

Stadt Lohne

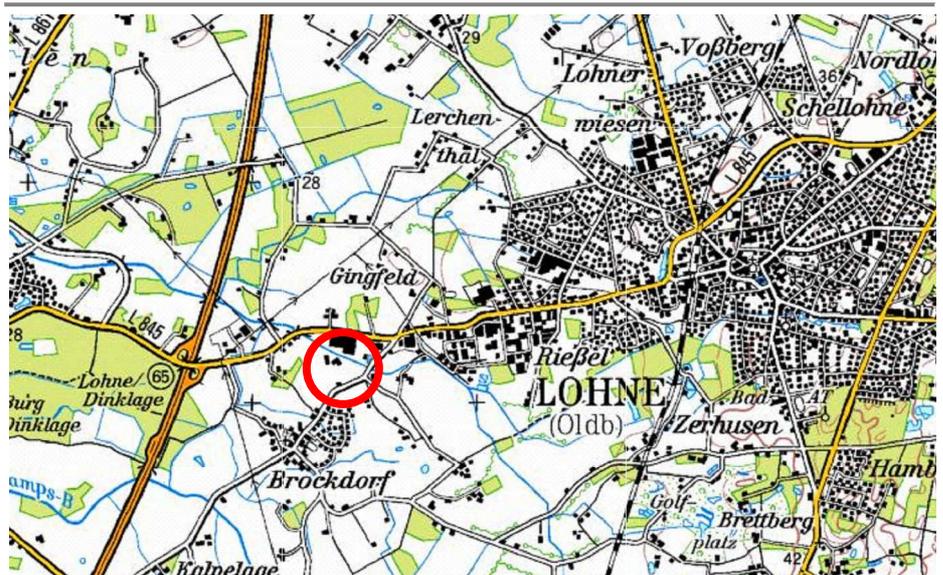
Landkreis Vechta



Begründung

62. Änderung des Flächennutzungsplanes '80

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 134
„Brockdorf – nördlich Langweger Straße K269“



Stand: Feststellungsbeschluss vom 31.08.2011

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

	Seite
A Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
2 Rahmenbedingungen.....	2
3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung	3
4 Inhalte der Planänderung.....	5
B Umweltbericht	7
1 Einleitung.....	7
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung -----	7
1.2 Umweltschutzziele -----	7
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung -----	8
3 Zusätzliche Angaben	15
C Zusammenfassende Erklärung	16
Anlagen	17

A Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Für die Standorterweiterung eines im Gewerbegebiet *Daimlerstraße* ansässigen Großbetriebes sollen Entwicklungsflächen geschaffen werden. Dies dient auch einer langfristigen Bestandssicherung des Betriebes, der aufgrund der Vielzahl an Arbeitsplätzen von hohem öffentlichem Interesse für die Stadt ist. Aus diesem Grund ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen geplant.

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieser Standorterweiterung stellt die Stadt Lohne im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB neben dieser 62. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 auch den Bebauungsplan Nr. 134 "*Brockdorf - nördlich der Langweger Straße K269*" auf.

2 Rahmenbedingungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „*Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269*“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brockdorf nördlich der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) und umfasst eine Fläche von insgesamt 13,6 ha.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 1(4) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Fassung 2008)** strebt in allen Teilräumen des Landes eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Be-

schäftigung an¹. Dabei sollen die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden². Die Planungen der Stadt Lohne stehen vollständig in Übereinstimmung mit diesen raumordnerischen Vorgaben des Landes Niedersachsen. Gegenteilige Planaussagen für das Gebiet werden im Programm nicht gemacht.

Abb.1

Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta 1997 (gültig bis 2017)



Das **regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Vechta nennt für das Plangebiet das raumordnerische Ziel „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“. Sonstige Planaussagen werden nicht gemacht.

Die im Plangebiet vorhandene Hofstelle wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben, so dass auch die umliegenden Flächen zur Disposition standen und von der Stadt erworben wurden. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Belange der Landwirtschaft vor Ort mit der vorliegenden Planung bezogen auf Bewirtschaftungsflächen oder Immissionen nachteilig berührt werden.

Standortbegründung

Geprüft wurde, ob für die erforderliche Erweiterung des Großbetriebes alternativ die noch vorhandenen, freien gewerblichen Bauflächen der Stadt genutzt werden können, denn insbesondere im Rahmen der 48. Änderung des FNP hat die Stadt Lohne nördlich und südlich der *Dinklager Straße* umfangreiche gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt.

Die Prüfung hat jedoch ergeben, dass die Betriebsabläufe für die geplante Erweiterung eine räumliche Nähe zum jetzigen Standort notwendig machen. Für diese Erweiterung kommen die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen nördlich der *Dinklager Straße* und auch südlich nicht in Betracht. Hier wirkt im nördlichen Bereich entweder die viel befahrene Landesstraße als vollständige Zäsur zum jetzigen Standort. Oder aber im südlichen Bereich grenzen die gewerblichen Bauflächen nicht direkt an das Betriebsgelände. Zudem stehen in beiden Bereichen große Flächenareale zurzeit nicht zur Verfügung. Weder die verkehrlichen noch die betriebswirtschaftlich oder sicherheitstechnisch erforderlichen Arbeitsabläufe könnten vom Betrieb in einer räumlichen Trennung optimal organisiert werden. Bei getrennten Standorten müsste der Betrieb vollständig neue wirtschaftliche Abläufe entwickeln, die letztlich auch dazu führen könnten, einen Standort außerhalb von Lohne zu suchen.

Im Sinne einer optimalen Bestandspflege und Bestandsentwicklung hält die Stadt Lohne deshalb diese Flächenentwicklung – trotz noch vorhandener freier gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet – für sinnvoll und im öffentlichen Interesse zur Sicherung von Arbeitsplätzen geboten.

3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

Gemäß § 1(7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzu-

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2008, Anlage 1 zu § 1, Seite 4
2 ebenda

wägen. Da für das vorliegende Plangebiet im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 134 mit konkreten Planungszielen aufgestellt wird, kann an dieser Stelle die Abwägung der Belange zusammengefasst erfolgen.

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1(6) Nr. 5 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden im Gebiet ist auf der Planzeichnung enthalten.

Belange des Umweltschutzes (§ 1(6) Nr. 7 BauGB)

Ein Umweltbericht liegt vor (siehe Teil B).

Immissionen	Nutzungskonflikte zwischen den einzelnen Nutzungen Landwirtschaft-Gewerbe (Gerüche) oder Wohnen-Gewerbe (Gerüche, Stäube, Schall) können durch entsprechende Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden. Die erforderlichen Richt- oder Orientierungswerte für einzelne Immissionen im Städtebau können eingehalten werden. Vorliegende Fachgutachten (siehe Umweltbericht) belegen die Vereinbarkeit. Die Planung kann mit den umliegenden Nutzungen in Einklang gebracht werden.
Natur und Landschaft	Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Flora, Fauna und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, der Erweiterungsstandort ist ohne Alternative. Die Eingriffe können jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert und durch entsprechende Kompensationsleistungen ausgeglichen werden. Das entlang der Langweger Straße vorhandene geschützte Biotop wird weiterhin erhalten. Mit diesen Maßnahmen können die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.
Artenschutz	Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts und des Fachgutachtens stehen der Planung die Belange des Artenschutzes nicht entgegen, da für die betroffenen oder streng geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) Ersatzlebensräume geschaffen werden. Auch die sonstigen Verbotstatbestände (Fang, Verletzung, Tötung) werden nicht erfüllt.
Ortsbild	Das Ortsbild ist im Plangebiet durch die markanten Hofgehölze des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes geprägt. In Abwägung mit den wirtschaftlichen Erfordernissen des Betriebes, die auch im öffentlichen Interesse liegen, kann diese - das örtliche Bild prägende Struktur - nicht erhalten werden. Die Stadt Lohne gewichtet die öffentlichen wirtschaftlichen Belange im vorliegenden Fall höher als den Erhalt eines noch dörflich geprägten Ortsbildes an dieser Stelle.
Wasserwirtschaft	Die Belange der Wasserwirtschaft für eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Hopener Mühlenbachs, der hierfür erstellte Plan zur Auenentwicklung sowie die Belange einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung im Gebiet werden berücksichtigt.

Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)

Gewerbliche Wirtschaft	Die Planung dient im öffentlichen Interesse der Bestandssicherung und Weiterentwicklung eines örtlichen Großbetriebes. Insoweit kann die Planung dazu beitragen, Arbeitsplätze zu sichern.
Landwirtschaft	Die Planung ist mit den wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft abgewogen und grundsätzlich vereinbar. Die Entwicklung des Gewerbegebietes schmälert gemäß Geruchsgutachten auch nicht die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden acht landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung. In den Fällen, in denen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Höfe bereits eingeschränkt sind, ergeben sich diese Einschränkungen vor allem durch die nächstgelegenen Wohngebiete und nicht durch die Gewerbegebietsneuplanung.
Infrastruktur	Mit der Entwicklung der Gewerbefläche entsteht kein besonderer Infrastrukturbedarf.
Technische Ver- und Entsorgung	Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden

Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über das bestehende Werksgelände und damit über die *Dinklager Straße* (Landesstraße 845) erschlossen. Eine Zufahrt des Betriebes von der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) wird - zum Schutz der Wohnbevölkerung in Brockdorf - in der parallel durchgeführten Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Langfristig ist ein neuer Anschluss des gesamten Betriebsgeländes im Westen an die Landesstraße 845 geplant, womit zusätzlich der Knotenpunkt K 269 / L845 entlastet werden kann.

4 Inhalte der Planänderung

Im Rahmen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 wird entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt für den größten Teil des Plangebietes eine **gewerbliche Bauflächen (G)** dargestellt.

An den Rändern der gewerblichen Baufläche sind **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** umgrenzt, die in erster Linie einer ordnungsgemäßen Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) sowie naturschutzfachlichen Belangen und der Auenentwicklung (Hopener Mühlenbach) dienen. Nachrichtlich ist ein geschütztes Biotop entlang der Langweger Straße übernommen worden.

Hinweise Es werden zusätzlich folgende **Hinweise** auf dem Plan gegeben:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen oder Altstandorte** (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende **Rechtsgrundlagen**:

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen.

B Umweltbericht

für die 62. Änderung des FNP'80 sowie den Bebauungsplan Nr. 134 der Stadt Lohne

Gemäß § 2(4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der **Umweltbericht** beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für die 62. Änderung des FNP als auch für den Bebauungsplan Nr. 134, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Es handelt sich um identische Plangebiete.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Lohne plant eine Gewerbefläche, die für die Erweiterung einer ansässigen großen kunststoffverarbeitenden Firma benötigt wird. Die Planung dient wesentlich der gezielten Bestandssicherung der örtlichen Wirtschaft.

1.2 Umweltschutzziele

Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine notwendige Baulandausweisung für die Stadt Lohne dar. Der Standort ist ohne Alternative für den ansässigen Betrieb. Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird durch eine möglichst intensive Nutzung der vorhandenen Flächenreserven Rechnung getragen.

Folgende Fachplanungen liegen vor:

- Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine **schalltechnische Berechnung**³ zu den Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt.
- Es wurden die **geruchlichen Auswirkungen**⁴ offen gelegt.
- Es wurde ein **Bodengutachten**⁵, das die allgemeinen Baugrundverhältnisse sowie die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes beschreibt, erstellt.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers infolge der Versiegelung wird durch ein **Oberflächenentwässerungskonzept**⁶ dargelegt. Zugleich enthält dieses Konzept Vorschläge und Maßnahmen zur Auenentwicklung des Hopener Mühlenbachs.
- Zur Klärung besonderer **naturschutzfachlicher Fragen** (Biotoptypen, Artenschutz) wurden fachgutachterliche Erhebungen und Bewertungen⁷ im Gebiet durchgeführt.

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 134, erstellt durch TÜV Nord, Entwurf, 13.11.2009

⁴ Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

⁵ Bodengutachten, Baugebiet Hopener Mühlenbach Lohne Brockdorf, erstellt durch Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Vechta, Nov. 2009

⁶ Entwässerungsplanung für das Baugebiet, erstellt durch Nordlohne & Bechly, Ingenieurbüro, Lohne, Jan 2011

⁷ Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2010 (Biotoptypen, Eremit, Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse), erstellt durch Dipl. Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Oktober 2010

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Immissionen – Schall

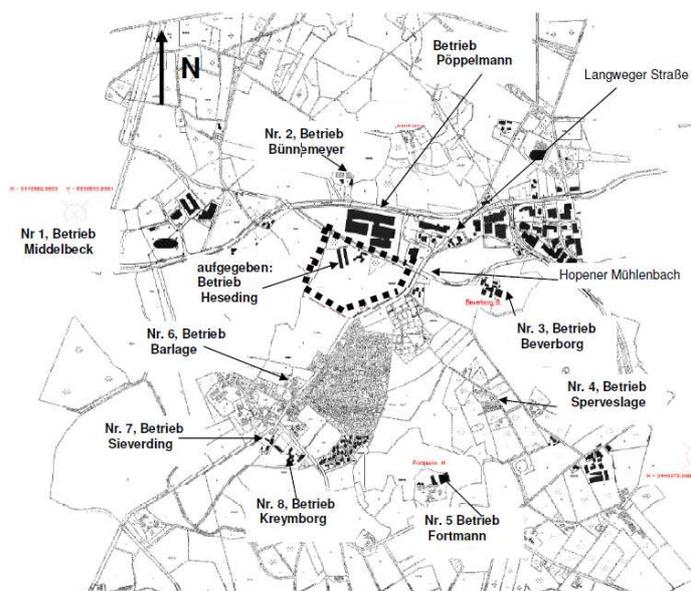
Für die Auswirkungen infolge des zu erwartenden betrieblichen Lärms auf den Flächen wurde eine schalltechnische Prüfung⁸ durchgeführt. Die schutzbedürftige Bebauung im Umfeld wird dabei durch insgesamt acht Immissionsorte repräsentiert. Infolge der bereits bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld wurde eine Schallvorbelastung berücksichtigt. Bei einer vollständigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes können danach ohne entsprechende Schutzmaßnahmen Überschreitungen der entsprechend zugrunde zu legenden Orientierungswerte für die benachbarten vorhandenen oder geplanten Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wird deshalb vom Gutachter eine Kontingentierung vorgeschlagen. Erforderliche Regelungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Immissionen – Gerüche

Im Umgebungsbereich des Plangebietes finden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Abb.1). Insofern sind die dort zu verzeichnenden Emissionen für die Gebietsentwicklung von Bedeutung.

Abb. 1

Auszug aus dem Geruchsgutachten⁹(Seite 6), umliegende Hofstellen



Es wurde geprüft, in welcher Weise diese landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren Geruchsemissionen Einfluss auf die geplante gewerbliche Nutzung haben können.

Zusätzlich ist die geplante Gewerbefläche durch die nördlich gelegenen bestehenden Betriebsanlagen der Fa. Pöppelmann vorbelastet.

Es liegt ein Geruchsgutachten¹⁰ des TÜV-Nord vor, das die Ist-Belastung im Plangebiet dargelegt.

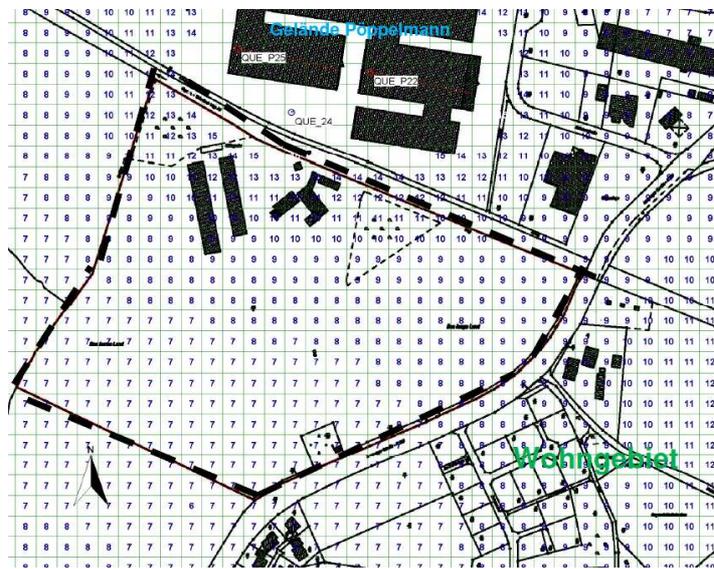
⁸ Schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord zum Bebauungsplan Nr. 134 der Stadt Lohne, 13.11.2009

⁹ Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

¹⁰ Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

Abb. 2

Ist-Zustand – Geruchsbelastung im Plangebiet durch 8 umliegende, landwirtschaftliche Hofstellen und bestehende Produktionsanlagen¹¹

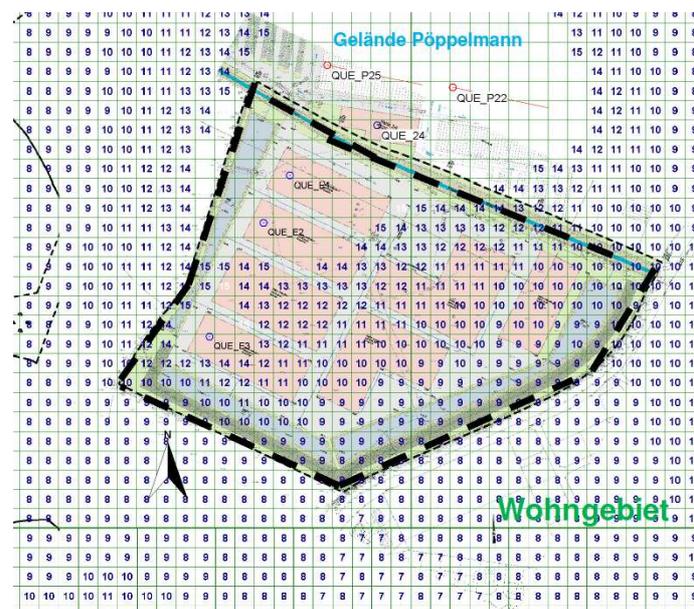


Die Kenngrößen der Gesamtbelastung durch die umliegenden landwirtschaftlichen Höfe und Betriebe liegen **innerhalb** des Plangebiets gemäß Gutachten unter dem zulässigen Immissionswert (Grenzwert) für Gewerbegebiete.

Außerhalb des Plangebietes, liegt östlich der *Langweger Straße* das Wohngebiet Brockdorf. Hier liegt die Vorbelastung insbesondere infolge der landwirtschaftlichen Betriebe größtenteils zwischen 7 und 8 % der Jahresstunden (Kenngröße).

Abb. 3

Plan – Zustand – Geruchsbelastung nach einer Gesamtnutzung des Plangebietes



Im Gutachten wurde des Weiteren dargelegt, welche geruchliche Gesamtbelastung (Abb. 3) bei einer vollständigen Ausnutzung des Plangebietes (und insbesondere mit den erforderlichen weiteren Produktionshallen der Firma Pöppelmann) zu erwarten ist. Dabei wurden vom Gutachter mit dem Betrieb abgesprochene, realistische Annahmen hinsichtlich der Ausgestaltung zukünftiger Betriebsgebäude berücksichtigt (Geruchsquellen liegen an den Westseiten der geplanten Produktionshalle

und die Ausblashöhen mit einer Höhe von 16m über Grund). Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionswerte (Grenzwerte) der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)¹³ für die benachbarten Wohngebiete (Kenngröße 10 %) bei einer Entwicklung des Plangebietes nicht überschritten.

¹¹ Gutachten zu Geruchsimmisionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

¹³ Geruchsimmisions-Richtlinie-GIRL) in der Fassung vom 29.2.2008 mit einer Ergänzung vom 10.09.2009, der Immissionswert (IW) für Wohn- und Mischgebiete ist dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die relative Häufigkeit der Geruchsstunden den Wert 0,10 überschreitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aussagen der Fachpläne

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes oder direkt angrenzend sind weder FFH-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale (§§ 23-28 BNatSchG sowie §§ 16 – 21 NAGBNatSchG) betroffen. Gemäß § 29 BNatSchG i. V. mit § 22 (1) NAGBNatSchG liegt innerhalb des Plangebietes, entlang der Langweger Straße, ein gesetzlich geschütztes Biotop, das nachrichtlich übernommen und weiterhin gesichert wird.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit des Artlandes¹⁴, einem Niederungsbereich mit grundwassernahen Standorten. Als potenziell natürliche Vegetation würden im Planungsraum überwiegend ein Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald und ein feuchter Birken-Eichenwald vorherrschen.¹⁵

Biototypen

Hinsichtlich der Biototypen stellt der Landschaftsplan (1995) im Wesentlichen Ackerflächen fest. Im Detail und anhand der aktuellen Bestandsaufnahme finden sich im Plangebiet nachfolgende Biototypen¹⁶ (Abb. 4), wobei sich die Klassifizierungen auch in der Bilanzierung wieder finden.

Die folgenden Übersichten sowie die Auflistung gibt die vorkommenden Biototypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung¹⁷ hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Bilanziert wurde nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück.

Abb. 4

Bewertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Landwirtschaftliche Hoffläche mit Lager- und Versorgungsflächen (17.819m ² , Versiegelung rd. 30 %)	X ODL/PHG	5.346 12.473	1,0	12.473
Hopener Mühlenbach	FMZ	6.693	1,2	8.032
Randstreifen Hopener Mühlenbach	UHF/NUB	2.254	2,7	6.086
Baumhecken	HFB	2.092	3,2	6.694
Wege	OVW	1.505	0,8	1.204
Standortgerechter Gehölzbestand (davon Biotop 920m ²)	HPS	2.328	3,0	6.984
Grabenstrukturen	FGR	1.300	1,5	1.950
Standortfremde Gehölze	HPX	1.777	2,0	3.554
Acker	AS	91.359	0,8	73.087
Erlen-Eschenwald *	WET	9.338	0,8 *	7.470
Summe		136.465		127.534

* Bezüglich des vorhandenen Waldbestandes wird gemäß dem Hinweis des Landkreises Vechta ein Ersatz auf einer Ackerfläche im Verhältnis 1:1 vorgesehen. Deshalb wird an dieser Stelle als Bewertung der Fläche im Gebiet nur noch die Wertstufe einer Ackerfläche angesetzt. Dies entspricht der Aufforstung eines Ackers an anderer Stelle des Stadtgebietes.

14 ebenda, Karte 1, Landschaftseinheiten

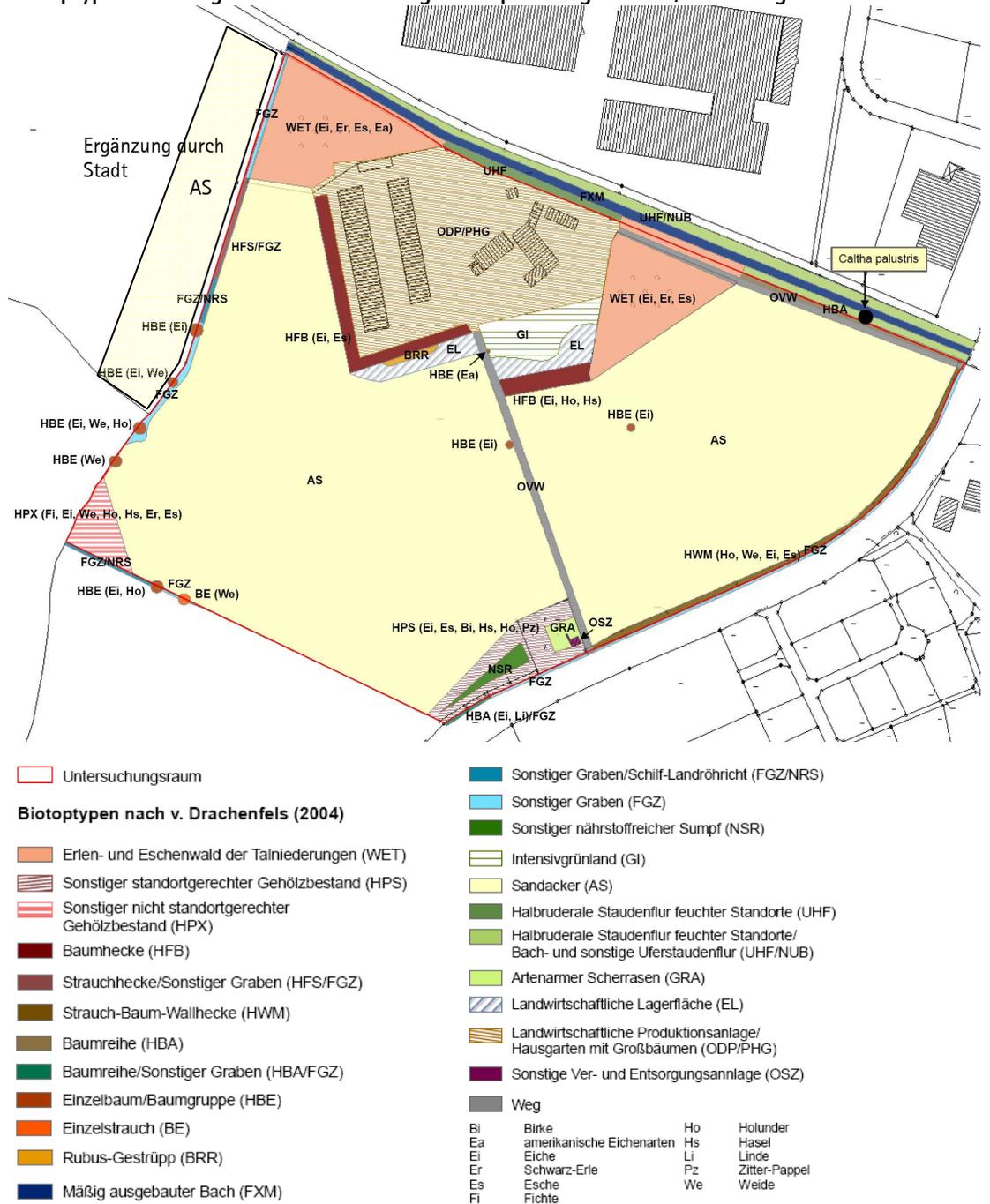
15 ebenda, Karte 1, Landschaftseinheiten

16 Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2010, Bericht, erstellt durch Dipl. Biologe Volker Moritz, Oldenburg Oktober 2010, Seite 17, (Biototypen nach Drachenfels 2004)

17 Zur Bewertung vgl. Landkreis Osnabrück (1977): Das Kompensationsmodell

Abb. 5

Biotypen – Auszug aus dem Fachbeitrag von Dipl. Biologe Moritz, Oldenburg



Folgende Eingriffe sind geplant: Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes werden etwa 80.000m² Gewerbefläche hergestellt. Der *Hopener Mühlenbach* mit dem vorhandenen Räumstreifen bleibt bestehen und wird als Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. wird für die geplante Auenentwicklung als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft gesichert. Es werden insgesamt rd. 41.000m² Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft an den Rändern des Plangebietes vorgesehen. Diese Flächen dienen im Wesentlichen der ordnungsgemäßen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Auenentwicklung des Hopener Mühlenbachs.

Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert:

Abb. 6

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Gewerbegebiet (80.060m ²) Versiegelung bis zu 90 % Unversiegelt	X PZV	72.054 8.006	1,0	8.006
Private Verkehrsflächen (Feuerwehru- fahrt etc.)	X	1.224	0	0
Fläche für die Wasserwirtschaft (Hopener Mühlenbach)	FMZ	6.929	1,2	8.315
Maßnahmenfläche (Randstreifen H. Mühlenbach)	UHF/NUB	4.942	1,2	5.930
Maßnahmenfläche /Versorgungsfläche (Regenrückhaltung-Betrieb)	PZA/HSE	28.910	1,4	40.474
Öffentliche Grünfläche (F+R mit Bäumen / Sträuchern)	HSE	6.380	1,4	8.932
Maßnahmenfläche (Regenrückhaltung - Brockdorf, Randlege)	PZA	7.100	1,5	10.650
Geschützter Landschaftsbestandteil (Biotoperhaltung)	HPS	920	3,0	2.760
Summe		136.465		85.067

Abb. 7

Bewertung vor / nach dem Eingriff

Bewertung	Wertpunkte
Fläche vor dem Eingriff	127.534
Fläche nach dem Eingriff	85.067
Saldo	- 42.467

Die bisherige Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass ein **Defizit von insgesamt 42.467 Wertpunkten** verbleiben wird. Eine Abwägung und ein Ausgleich des Wertedefizits werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Ersatzflächen werden im Flächenpool der Stadt bereitgestellt.

Beseitigung von
Gehölzen

Bei der Berechnung wurde der Hinweis des Landkreises Vechta (Schreiben vom 25.07.2011) berücksichtigt, dass die Beseitigung von Heckenstrukturen und Einzelbäumen gemäß § 22 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile zu sehen sind und insofern ist für deren Beseitigung eine Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG erforderlich. Für den überplanten Erlen-Eschenwald mit einer Größenordnung von 9.338 m² wird entsprechend dem Hinweis des Landkreises eine Ersatzplanung im Flächenpool Klünpott im Flächenverhältnis 1:1 nachgewiesen.

Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen liegt ein faunistischer Fachbeitrag¹⁸ vor. Gemäß den dortigen Ergebnissen stehen der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen, da für die betroffenen besonders oder streng geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Es werden auch keine Individuen gefangen, verletzt oder getötet und sie wer-

18 Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2010, Bericht, erstellt durch Dipl. Biologe Volker Moritz, Oldenburg Oktober 2010, Seite 13

den auch nicht erheblich gestört. Die jeweilige Population wird sich durch das Planvorhaben nicht verringern. Verbotstatbestände werden nicht berührt. Für die festgestellten 2 Kiebitzpaare wird im Flächenpool der Stadt neuer Ersatz-Lebensraum geschaffen.

Landschaft / Ortsbild

Es handelt sich um eine weiträumige Landschaft am Siedlungsrand, die an den Rändern durch kleinere Gehölzreihen an Gräben oder entlang des Wirtschaftsweges im Norden gegliedert ist. Prägend für die Landschaft sind vor allem die alten Hofgehölze im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf Höhen von NN + 28.50 und + 29.50m. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen (Auenentwicklung sowie Grünstreifen mit Rückhaltungsanlagen und Bepflanzungen um das Gebiet können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Schutzgut Boden

Zur Erkundung der Boden und Grundwasserverhältnisse wurden im November 2009 im Rahmen einer **Bodenuntersuchung**¹⁹ neun Rammkernsondierungen im Gebiet bis auf 5,0m unter Gelände abgeteuft. Im Profil befinden sich unterhalb des Mutterbodens Sande, sowie Schluff bzw. stark schluffige Sande.²⁰ Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der vorhandenen Böden ist nicht gegeben.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß Aussage der Bodenkarte ist ein Grundwasserstand zu verzeichnen, der zwischen 6 und 16 dm unter Geländeoberkante liegt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100 mm bis 200 mm pro Jahr und die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch eingeschätzt. Die Feuchtestufe des Bodens ist als mittel frisch bis mittel trocken zu bezeichnen. Gemäß den Ergebnissen des aktuellen Baugrundgutachtens (Nov. 2009) wurde in Tiefen bis 0,77m bis 2,55m unter Gelände Grundwasser angetroffen. Bezogen auf NN entspricht dies Grundwasserständen ab 27,13mNN bzw. 26,43mNN. Das Grundwasser fließt mit leichtem Gefälle nach Westen bzw. Nordwesten. Die unterhalb des Oberbodens anstehenden Sande sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser noch geeignet.²¹

Gewässer, Gräben

Im Plangebiet verlaufen westlich des Hofes und westlich der *Langweger Straße* (K 269) Gräben. Es sind örtliche Oberflächenwassersammler, die keinen Anschluss an Vorfluter besitzen. Sie werden durch die Planungen voraussichtlich nicht verändert.

Im Norden des Plangebietes verläuft der Hopener Mühlenbach. Die Ufer des Mühlenbaches fallen steil ab. In Verbindung mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird zugleich ein Auenentwicklungsplan für den Hopener Mühlenbach berücksichtigt. Eine Aufwertung im Bereich des Plangebietes ist damit zu erwarten.

Oberflächenwasser

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers weist der Boden gemäß den Ergebnissen des Gutachtens Versickerungspotenzial auf. Es ist nicht erkennbar,

19 Gutachten zum Baugebiet „Hopener Mühlenbach, Langweger Straße“, Boden- und Grundwasserverhältnisse, erstellt von Ingenieurgeologie Dr. Lübke, 13. November 2009, Vechta

20 ebenda S. 5

21 ebenda S. 9 und 10

dass bei einer ordnungsgemäßen Entwässerung der örtliche Wasserhaushalt wesentlich gestört oder gefährdet wird. Ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet liegt vor.

Abwasser

Entsprechende immissionsschutzrechtliche Regelungen für den Umgang mit gewerblichen Abwässern liegen vor. Die Beseitigung der nicht gewerblichen Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz des OOWV. Sie werden in der Kläranlage des OOWV entsprechend dem Stand der Technik weiter gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen.

Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Der neu entstehende Grünstreifen (Regenrückhalteareale) um das Gewerbegebiet, sowie die vorgesehene Auenentwicklung entlang des Hopener Mühlenbachs kann jedoch voraussichtlich mögliche kleinklimatische Wirkungen mindern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegt eine ältere Hofstelle. Sie ist infolge ihrer zurückgesetzten Lage allerdings kaum von den öffentlichen Straßen aus wahrnehmbar. Prägend im Ortsbild sind dagegen teilweise die alten hohen Hofgehölze.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 8

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen	••
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen	••
Tiere	Verlust von Lebensräumen	••
Ortsbild	Visuelle Beeinträchtigung	••
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
Wasser	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Keine großräumige Veränderung	•
Kultur- / Sachgüter	Abriss einer alten Hofstelle	•
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	–

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / – nicht erheblich

Prognose

Bei **Durchführung der Planung** sind die Schutzgüter Mensch (Lärm- und Geruchsmissionen) und die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden (Versiegelung) betroffen. Hier sind die Umweltwirkungen erheblich, können aber durch geeignete Maßnahmen in ihren Wirkungen vermindert oder kompensiert werden.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin voraussichtlich in landwirtschaftlicher Nutzung. Die geplante Stabilisierung und Weiterentwicklung des Betriebes am Standort ist dann nicht möglich und es sind erhebliche negative wirtschaftliche Konsequenzen für die Stadt Lohne zu befürchten.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage

Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Stadt (FNP, Landschaftsplan), fachgutachterlichen Stellungnahmen, der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationslagen wurden nicht festgestellt.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wesentlichen Kompensationsmaßnahmen für den möglichen Eingriff liegen innerhalb des Ersatzflächenpools Runenbrook der Stadt sowie als Waldersatz im Bereich Klünpott. Auch hier sind die Flächen im Eigentum der Stadt. Insofern ist ein Monitoring nicht erforderlich. Die erforderlichen wasserrechtlichen Maßnahmen (Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung, Auenentwicklung) liegen innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind auch hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung mit den entsprechenden Stellen des Landkreises abgestimmt. Die entsprechenden Fachdienste der Stadt sowie des Landkreises überwachen die Umsetzung entsprechender Regelungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planungen sehen Gewerbeflächen für einen in der Nachbarschaft liegenden Großbetrieb vor. Alternativen für diese Standortentwicklung liegen nicht vor. Aus diesem Grund wurden zum größten Teil Ackerflächen und eine alte Hofstelle (mit Baumbestand) überplant.

Als erhebliche umweltrelevante Einwirkungen sind mögliche Immissionen zu nennen, die sich infolge der gewerblichen Nutzung für die umliegenden Bereiche ergeben können. Die relevanten Belastungen wurden mittels Gutachten ermittelt und es wurden Empfehlungen für den Bebauungsplan ausgesprochen.

Ebenso wurden die Eingriffe in die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung für die Gewerbefläche ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen für Flora, Fauna und die Bodenfunktionen. Die betroffenen Wertigkeiten können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ersatzflächen außerhalb wieder ausgeglichen werden.

C Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 134 sollen in der Stadt Lohne die baurechtlichen Grundlagen für ein neues Gewerbegebiet geschaffen werden. Das Gewerbegebiet dient den Erweiterungserfordernissen des benachbarten Großbetriebes.

Verfahrensablauf

Frühzeitige
Beteiligung der
Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Juni 2010 von einem benachbarten Landwirt vorgetragen, dass bei den Planungen zum Gewerbegebiet auch ein von ihm geplanter zukünftiger Stallbau berücksichtigt werden sollte. Hier gilt in der Abwägung, dass solche Vorhaben auch heute bereits im öffentlichen Interesse abzurufen wären mit den Erfordernissen der bereits bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld. Des Weiteren wurde von einem Bürger vorgeschlagen, eine mögliche Lärmschutzwand für das Gewerbegebiet von vorneherein auszuschließen und nur eine Verwallung vorzusehen. Im vorliegenden Fall wurde eine Lärmkontingentierung auf den Flächen berücksichtigt und es können zusätzlich die geplanten Gewerbebauten zur Lärmvorsorge (Abschirmung) genutzt werden. Einschränkungen für den Betrieb hinsichtlich weiterer zusätzlicher Schutzmaßnahmen wurden nicht getroffen.

Berücksichtigung der
frühzeitigen Behör-
denbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde ebenfalls im Juni 2010 durchgeführt. Vom Landkreis Vechta bzw. auch der Hase-Wasseracht und des Heimatvereines wurde auf mögliche Gefährdungen des Hopener Mühlenbachs durch die Planung hingewiesen. In Verbindung mit der Oberflächenentwässerungsplanung für das Plangebiet wurde deshalb auch ein Auenentwicklungskonzept für den Hopener Mühlenbach vorgelegt.

Der Hinweis auf mögliche verkehrliche Probleme durch Rückstaus auf dem Knotenpunkt Kreisstraße / Landesstraße konnte insoweit begegnet werden, als zukünftig eine neue Kreuzung westlich des Gesamtwerkes geplant wird.

Die Anregungen des Gewerbeaufsichtsamtes hinsichtlich der geruchlichen Emissionen wurden durch ein erweitertes Geruchsgutachten und entsprechende Regelungen im Plan berücksichtigt.

Der Anregung des Heimatvereines auf Erhalt der im Plangebiet gelegenen Hofstelle konnte in Abwägung mit den wirtschaftlichen Belangen zur Sicherung des Großbetriebes am Standort jedoch nicht nachgekommen werden.

Öffentliche Auslegung
des Planes

Die Auslegung der Planung erfolgte im Zeitraum Juni 2011. Dabei ergaben sich Hinweise seitens des Landkreises und der Forstbehörde, dass die überplanten Hofgehölze im Plangebiet als Wald im Verhältnis 1: 1 zu ersetzen sind. Ebenso erging der Hinweis des Landkreises, dass die vorgesehenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenerückhaltung“ sowohl in der Planzeichnung der 62. Änderung als auch im Bebauungsplan statt als Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden sollten. Dabei sollte das vorhandene Biotop nachrichtlich übernommen werden. Die Empfehlung wurde berücksichtigt.

Anlagen

1 Schallgutachten

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 der Stadt Lohne, erstellt durch TÜV-Nord, Hamburg 13.11.2009

2 Geruchsgutachten

Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und durch das Werk II der Fa. Pöppelmann im Rahmen der Erweiterungsplanung Plangebiet 134 in Lohne, erstellt durch TÜV Nord, 08.06.2011

3 Bodengutachten

Bodengutachten, Baugebiet Hopener Mühlenbach Lohne Brockdorf, erstellt durch Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Vechta, Nov. 2009

4 Avifaunistische Erhebungen

Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Baugebiet Brockdorf, erstellt durch Dipl. Biologe Moritz, Oldenburg, Oktober 2010

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 31.08.2011

i. A. gez. Kröger