

Stadt Lohne

Landkreis Vechta

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

März 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de

Inhalt

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1. Allgemeines	4
2. Einfügen in übergeordnete Planungen	4
3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
4.2 Relevante Abwägungsbelange	7
4.2.1 Lage / Standort	7
4.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	8
4.2.3 Erschließung	10
4.2.4 Ver- und Entsorgung	10
4.2.5 Ergebnisse des Umweltberichtes	11
4.2.6 Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen	11
4.2.7 Kulturdenkmale	12
5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	12

Teil II der Begründung: Umweltbericht	13
1. Einleitung.....	13
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	13
1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	13
1.2.2 Ziele des Artenschutzes.....	15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung.....	19
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	19
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
2.1.2 Boden.....	20
2.1.3 Wasser.....	20
2.1.4 Klima/ Luft	20
2.1.5 Landschaft.....	20
2.1.6 Mensch.....	21
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.3.2 Boden.....	22
2.3.3 Wasser	22
2.3.4 Klima/ Luft	22
2.3.5 Landschaft.....	22
2.3.6 Mensch.....	22
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23
2.4.2 Bilanzierung	23
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3. Zusätzliche Angaben	24
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	24
3.1.1 Verwendete Verfahren	24
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Allgemeines

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese Flächennutzungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) und die Niedersächsische Gemeindeordnung in den jeweils geltenden Fassungen.

Änderungsbereich

Der Bereich der 63. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Nordlohne, im Nordosten der Stadt Lohne, beidseitig des Weges „Gerken Busch“. Der Änderungsbereich wird im Südosten durch die Landesstraße L 845 begrenzt. Im Südwesten und Westen grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an den Änderungsbereich an.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha.

Bestandsaufnahme

Die Flächen südlich des Weges „Gerken Busch“ werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Außerdem befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches drei eingeschossige Wohngebäude, davon zwei nördlich des Gerken Busch und ein Wohngebäude südlich des Gerken Busch. Die Wohngebäude sind von Gehölzstrukturen umgeben. Auch südwestlich des Änderungsbereiches schließen unmittelbar Gehölzstrukturen an.

Südwestlich des Plangebietes und südöstlich der L 845 bestehen ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Nördlich und nordöstlich des Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit auch als zentraler Ort ausgewiesen worden. Im Landkreis Vechta hat neben Lohne allein die Stadt Vechta diese Ausweisung zuerkannt bekommen.

Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standorte und Investitionsentscheidungen bieten.

Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

□ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird Lohne als Mittelzentrum aufgeführt, welches zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen hat. Das Plangebiet selber ist als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

Die Aussagen stehen den Planungen nicht entgegen..

□ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die im Bereich dieser 63. Änderung gelegenen Flächen waren im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne gemischte Bauflächen geplant, diese Bereiche jedoch von der Genehmigung durch die ehemalige Bezirksregierung Weser-Ems ausgenommen.

Im Zuge der 25. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne wurden unmittelbar westlich dieser 63. Flächennutzungsplanänderung Grünflächen und weiter westlich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ein in der 25. Flächennutzungsplanänderung gelegener Streifen gemischter Bauflächen wird mit dieser 63. Änderung überplant. Weiter nordwestlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Nördlich dieses Änderungsbereiches werden Waldflächen dargestellt.

□ Bebauungspläne

Der Änderungsbereich grenzt an seinem westlichen bzw. südwestlichen Rand an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93, der Gewerbegebiete oder eingeschränkte Gewerbegebiete festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 93 wird derzeit im Parallelverfahren neu gefasst. Im Zuge dieser Aufstellung sollen auch die im Bereich dieser 63. Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen einbezogen und als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

In Richtung Osten und gegenüber der Vechtaer Straße (L 845) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 mit mehreren Änderungen. Zurzeit wird dieser in Teilbereichen zum fünften Mal geändert. Festgesetzt sind hier bzw. sollen zukünftig Sondergebietsflächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, Kfz-Handel und /oder Gewerbegebietsflächen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sollten die im Bereich dieser 63. Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt

werden, die Genehmigung dafür erfolgte jedoch nicht. Mittlerweile ist die Realisierung von gemischten Bauflächen nicht mehr Zielsetzung der Stadt Lohne. Die im Änderungsbereich bestehenden Wohnnutzungen genießen zwar Bestandsschutz, sollen aber nicht weiter verfestigt werden. Stattdessen sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in diesem Raum arrondiert und der gewerbliche Schwerpunkt in diesem Bereich weiter ausgebaut und gestärkt werden. Daher werden auch die im Änderungsbereich gelegenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Denkbar sind hier wohngebietsverträgliche Gewerbenutzungen, die sich von ihrem Emissionsverhalten in angrenzende, bestehende Wohnnutzungen einpassen. Eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit konnte gutachterlich nachgewiesen werden.

Bei dem westlich und nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet handelt es sich um einen bewährten und etablierten Standort. Aufgrund des guten verkehrlichen Anschlusses an die Landesstraße L 845 bietet sich die Erweiterung des gewerblichen Ansatzes im Änderungsbereich besonders an.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, wurden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Von privater Seite wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen gegen die Flächennutzungsplanänderung direkt vorgebracht. Es wurde zur Neufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren aber angeregt, für das Flurstück 64/10 ein eingeschränktes Mischgebiet festzusetzen, was wiederum die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan bedingen würde. Dies entspricht jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lohne, ist zum anderen aber auch auf Grund der Verkehrslärmbelastung seitens der Vechtaer Straße kaum möglich.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden vom Landkreis Vechta Aussagen zu dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises sowie Aussagen zu artenschutzrechtlichen Aspekten eingefordert. Dem wurde jeweils gefolgt.

Weiterhin wurden Anregungen zur Erschließungsplanung vorgebracht.

Während der öffentlichen Auslegung erging keine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurde angeregt, den Änderungsbereich um die 10 m breite Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan `80 einschließlich seiner 25. Änderung zu übernehmen und ebenfalls als gewerbliche Baufläche aufzunehmen. Ebenfalls sollte erwogen werden, ein Teilstück des Weges Gerken Busch in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen, da hierfür derzeit noch landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Dem folgte die Stadt Lohne jedoch nicht. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Aus dem

Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge nicht berührt werden. In der vorliegenden 63. Flächennutzungsplanänderung werden lediglich gewerbliche Bauflächen dargestellt, eine in dieser Form völlig hinreichende Darstellung. Dass eine in der wirksamen 25. Flächennutzungsplanänderung dargestellte ca. 10 m breite Grünfläche in dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 93 nicht vollständig übernommen wird, ändert nichts daran, dass hiermit die Grundzüge der bestehenden 25. Flächennutzungsplanänderung nicht berührt werden, da der Flächennutzungsplan keinen Anspruch auf Parzellenschärfe erhebt. Aus diesen Gründen ist die Stadt Lohne auch weiterhin der Ansicht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

Weiterhin sollte eine Gasleitung in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Diese ist jedoch stillgelegt, so dass sie nicht übernommen wurde.

Darüber hinaus sollte der Oberflächenwasserabfluss konkret dargestellt werden. Nach Ansicht der Stadt Lohne sind die in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellten Erläuterungen zum Oberflächenwasser jedoch hinreichend. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem konkretisierend ausgeführt, dass das nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern ist. Dies ist im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen nachzuweisen. Falls eine Versickerung nicht möglich sein sollte, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, in die rund um das Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle Oberflächenwasser gedrosselt einzuleiten. Dies wurde auch vom OOWV angeregt. Damit verbunden ist die Erstellung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen. Hierzu sowie zu der Versickerung von Oberflächenwasser sind die entsprechenden Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu stellen.

Abschließend wurden Hinweise zu Leitungen wiederholt. Da sich diese jedoch im öffentlichen Straßenraum befinden, ist eine zusätzliche Sicherung nicht erforderlich.

4.2 Relevante Abwägungsbelange

4.2.1 Lage / Standort

Die Stadt Lohne beurteilt das Plangebiet als besonders geeignet für eine gewerbliche Entwicklung. Die Gründe werden nachstehend wiedergegeben:

- Das Plangebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Insofern stellt die Planung eine Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes dar. Mit der Erweiterung kann das bestehende Gewerbegebiet gestärkt und weiterentwickelt werden. Es kann auch bereits ansässigen Firmen für räumliche Erweiterungen dienen.
- Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der L 845 sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist sowohl von Lohne als auch von Vechta sowie auch von der Bundesautobahn A 1 auf kurzem Wege zu erreichen.
- Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung wurde gutachterlich nachgewiesen.
- Durch Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes können u.U. Synergien zwischen den Gewerbebetrieben geschaffen werden.

- Das Plangebiet ist über die Straße „Gerken Busch“ bereits in Ansätzen erschlossen. Der Erschließungsaufwand wird dadurch reduziert.
- Innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits Gebäudekörper vorhanden, so dass bereits ein Siedlungsansatz deutlich zu erkennen ist. Eine Arrondierung dieses Bereiches ist einer Entwicklung jenseits bisheriger Siedlungsansätze vorzuziehen.

4.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt.¹ Die Ergebnisse des schalltechnischen Berichtes werden – soweit sie den Änderungsbereich dieser Änderung betreffen - nachstehend verkürzt wiedergegeben.

Gewerbelärmemissionen

Die Gutachter haben Geräuschemissionsbeschränkungen in der Form von Emissionshöchstwerten nach der DIN 45691 ausgearbeitet. Bei der Ermittlung der Schallvorbelastung haben die Gutachter den Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Nordlohne“ südlich des Plangebietes, die Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 88, den Betriebshof des Tiefbauunternehmens im Bebauungsplan Nr. 76, den Logistikbetrieb an der Vechtaer Straße Nr. 34 sowie den Bauhof im Bebauungsplan Nr. 127 berücksichtigt.

Als schützenswerte Immissionsorte haben die Gutachter die bestehenden drei Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes am „Gerken Busch“, sowie die Wohnnutzungen Zur Mark 15, An der Grotte 10 (beide nordwestlich des Plangebietes) und das Baufeld an der Ostgrenze des Plangebietes berücksichtigt. Die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes wurden als Außenbereichsnutzungen eingestuft. Für sie sieht die DIN 18005 für Dorfgebiete und Mischgebiete schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Die Wohnnutzungen innerhalb des Änderungsbereiches waren bislang als Außenbereichsnutzungen einzustufen. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Außenbereichsnutzungen/Mischgebiete - unabhängig von der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet – bereits überschritten werden. Für die geplanten Gewerbegebiete sieht die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Emissionskontingente haben die Gutachter das Plangebiet gegliedert. Die zulässigen Emissionskontingente auf diesen Teilflächen wurden unter folgenden Randbedingungen ermittelt:

- die Emissionskontingente auf den bereits entwickelten Gewerbegebietsflächen an der Straße Zur Mark lassen eine gewerbegebietstypische Nutzung zu.
- Die Emissionskontingente nördlich des Änderungsbereiches lassen die beabsichtigte Nutzung als Containerlager bzw. Betriebsplatz grundsätzlich zu.

¹ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnischer Bericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Lohne, Hamburg 07.10.2009

- Für das geplante GEe 3 (Wohnhaus südlich Gerken Busch) wurden keine Emissionskontingente ermittelt.
- Die zur Nachtzeit zulässigen Emissionen auf den Flächen GEe2 (südlicher Änderungsbereich) und GEe4 (nördlich Gerken Busch) werden soweit eingeschränkt, dass die Schallbelastung sich für die dort ansässigen Wohnhäuser nicht relevant verschlechtert.

Für den Änderungsbereich haben die Gutachter Emissionskontingente von 57,5 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts in Ansatz gebracht. Diese Werte entsprechen denen eingeschränkter Gewerbegebiete. Die Gutachter sind unter den zuvor genannten Voraussetzungen zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Bei den bestehenden Wohnhäusern am Gerken Busch werden die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes zur Tagzeit durch die Gesamtbelastung deutlich unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 50 dB (A) durch die Gesamtbelastung ebenfalls unterschritten. Durch die vorgesehene Begrenzung auf o. g. Schallemissionskontingente wird gewährleistet, dass sich die Gesamtbelastung gegenüber dem Ist-Zustand nicht relevant verschlechtert. Die relativ hohen Werte sind auf die Schallvorbelastung durch den nächtlichen Fahrzeug- und Verladeverkehr auf dem Betriebsgelände des Tiefbauunternehmens zurückzuführen.

An den nordwestlich befindlichen Wohnnutzungen außerhalb des Änderungsbereiches hält die Gesamtbelastung die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ein bzw. überschreitet sie um max. 1 dB(A). Die Gesamtbelastung wird hier wesentlich durch die plangegebene Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet Nordlohne bestimmt. Die Zusatzbelastung aus dem Baugebiet Nr. 93 bzw. der 63. Flächennutzungsplanänderung trägt nicht wesentlich zur Gesamtbelastung bei, so dass auch eine weitergehende Beschränkung der Emissionskontingente im Plangebiet keinen signifikanten Einfluss auf die Gesamtbelastung hat. Die Überschreitung um ca. 1 dB(A) durch die Gesamtbelastung stuft die Stadt Lohne daher als nicht wesentlich ein. Am südlichen Teil dieser Flächennutzungsplanänderung werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten oder nur geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Abschließend empfehlen die Gutachter, das Plangebiet in Gewerbegebietsteilflächen zu gliedern und die entsprechenden Emissionskontingente festzusetzen. Die Stadt Lohne setzt die Empfehlungen auf Ebene des parallel aufgestellten Baugebietes entsprechend um.

Zudem hat sich der Eigentümer, der die Betriebserweiterung um die Abstellflächen beabsichtigt (Fa. OME), vertraglich mit der Stadt Lohne zur Umsetzung eines Lärmschutzwalles entlang der Straße „Gerken Busch“ verpflichtet.

Verkehrslärmimmissionen

Für den hier relevanten Streckenabschnitt der Vechtaer Straße (L 845) liegt eine aktuelle Verkehrszählung der Stadt Lohne von 2009 vor. Danach beträgt die durchschnittliche, tägliche Verkehrsmenge 10.273 Kfz/24 h. Für die nordöstlich gelegene L 846 gibt die Straßenverkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen einen DTV Wert von 6.300 Kfz/ 24 h südlich der Einmündung der L 845 und 16.100 Kfz/24 h nördlich der Einmündung an. Für die Berechnungen sind die Gutachter von einer jährlichen Verkehrsmengensteigerung von 1 %

bis zum Jahr 2030 ausgegangen. Der LKW-Anteil wird mit 20 % tags und 15 % nachts berücksichtigt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete im 1. OG von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) in einer Tiefe von 50 m überschritten werden. Die Gutachter empfehlen daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Die gutachterlichen Empfehlungen werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes umgesetzt. Parallel zur L 845 sollen die Lärmpegelbereiche V, IV und III festgesetzt werden.

Belange des Immissionsschutzes stehen der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes damit nicht entgegen.

4.2.3 Erschließung

Die Erschließung der im Änderungsbereich gelegenen gewerblichen Bauflächen soll über den Gerken Busch erfolgen. Eine direkte Erschließung über die L 845 ist nicht zulässig. Am Gerken Busch soll eine Wendeanlage errichtet werden. Die weiter nördlich gelegenen Bauflächen (außerhalb der 63. Änderung) sollen nicht über den Gerken Busch, sondern über die Straße Zur Mark bzw. über die westlich angrenzenden Grundstücke erfolgen.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird von der Energieversorgung Weser-Ems-AG vorgenommen. Deren Leitungsnetz wird entsprechend erweitert.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.

Die Stromversorgung kann ebenfalls von der Energieversorgung Weser-Ems-AG gewährleistet werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta.

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

Die Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist nach den bestehenden vertraglichen Regelungen Aufgabe des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Im vorliegenden Plangebiet wird angestrebt, dass das anfallende schadhlose Oberflächenwasser möglichst auf dem Baugrundstück versickert wird. Dazu sind jedoch Bodenuntersuchungen notwendig.

Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht in der Kläranlage in Rießel. Die Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers führt nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend. Der Spitzenwasseranfall des in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Schmutzwassers darf 1,0 l/(s*ha) nicht überschreiten.

Die Stadt Lohne wird sicherstellen, dass zur Brandbekämpfung gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Wassermenge in Absprache mit dem Landkreis Vechta und der örtlichen freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung gestellt wird.

4.2.5 Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung gem. § 2 BauGB durchgeführt. Sie dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt. Ihre Ergebnisse sind in Teil II - Umweltbericht - der Begründung dargelegt und werden in der Abwägung aller für diese Planung erheblichen Belange angemessen berücksichtigt werden.

Die Stadt Lohne verfolgt mit der 63. Flächennutzungsplanänderung die städtebauliche Neuordnung im Umfeld der bestehenden Gewerbeansiedlung.

Planungsrechtlich unterliegt der nordwestliche Bereich einer gemischten Baufläche, die übrigen Bereiche sind planungsrechtlich nicht belegt, es liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und Einfamilienhausbebauung vor. Der Gerken Busch ist ein mit Schotter befestigter Anliegerweg. Die 63. Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den gesamten Änderungsbereich vor.

Nördlich schließt ein trockener Eichen-Mischwald an, im Nord- und Südwesten beginnt das Gewerbegebiet mit teilweise realisierten Flächen, teilweise noch Erweiterungsflächen, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan mitberücksichtigt sind. Die Vechtaer Straße im Südosten wird zum Plangebiet hin durch eine Ahorn- und Robinienanpflanzungen begleitet, südlich dieser Landesstraße schließen weitere Gewerbebetriebe an.

Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden, bestehen im wesentlichen in der Überplanung von Ackerflächen, deren Lebensraumbedeutung und Lebensraumpotential. Darüber hinaus ergeben sich durch Neuversiegelung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionen und Werte sowie auch Lärmeinwirkungen auf die vorhandenen Wohngrundstücke.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes getroffen. So ist auch in der Bilanzierung zur 63. Flächennutzungsplanänderung aufgrund der anzunehmenden Neuversiegelung ein verbleibendes Kompensationsdefizit ermittelt worden, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich macht.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wertet die Stadt Lohne Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Umsetzung des Bebauungsplanes eine Ortsbegehung durch.

4.2.6 Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen

Zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses über die 63. Flächennutzungsplanänderung war über das Vorhandensein von Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen oder Rüstungsaltlasten im Änderungsbereich nichts bekannt. Nach dem online-Auskunftssystem

des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung befinden im Änderungsbereich keine Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen oder Rüstungsaltlasten.

Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen“.

4.2.7 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale, insbesondere Baudenkmale (einschließlich Gruppen von Baudenkmalen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder im Änderungsbereich noch in dessen näherer Umgebung vorhanden.

Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis auf § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in den Flächennutzungsplan aufgenommen, nach dem Funde von Sachen oder Spuren, die Bodendenkmale sein könnten, unverzüglich der Denkmalbehörde, der Stadt Lohne oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind.

5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 17.03.2011 zugrunde gelegen.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 17.03.2011

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

(Siegel)

Diese Abschrift der Begründung (26 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

Lohne, den

(Siegel)

.....
Unterschrift

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

In der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 1,9 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Ziel ist – im Zusammenhang mit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 93 - die Neuordnung des Gebietes in Nordlohne.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung kommt diesem Ziel mit der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen, die direkt an Siedlungsbereiche (Gewerbe, Wohnen) anschließen, nach.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Eine neue Bebauung entspricht diesen Zielen i. d. R. nicht. Es wird ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes vorgenommen.</p> <p>Die ökologisch bedeutsamen Strukturen (Sumpfwald, Waldrand) werden erhalten und geschützt. Zudem ist im Norden eine Anpflanzfläche geplant.</p> <p>Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet auf Grund der gewerblichen Nutzung und der verkehrlichen Belastung eher gering ausgeprägt. Die Planung steht diesem Ziel nicht entgegen.</p>
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
	<p>Im angrenzenden Bebauungsplangebiet besteht ein geschützter Landschaftsbestandteil, ein Sumpfwald, der ebenfalls gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop ist.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Eine neue Bebauung entspricht diesen Zielen i. d. R. nicht. Es wird ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes vorgenommen.</p>
Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>§ 136a NWG: Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Machbarkeit nachweist.</p>

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Auf die Mischgebiete wirken Lärmemissionen von den Gewerbegebieten und der L 845 ein. Es wird ein Lärmgutachten erstellt, das geeignete Maßnahmen zur Herstellung der Verträglichkeit darstellt.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
§1 NWaldLG: Zweck des Gesetzes ist, der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.	Der im Norden angrenzende Wald wird durch die zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Der Sumpfwald im nördlichen Anschluss an das Plangebiet wird erhalten.
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Für den Bereich nördlich Gerken Busch wird die Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen in der Nähe von naturnahen Ökosystembeständen, der Schutz von Gehölzstrukturen und die Waldrandentwicklung vorgesehen. Im Gebiet südlich Gerken Busch soll der Biotopverbund mit Gehölzstrukturen und Säumen gestärkt bzw. entwickelt werden.	Die Planung berücksichtigt diese Ziele durch den Erhalt der Waldflächen und der Anpflanzflächen.

1.2.2 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

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

- besonders geschützte Arten: die Arten aus Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat/FFH-Richtlinie) aufgeführt sind, europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.

- streng geschützte Arten: besonders geschützte Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie solche, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

-

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

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen sind erfasst, wenn eine erhebliche Störung zu erwarten ist.

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG **zulässige Eingriffe** sowie für **zulässige Vorhaben** innerhalb von Bebauungsplänen (auch während der Planaufstellung nach § 33 BauGB) und im Innenbereich die Verbote mit folgenden Einschränkungen:

- *bezüglich Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten:* Verbote nach § 44 (1) Nr. 3.) gelten nicht, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs-/ Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, dies kann auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1.) gelten ebenfalls nicht, soweit sie unvermeidbar sind und mit Lebensraumverlusten (s.o.) in Verbindung stehen
- *bezüglich Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-RL:* Verbote nach § 44 (1) Nr. 4.) gelten nicht, soweit die ökologische Funktion des betroffenen Wuchsortes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (dies kann auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden) und soweit die mit einer solchen Zerstö-

rung des Wuchsortes verbundenen Beschädigungen/ Zerstörungen von Pflanzen unvermeidbar sind

- *bezüglich anderer besonders (inkl. streng) geschützter Tier- und Pflanzenarten* besteht kein Verstoß gegen die Verbote bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens.

Situation im Plangebiet/Vorkommen geschützter Arten

- **Vögel**

Im Änderungsbereich sind Brutvögel in den innergebietlichen Gehölzbeständen einschließlich der Gärten im Nordosten und markanten Einzelbäumen (z.B. Eiche im Straßenraum im Südosten) sowie in dem angrenzenden, geschützten Sumpfwald, den Wallhecken und dem Eichenwald im nördlichen Anschluss in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Dichte anzutreffen. Aufgrund der Biotopausstattung sind vor allem gehölzbrütende Arten sowie in den Gärten und den Gehölzen im Gewerbegebiet sind vorwiegend siedlungstolerante Singvögel zu erwarten.

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten (einzelne Arten sind auch streng geschützt, jedoch keine der nachgewiesenen Arten), hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Fledermäuse

Vorkommen von Fledermäusen sind aufgrund der Biotopausstattung mit älteren Gehölzen im Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Laubwald nicht auszuschließen. Neben zu erwartenden Fortpflanzungsquartieren (Wochenstuben- oder Balzquartiere, bzw. temporär genutzte Einzelquartiere) in Spalten und Hohlräumen älteren Laubgehölze sind die offenen Freiflächen und Waldsäume auch als Jagdreviere geeignet.

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Amphibien

Fortpflanzungsgewässer für Amphibien sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Lediglich im nordwestlichen Sumpfwald sind Laichgewässer zu erwarten.

Wechselbeziehungen zwischen den Gewässern und den Waldbereichen sind zu erwarten, werden aber durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Insekten

Hinweise zu geschützten Insektenarten wie dem Hirschkäfer (besonders geschützt) oder dem Eremit (streng geschützt) liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch nach Aussage von der UNB im Plangebiet nicht zu erwarten.

Vorkommen von streng geschützten Arten **anderer Artengruppen**, z.B. Säugetiere (ohne Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken sind aufgrund der Lage des Gebietes sowie aufgrund seiner Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Prüfung der Verbotstatbestände

Die eingangs benannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden nachfolgend dahingehend überprüft, ob sie bei Umsetzung der Planung berührt werden können und ob sie unter Berücksichtigung von § 44 (5) BNatSchG zum Tragen kommen.

- **Werden Tiere gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?**

Für die Realisierung der Planung müssen keine Gehölze entnommen werden, so dass keine potenzielle Gefährdung von Brutvögeln oder Fledermäusen zu erwarten ist.

Die Alteiche am Straßenrand im Bereich Gerken Busch wird in der Verkehrsfläche gesichert. Bei Verlust der Eiche ist ein Verlust von Feldermaushabitaten und Habitatstrukturen sonstiger Tierarten nicht auszuschließen.

Dennoch kann die Erfüllung der Verbotstatbestände vermieden werden, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (Baumschnitt nur zulässig von 1.Okt. bis 28.Febr.). Zum Schutz von Fledermauspopulationen sind neben Baumkontrollen bezüglich geeigneter Spalten und Höhlen auch Fällungen außerhalb der Aufzuchtzeiten vorzunehmen, d.h. Fällungen oder Rückschnitt größerer Äste nur im Winter.

Zudem kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen bleibt. Zum einen werden im Norden der Wald und im Süden die Schutzpflanzungen parallel der Landesstraße erhalten, zum anderen sind auch in der weiteren Umgebung ausreichend vergleichbare Gehölzbestände vorhanden.

- **Werden Tiere erheblich gestört, d.h. so dass die lokale Population beeinträchtigt wird?**

Eine artenschutzrechtlich relevante Zunahme an Störungen in diesem Raum wird aufgrund der bereits bestehenden Störungen durch die Gewerbenutzung und des umgebenden Straßenverkehrs nicht erwartet.

Jagdreviere von Fledermäusen können durch die Bebauung zwar reduziert werden, aber durch Erhalt der Gehölzbestände, geeignete Strukturen im weiteren Umfeld und der Tatsache, dass Fledermäuse gegenüber Störungen unempfindlich sind, wird keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert.

Der Verbotstatbestand der Störung wird nicht berührt.

- **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?**

Es werden keine Gehölzrodungen vorgenommen, so dass auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten potentiell vorkommender Amphibien, Brutvögel oder ggf. bestehende Feldermausquartiere dauerhaft zerstört werden.

Fazit

Wie vorstehend näher dargelegt wurde, werden Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts bei Realisierung der Planung nicht erfüllt bzw. lassen sich durch geeignete

Maßnahmen vermeiden. Damit stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nicht dauerhaft entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der westliche Bereich des Plangebietes südlich Gerken Busch als gemischte Baufläche dargestellt, der übrige Änderungsbereich ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.²

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Acker	A	Die Flächen an der Vechtaer Straße, die noch nicht gewerblich genutzt werden, werden als Acker bewirtschaftet.
Schmitthecke	BZH	Ein Grundstück nördlich Gerken Busch weist eine Buchenhecke auf.
Hecke aus standortgerechten Gehölzen	BZE	Eine freiwachsende Hecke umgibt das Grundstück südlich Gerken Busch.
Gehölzbestand des Siedlungsbereichs	HE	Entlang der Vechtaer Straße sind Robinien- und Ahornbestände zur Eingrünung angepflanzt.
Locker bebautes Einfamilienhausgebiet	OEL	Die beiden Grundstücke nördlich Gerken Busch sowie das bebaute Grundstück südlich Gerken Busch sind durch Rasen, Beete, Sträucher und Hecken als Einfassung gekennzeichnet.

Unmittelbar angrenzend sind folgende Biotopstrukturen ausgeprägt.

Gewerbegebiet	OGG	Im westlichen Anschluss kommen bereits gewerblich genutzte Grundstücke mit hohem Versiegelungsgrad vor. Andere Flächen sind planungsrechtlich als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt, aber noch nicht umgesetzt (derzeit Ackernutzung)
Straße	OVS	Die Vechtaer Straße begrenzt das Plangebiet im Südosten.

² Parallel zum vorliegenden Verfahren wird die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Weg	OVW	Die Zuwegung Gerken Busch ist mit Schotter befestigt, wird nur von Anliegern benutzt und daher diesem Biotoptyp zugeordnet.
Wallhecke am Wald- rand	HWW	Zwischen Gerken Busch und dem Eichenmischwald verläuft eine Wallhecke, die überwiegend mit Buchen bestanden ist.
Eichenmischwald trockener Standorte	WQT	Nördlich an das Plangebiet schließt ein Eichenwald an, der teilweise mit Buchen, jedoch überwiegend mit Birken durchsetzt ist.

Von hervorzuhebender Bedeutung sind die Waldflächen im Umfeld des Änderungsbereiches sowie eine alte Eiche an Gerken Busch.

2.1.2 Boden

Der Boden stellt sich überwiegend als Podsol mit der Bodenart Sand dar. Er ist aus glazifluvialen Ablagerungen entstanden. Kleinräumig liegt Pseudogley vor. Hier liegt lehmiger Sand über tonigem Lehm und verursacht Staunässe.

Als kleinräumige Besonderheit und seltener Boden ist der Pseudogley hervorzuheben.

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angaben zum Grundwasser-Flur-Abstand liegen nicht vor. Da überwiegend sandiger Boden vorhanden ist, wird von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen.

2.1.4 Klima/ Luft

Das Plangebiet ist dem Siedlungsrandklima zuzuordnen, in dem sich die kleinklimatischen Einflüsse des Siedlungsgebietes – hier vorwiegend gewerbliche Nutzungen – mit denen der freien Landschaft bzw. des Waldes mischen.

Über den Gewerbeflächen sind die täglichen Temperatur- und Luftfeuchteschwankungen am höchsten, die Filterwirkung am niedrigsten. Ackerflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftbildung bei. Die Waldflächen sowie die Gehölze tragen zu einem ausgeglichenen Luftfeuchtehaushalt bei und filtern Staubpartikel aus der Luft.

Angaben zur örtlichen Luftqualität liegen nicht vor.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet wird von zwei gegensätzlichen Nutzungen geprägt – der gewerblichen Nutzung im südlichen und westlichen Anschlussgebiet und östlich der Vechtaer Straße sowie den Waldflächen im und nördlich des Plangebietes – und erscheint als Restfläche im Zuge der gewerblichen Nutzung entlang der Vechtaer Straße.

2.1.6 Mensch

Hinsichtlich der Gesundheit (Lärmemissionen) sind hier die Wohnhäuser nördlich Gerken Busch – planungsrechtlicher Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes – und südlich Gerken Busch – planungsrechtliches Mischgebiet – zu beurteilen.

Die Erholungsfunktion ist auf die Anlieger beschränkt, von den nördlich angrenzenden Waldflächen wird auch eine Bedeutung im großräumigen Zusammenhang mit den nördlich und westlich liegenden Freiflächen angenommen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgüter sind die planungsrechtliche und tatsächliche Nutzung einzustellen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den westlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 93, der Gewerbegebiete und Verkehrsflächen festsetzt. Diese Festsetzungen sind realisiert bzw. können realisiert werden. Der Umgang mit den hieraus resultierenden Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan Nr. 93 geregelt.

Die bisher nicht überplanten Bereiche (Wohnbebauung nördlich Gerken Busch) und Ackernutzung würden wie bisher weiter betrieben. Die Umweltauswirkungen würden gleich bleiben.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 63. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen.

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der westliche Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich des Gerken Busch sind individuell gestaltete Einfamilienhäuser ausgeprägt, die überplant werden. Mit der Änderung in gewerbliche Bauflächen ist eine erhöhte Flächeninanspruchnahme möglich, diese ist in die Bilanzierung einzustellen.

Demgegenüber werden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) zukünftig in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen werden Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die aufgrund von Biotop- und Lebensraumverlusten als Eingriffe in den Naturhaushalt einzustufen sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes liegt vor.

2.3.2 Boden

Auf den bisher nicht überplanten, landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine Bebauung und damit eine Neuversiegelung zulässig. Hiermit ist der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden. Auch in Bereichen, die planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt bzw. bereits bebaut sind, sind mit der Darstellung von Gewerbeflächen höhere Versieglungsraten verbunden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes liegt insgesamt vor.

2.3.3 Wasser

Da Oberflächengewässer nicht betroffen sind und von einer Versickerung der Niederschläge vor Ort ausgegangen wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes nicht zu erwarten.

2.3.4 Klima/ Luft

Durch die Neuversiegelung verstärken sich die Charakteristika des Siedlungsklimas und die ausgleichenden Wirkungen des Offenlandes sowie die Filterwirkung der Gehölze werden gemindert. Da diese Veränderungen am vorbelasteten Siedlungsrand stattfinden, die klimatischen Funktionen der im Nahbereich befindlichen Waldflächen erhalten werden und sich freie Landschaft im Norden und Westen anschließt, wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes ausgegangen.

Gleiches gilt für die lufthygienische Situation, da hinsichtlich etwaiger Emissionen die einschlägigen Regelungen (TA Luft) zu beachten sind.

2.3.5 Landschaft

Der Siedlungsrand wird verdichtet. Da die landschaftsprägenden naturraumtypischen Strukturen (Wald, Wallhecke) außerhalb des Änderungsbereiches liegen und auch in gesamt-konzeptioneller Planung nicht berücksichtigt werden, ist von einem dauerhaften Erhalt auszugehen. Aufgrund der Vorbelastungen des Raumes durch angrenzende Gewerbegebiete und dem Erhalt typischer Landschaftselemente im Übergang zur freien Landschaft wird bei diesem Änderungsbereich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

2.3.6 Mensch

Von der Vechtaer Straße und von den umliegenden Gewerbegebieten wirken Lärmemissionen auf die Wohnnutzungen und die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Angaben zu Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich zu erwartender Auswirkungen getroffen. Konkretisierende Maßnahmen werden im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan konkretisiert. Diese umfassen vor allem Maßnahmen zum Schutz des unmittelbar nördlich angrenzenden Waldes (Schutzanpflanzung).

2.4.2 Bilanzierung

Um zu prüfen, ob trotz der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, wird eine rechnerische Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell durchgeführt.³ Für den gesamten Teil des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Festsetzungen aus der konkretisierenden Bebauungsplanung unabhängig von ihrem Realisierungsrad eingestellt. Auch die östlichen Flächen werden als Mischgebiete berücksichtigt, da sie zwar von der Genehmigung ausgenommen wurden, aber dennoch die prognostizierten Eingriffe kompensiert wurden.

So werden die Flächen entsprechend ihres prognostizierten Planungswertes gegenübergestellt.

□ Bestand

Biotyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Verkehrsfläche	1.330			
versiegelbar	80%	1.064	0	0
Restfläche	20%	266	0,7	186,2
Mischgebiet	2.640			
versiegelbar	80%	2.112	0	0
Restfläche	20%	528	0,7	369,6
Wohnbestand (MI-Festsetzung, GRZ 0,4) ¹⁾	3.150			
versiegelt	60%	1.890	0	0
Garten	40%	1.260	0,7	882
Acker (MI-Festsetzung, GRZ 0,6) ¹⁾	10.347			
Versiegelt	80%	8.278	0	0
Garten	20%	2.069	0,7	1.448,3
Summe		19.050		2.886,1

□ Planung

Biotyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet	19.050			
versiegelbar	80%	15.240	0	0
Restfläche	20%	3.810	0,7	2.667
Summe		19.050		2.667

³ Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997; Modifizierung gemäß Schreiben des Landkreises Grafschaft Bentheim vom 03.03.2005

- 1) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 sind bereits die Eingriffe von der Stadt Lohne vollständig kompensiert worden, so dass der planungsrechtliche Stand angenommen wird, obwohl diese Teilbereiche des Bebauungsplanes nicht genehmigt wurden.

Die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im planungsrechtlichen Ursprungszustand und der Planung nach Realisierung der gewerblichen Bauflächen zeigt zwar ein geringes Defizit von rund 200 Wertpunkten, da aber im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung noch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden (wie Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihen und einer Schutzanpflanzung zum Wald), ergeben sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine (weiteren⁴) externer Kompensationsmaßnahmen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen gibt es zu diesen Flächen nicht, da eine andere Nutzung als eine Gewerbliche wegen der umgebenden Gewerbenutzung nicht möglich ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.⁵ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan und gängiges Kartenmaterial⁶ ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten treten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachtei-

⁴ Die Kompensationsmaßnahmen, die für den planungsrechtlichen Ausgangszustand bereits ermittelt und umgesetzt wurden, gelten weiterhin.

⁵ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie -Naturschutz-, Stand Juli 2004

⁶ Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLfB

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lohne verfolgt mit der 63. Flächennutzungsplanänderung die städtebauliche Neuordnung im Umfeld der bestehenden Gewerbeansiedlung.

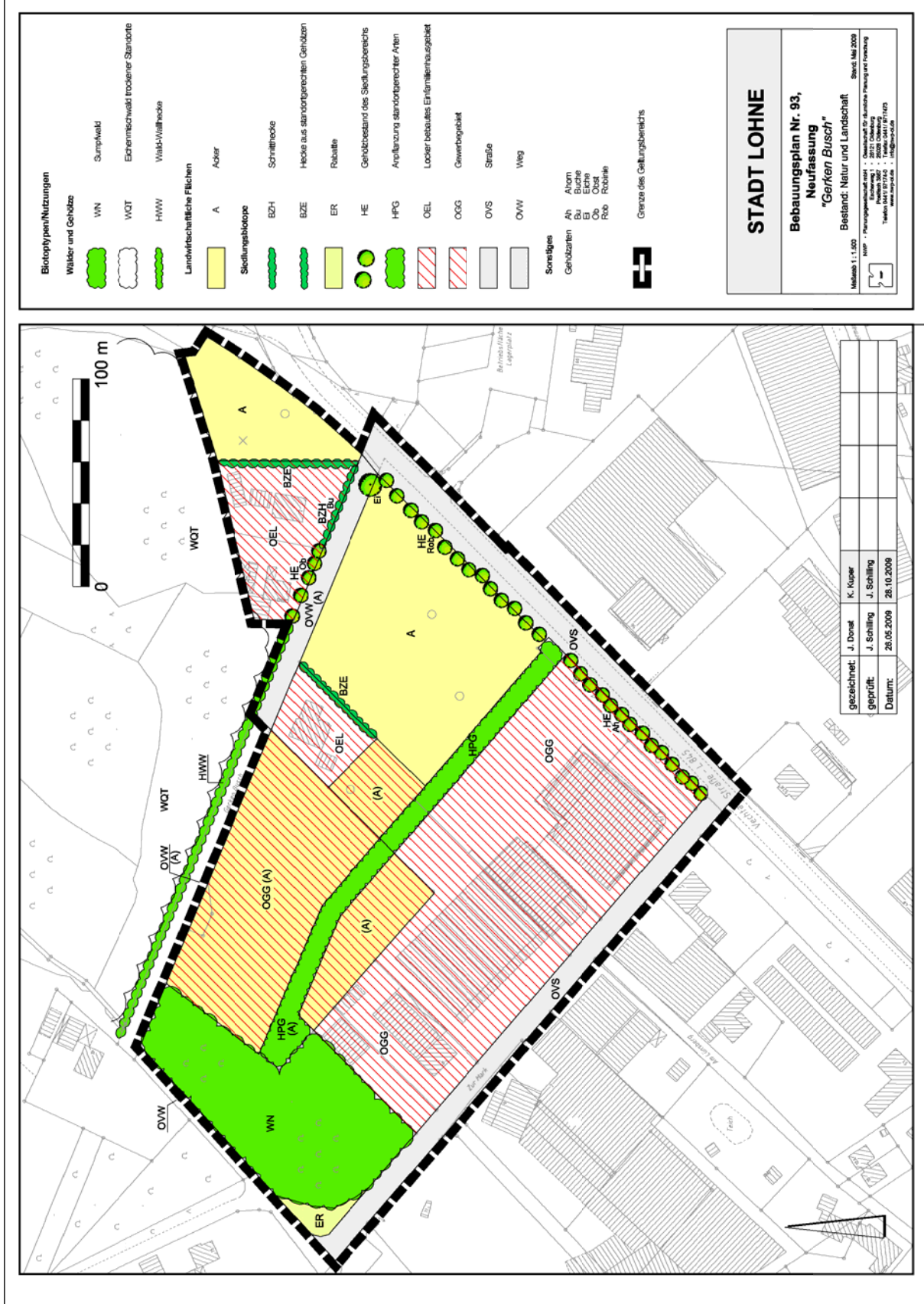
Planungsrechtlich unterliegt der nordwestliche Bereich einer gemischten Baufläche, die übrigen Bereiche sind planungsrechtlich nicht belegt, es liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und Einfamilienhausbebauung vor. Der Gerken Busch ist ein mit Schotter befestigter Anliegerweg. Die 63. Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den gesamten Änderungsbereich vor.

Nördlich schließt ein trockener Eichen-Mischwald an, im Nord- und Südwesten beginnt das Gewerbegebiet mit teilweise realisiert, teilweise noch Erweiterungsflächen, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan mitberücksichtigt sind. Die Vechtaer Straße im Südosten wird zum Plangebiet hin durch eine Ahorn- und Robinienanpflanzungen begleitet, südlich dieser Landesstraße schließen weitere Gewerbebetriebe an.

Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden, bestehen im Wesentlichen in der Überplanung von Ackerflächen, deren Lebensraumbedeutung und Lebensraumpotential. Darüber hinaus ergeben sich durch Neuversiegelung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionen und Werte sowie auch Lärmeinwirkungen auf die vorhandenen Wohngrundstücke.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes getroffen. So ist auch in der Bilanzierung zur 63. Flächennutzungsplanänderung aufgrund der anzunehmenden Neuversiegelung ein verbleibendes Kompensationsdefizit ermittelt worden, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich macht.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wertet die Stadt Lohne Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Umsetzung des Bebauungsplanes eine Ortsbegehung durch.



Biotypen/Nutzungen	
	Wälder und Gehölze
	VN Sumpfwald
	WQT Eichenmischwald trockener Standorte
	HWW Wald-Waldhecke
Landwirtschaftliche Flächen	
	A Acker
Stellungskategorie	
	BZH Schnellhecke
	BZE Hecke aus standortgerechten Gehölzen
	ER Rebfläche
	HE Hecke aus standortgerechten Gehölzen
	HPG Anpflanzung standortgerechter Arten
	OEL Locker bebauter Einfamilienhausgebiet
	OGG Gewerbegebiet
	OVS Straße
	OVW Weg
Sonderregeln	
	Ahorn
	Eiche
	Obst
	Robe
	Robinie
	Grenze des Geltungsbereichs

STADT LOHNE

**Bebauungsplan Nr. 93,
Neufassung
"Gerken Busch"**

Bestand: Natur und Landschaft

Maßstab 1:1.500 Stand: Mai 2009

WPT: Planungsbüro Stadt Lohne, Oberstraße 10, 32023 Lohne
 Telefon 0541 9714-0, Telefax 0541 9714-1
 E-Mail: info@wpt-lohne.de

gezeichnet:	J. Donat	K. Kuper
geprüft:	J. Schilling	J. Schilling
Datum:	26.05.2009	26.10.2009

