitigen Betriebsflächen zugehörig aufnehmen können, um bestehende Betriebsabläufe zu optimieren. Eine Ergänzungsfläche muss dafür unmittelbar benachbart sein, damit keine zusätzlichen Transportstrecken entstehen. Eine mangelnde, entsprechend nahe Flächenverfügbarkeit würde vsl. Verlagerungen von Betriebszweigen oder ggf. langfristig sogar eine Gesamtverlagerung bewirken.

Abgesehen von der hier zur Änderung vorgesehenen Fläche existieren unmittelbar angrenzend (an unbebauten Bereichen) nur Waldflächen. Dort wäre der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich größer als auf der vorgesehenen Ackerfläche. Weitere Ackerflächen nördlich bzw. südlich des Änderungsbereiches weisen gegenüber der ausgewählten Fläche größere Abstände zum bestehenden Betriebsstandort auf. Zudem reichen sie näher an sensible Wohnnutzungen heran. Deshalb eignen sie sich allenfalls in geringem Maße für das beabsichtigte Planungsvorhaben.

Insofern ergeben sich heute und für absehbare Zeit keine ähnlich gut geeigneten Alternativstandorte zu dem gewählten Bereich der Flächennutzungsplanänderung.

### 5.3 Verkehr / Infrastruktur / Immissionen

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an eine bestehende Verkehrsfläche an, die kurzwegig an das Haupterschließungsnetz der Stadt (Kreisstraße K 264) angebunden ist.

Die geänderte Nutzungsdarstellung bewirkt allenfalls in sehr geringem Umfang ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im nördlichen Teil der Straße Am Grevingsberg. Weitergehende Regelungen ordnungsbehördlicher oder planungsrechtlicher Art, die ggf. zu einer Reduzierung von Verkehren im südlichen Teil der Straße Am Grevingsberg führen, können u. a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert werden.

Erhebliche schalltechnische Auswirkungen, die aus dem Straßenverkehr resultieren, sind derzeit nicht erkennbar. Eine gutachterliche Überprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll jedoch gewährleisten, dass keine erheblichen Schallbelastungen auf die benachbarten sensiblen Nutzungen wirken können. Insbesondere die südlich gelegenen Siedlungsbereiche (Nahtstelle von „Gemischter Baufläche“ und „Wohnbaufläche“) sollen dabei berücksichtigt werden. Ein auf den Messungen / Begutachtungen des TÜV<sup>1</sup> aufbauendes Gutachten<sup>2</sup> belegt, dass seine schalltechnisch reduzierte Ausnutzung der neuen „Gewerblichen Bauflächen“ möglich ist.

Ein Gutachten der Fachhochschule Münster<sup>3</sup> belegt, dass trotz vorhandener Geruchsemissionen der Firmen Wiesenhof und Allfein im Bereich der neuen „Gewerblichen Bauflächen“ Emissionspotenziale für vergleichbare industrielle Nutzungen gegeben sind.

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

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung und der Topografie vsl. nur teilweise innerhalb der gewerblichen Geltungsbereichsfläche versickern. Um jedoch Abflüsse von der Fläche in Nachbarbereiche auszuschließen, soll im östlichen Geltungsbereich das vorhandene Rückhalte- und Versickerungsbecken vergrößert und ein weiteres Regenrückhaltebecken angelegt werden. Der vorhandene Wald wird dafür nicht in Anspruch genommen.

Die schadlose Ableitung der Niederschlagswässer wird im Zuge der technischen Realisierung belegt und ggf. erforderliche Genehmigungsverfahren durchgeführt. Retentionseinrichtungen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen werden.

Einrichtungen zur Schmutzwasserentsorgung sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

---

<sup>1</sup> TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bericht über Schallimmissions- und Schallemissionsmessungen bei der Fa. Wiesenhof in 49393 Lohne, Hamburg, 16.09.2008

<sup>2</sup> Planungsbüro Hahm, Stadt Lohne, Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Östlich der Straße Am Grevingsberg“ (Zwischenbericht), Osnabrück, September 2009

<sup>3</sup> Fachhochschule Münster, Ergebnisbericht Ausbreitungsrechnung TA Luft 2002 Geruch, Ermittlung der durch die Firmen Wiesenhof Geflügelspezialitäten GmbH & Co. KG und Allfein Feinkost GmbH & Co. KG in Lohne hervorgerufene Geruchsmissionen, Münster, 14.06.2007

Durch die Änderung der Darstellung des FNP wird das „Eignungsgebiet“ für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse überlagert und unwirksam. In einer Neuzeichnung des FNP bzw. einer Neuaufstellung erfolgt eine entsprechende zusammenhängende Neudarstellung des verkleinerten Eignungsgebietes.

#### **5.4 Altlasten**

Im Änderungsbereich sind Altstandorte/Altablagerungen nicht bekannt. Im Hinblick auf die bisherige Flächennutzung werden Altlasten auch nicht erwartet.

#### **5.5 Grünflächen**

Der Änderungsbereich ist teilweise baulich integriert und teilweise durch randliche Gehölzflächen optisch in die Landschaft eingebunden. Nur zur Südseite besteht ein offener Übergang zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Deshalb ist eine Eingrünung vorgesehen, die eine Integration in das Landschaftsbild bewirkt und ggf. auffällige, großvolumige Baukörper harmonisch einbindet. Diese Eingrünung wird neu dargestellt.

#### **5.6 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

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. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

### 5.6.1 Eingriffsermittlung

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

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung

richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biototypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biototyp gesondert vorgenommen.

- Verlust des Biototyps Ackerfläche

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

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

- Verlust des Biototyps versiegelte Fläche

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

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

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

- Verlust von Einzelbäumen

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

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

- Verlust von Wegefläche mit Randbegrünung

Die Waldfläche 276/3 wird ebenso wie das vorhandene Versickerungsbecken aus südlicher Richtung über eine wassergebundene Wirtschaftswegefläche mit bepflanzttem Seitenstreifen erschlossen. Im Randbereich des Waldes erfüllt die unregelmäßig genutzte Wegezone eine gewisse Schutzfunktion für das Waldbiotop. Der Wert wird für die Fläche mit 1,5 und den unmittelbaren Waldbereich mit 1,8 festgelegt.

- Verlust von Niederschlagsversickerungsfläche

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

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE (in m <sup>2</sup> )	WERTEINHEITEN (WE)
Ackerfläche	1,0	23.680	23.680
Verkehrsflächen Erschließungsstr.		1.865	
- versiegelter Bereich (80 %)	0,0	1.492	0
- Verkehrsgrün (20 %)	0,7	373	261
Wegefläche mit Randbegrünung	1,5	955	1.433
Niederschlagsversickerungsfläche		1.860	
Becken/Beckenrandbereich/Zuwegung	1,5	1.160	1.740
Waldrandbereich	1,8	700	1.260
Einzelbäume	d: 1,8	290 1.740 (Std x 6m <sup>2</sup> )*	3.132
<b>EINGRIFFSFLÄCHENWERT</b>		<b>28.360</b>	<b>31.506</b>

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

### 5.6.2 Kompensationsberechnung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 31.506 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplans vsl. folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

#### Industriegebiete

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

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

Dieser Flächenanteil wird mit dem Wertfaktor 0,8 versehen.

#### Verkehrsfläche

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

#### Flächen für die Abwasserbeseitigung

Es wird davon ausgegangen, dass die technisch erforderlichen Anlagen eingegrünt werden und vergleichbar dem Bestand dem Wald vorgelagerte Pufferflächen entstehen. Deren Breite wird gegenüber dem Bestand sogar vergrößert. Deswegen erfolgt eine Bewertung mit dem Eingriffswertfaktor 1,5. Zusätzlich werden 14 Bäume als Ersatz für die vsl. entfallenden Straßenseitenbäume wertmäßig in Ansatz gebracht.

Die Wallheckenausbildung am Südrand führt zu einer zusätzlichen Aufwertung um 0,3 Werteinheiten und entspricht damit der Wallheckenbewertung auf der benachbarten Industriegebietsfläche.

## Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	WERTEINHEITEN ( WE )
Industriegebiet (GI)		20.765	
versiegelter Bereich (80%)	0,0	16.612	0
Pflanzgebot (Hecke)	1,5	1.070	1.605
begrünter Bereich	0,8	3.083	2.466
Verkehrsflächen Erschließungsstr.		2.720	
versiegelter Bereich (90 %)	0,0	2.448	0
Verkehrsgrün (10 %)	0,6	272	163
Flächen für die Abwasserbeseitigung	1,5	4.875	7.313
Aufwertung durch Pflanzgebot (Hecke)	0,3	200	60
Einzelbäume		14 Stück	3.132
<b>Kompensationswert</b>		28.360	14.739
<b>Eingriffsflächenwert</b>		28.360	<u>31.506</u>
<b>Kompensationsdefizit</b>		0	16.767

Das oben ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von **16.767 Werteinheiten** wird extern auf dem Flurstück 35, Flur 116 der Gemarkung Damme kompensiert. Das genannte Flurstück befindet sich in Eigentum der Flächenagentur GmbH, die der Stadt Lohne die o.a. Werteinheiten zur Verfügung stellt. Die genaue Darstellung mit entsprechendem Kartenmaterial erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“. Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 130 verursacht werden, vollständig kompensiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch/ Gesundheit</b></li> </ul>	
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 Niedersachsen	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen

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

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

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

Der Planänderungsbereich befindet sich allerdings innerhalb des sehr großflächigen Landschaftsschutzgebietes Nr. 23 des Landkreises Vechta, das auf Grundlage der Verordnung vom 09.01.1986 festgesetzt wurde. Deshalb ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.

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

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

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

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

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

#### **2.1.1 Geologie / Boden**

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

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

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

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

#### **2.1.2 Gewässer / Grundwasser**

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

Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers ohne nennenswerte Einschränkungen möglich. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch diese oder unmittelbar benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt. Der Grundwasserspiegel befindet sich bei ca. 40 – 45 m über NN. Angesichts der hohen Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten (Boden mit sehr hoher Leistungsfähigkeit) ist von einer theoretisch geringen Grundwassergefährdung auszugehen.

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

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

### 2.1.3 Klima / Lufthygiene

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

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

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

### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

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

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

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

Dennoch handelt es sich vsl. um einen Lebensraum vorwiegend in den angrenzenden Waldflächen vorkommender Arten.

Eine gesonderte zu dem Planungsaspekt Artenschutz durchgeführte Potenzialanalyse<sup>4</sup> kam jedoch zu dem Ergebnis, dass kein besonders zu beachtendes Artenvorkommen vorhanden ist.

### 2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

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

Der Plangeltungsbereich zeigt sich als leicht wellige und hängige Ackerfläche mit straßenbegleitender Baumreihe. Die Baumreihe stellt unabhängig von ihrem Vitalitätszustand

---

<sup>4</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, Verfasser Plaisier, Friedhelm, Ornithologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“, Osnabrück, 22.09.2009

eine prägnante Struktur vor der westlichen Waldkulisse dar und ragt nördlich und südlich auch in die besiedelten Bereiche hinein.

### **2.1.6 Mensch / Gesundheit**

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

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

### **2.1.7 Kultur / Sachgüter**

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

Ökologisch bedeutsame Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

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

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

### **2.2.1 Boden**

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

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

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

### **2.2.2 Wasser**

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

Einflüsse auf entferntere offene Gewässer werden deshalb ebenfalls nicht erwartet

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

### **2.2.3 Klima / Lufthygiene**

Durch eine Begrünung von Teilflächen sowie durch die Anlegung von offenen Niederschlagsrückhalteeinrichtungen können sich Reduzierungen bzw. unmittelbare Kompensationen der ansonsten zu erwartenden kleinklimatischen Auswirkungen ergeben.

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

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

### **2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften**

Angesichts der bestehenden anthropogenen Beeinflussung des Geltungsbereiches (z.B. landwirtschaftlich / gewerblich bedingte Immissionen) werden vsl. nur in Siedlungsrandbereichen überwiegend vorhandene Kulturfolgerarten durch die neue Flächennutzung in andere Bereiche des Umfeldes nach außen verdrängt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund dieser Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten.

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

### 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

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

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

### 2.2.6 Mensch / Gesundheit

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

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf dem nördlichen Teilstück der Straße Am Grevingsberg werden durch die Festsetzungen nicht eintreten. Im südlichen Teil ist sogar von Entlastungen auszugehen. Belastungen in der Umgebung vorhandener Wohnnutzungen durch betriebliche Schallereignisse, die unmittelbar durch die neue Nutzungsform ggf. entstehen, liegen bei Berücksichtigung der gutachterlich<sup>5</sup> ermittelten Beschränkungen im Bereich der zulässigen Richtwerte.

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

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

### 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

---

<sup>5</sup> Planungsbüro Hahm, a.a.O.

### 2.2.8 Wechselwirkungen

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

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

### 2.3 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

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

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

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

Mit der Anlegung einer Niederschlagswasserrückhalte-/versickerungseinrichtung werden kleinklimatische Auswirkungen reduziert und ungebremste Wasserabflüsse vermieden.

## 3. Zusätzliche Angaben

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

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

Zur Schallsituation der Firma Wiesenhof liegt ein Gutachten des TÜV-Nord<sup>6</sup> aus dem Jahr 2008 vor, das Basis eines auf die neue Situation ausgerichteten Gutachtens<sup>7</sup> wurde. Aufgrund zeitlicher Vorgaben beschränkt sich die Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange auf eine Potenzialanalyse der planungsrelevanten Arten. Dies wurde in dem vorliegenden Fall als ausreichend erachtet.

Ein Baugrundgutachten liegt noch nicht vor; hilfsweise können Aussagen zu benachbarten Flächen verwendet werden.

---

<sup>6</sup> TÜV, Nord, a. a.O.

<sup>7</sup> Planungsbüro Hahm, a. a.O.

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

Derzeit sind durch die Realisierung des Planungsvorhabens nur im Bereich der Bodeninanspruchnahme nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar.

Im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung können ggf. überwachungsbedürftige erhebliche Umweltauswirkungen jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Deshalb erfolgt eine entsprechende Bestimmung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Festlegung von Überwachungsmaßnahmen wird ebenfalls in diesem Stadium vorgenommen.

### **3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Durch die Neudarstellung im FNP wird eine bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ eingestufte Fläche zu „Gewerblichen Bauflächen“ und „Grünflächen“ vorbereitet.

Angesichts des Erfordernisses einer standortabhängigen gewerblichen Nutzung ist dieser Eingriff unvermeidbar.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kann die Eingriffsintensität nur geschätzt werden, da die Art der Festsetzungen im Zuge der Planentwicklung Auswirkungen auf die Eingriffsintensität haben kann.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung exakt ermittelt.

Aufgestellt:  
Osnabrück, 16.03.2011  
Ri/Sc-09104-48

Planungsbüro Hahm GmbH

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 17.03.2011

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel  
Bürgermeister

(Siegel)