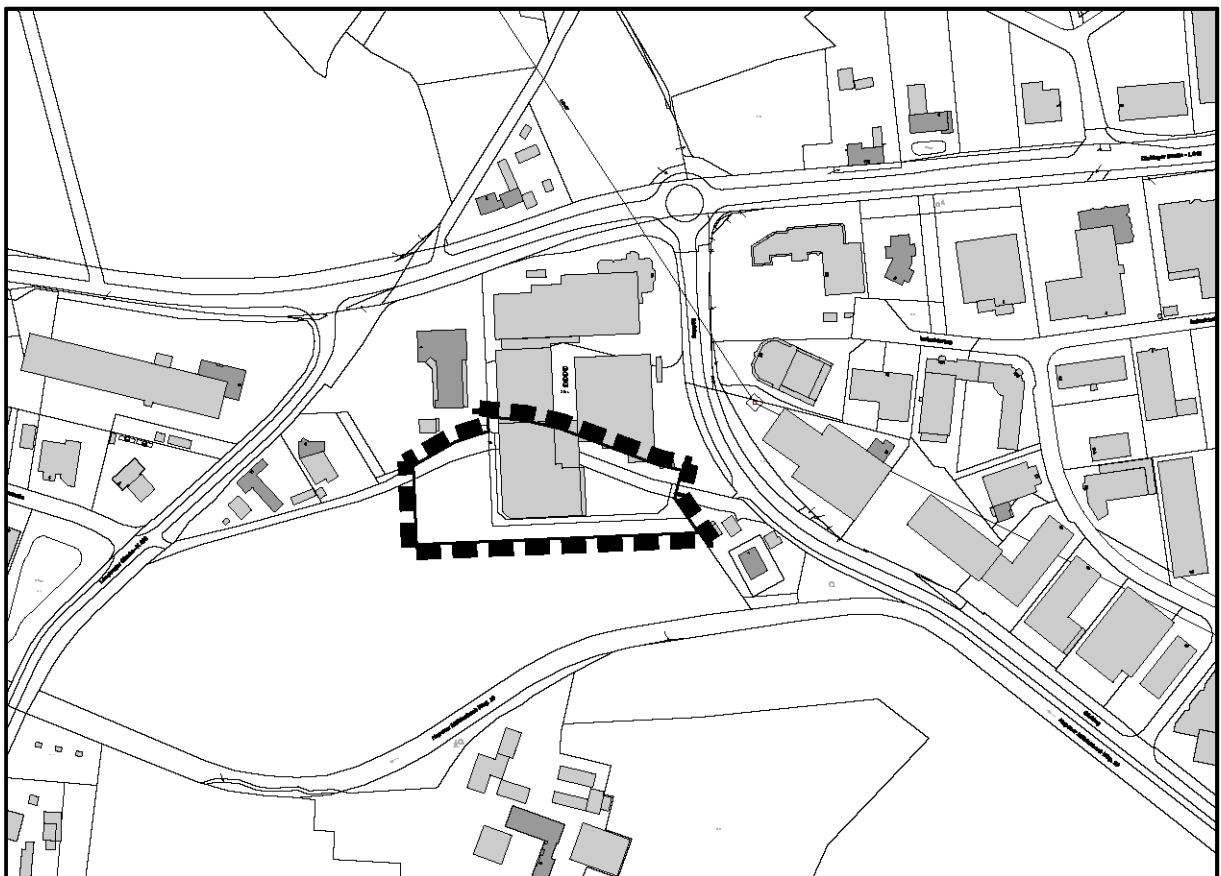




Bebauungsplan Nr. 89/II B
für den Bereich
"Südlich der Dinklager Straße / westlich des Südrings"

Begründung

mit Umweltbericht



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
		13.12.2019			17.06.2020

p|an
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation	3
	A.3 Planungsvorgaben	3
	A.3.1 Raumordnung	3
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	4
	A.3.3 Bebauungsplanung	5
	A.3.4 Sonstige Planungen	7
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
	B.1 Bauliche Nutzung	8
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
	B.1.3 Bauweise	9
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
	B.2 Verkehr	10
	B.2.1 Vorhandene Erschließung	10
	B.2.2 Geplante Erschließung	10
	B.3 Immissionsschutz	10
	B.3.1 Vorhandene Situation	10
	B.3.2 Planerische Auswirkungen	12
	B.4 Altlasten, Bodenschutz und Baugrund	14
	B.5 Natur und Landschaft	15
	B.5.1 Vorhandene Situation	15
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	15
	B.5.3 Artenschutz	16
	B.6 Hochwasserschutz	19
	B.7 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	19
	B.8 Städtebauliche Werte	20
C	UMWELTBERICHT	21
	C.1 Einleitung	21
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	21
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	21
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	23
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	32

C.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	35
C.2.4	Wechselwirkungen	36
C.2.5	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	36
C.2.6	Kumulierung	36
C.2.7	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	36
C.2.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	37
C.2.9	Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)	37
C.2.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
C.3	Zusätzliche Angaben	38
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	38
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	38
C.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
C.3.4	Referenzliste	39

Anlagen

- Dipl.-Biol. Fittje & Dipl.-Biol. Plaisier, Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 89/II B, Oldenburg, 2018
- TÜV Nord Umweltschutz, Geruchsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne, Plangebiet zur Erweiterung des Betriebes Atka, Hamburg, 2013
- TÜV Nord Umweltschutz, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89/II/B der Stadt Lohne, Hamburg, 2019
- Planungsbüro Rötger, Maßnahmenplan und Bilanzierung zum Ersatzflächenpool Gut Lage (incl. Karte 1 Biotoptypenkarte und Karte 2 Maßnahmenkarte), Badbergen, 2017

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Westlich der Einmündung des Südringes in die Dinklager Straße befindet sich das Betriebsgelände eines größeren kunststoffverarbeitenden Betriebes. Das vorhandene Betriebsgrundstück wird nahezu komplett baulich genutzt, so dass keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen. Für den geplanten Bau einer einseitig offenen Halle an der Südseite des Betriebsgeländes wurden daher durch den Betrieb die erforderlichen Flächen erworben.

Das vorhandene Betriebsgelände liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 (Stand: 1. Änderung). Die Erweiterungsflächen, die bislang als Wegeparzelle bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche dienten, sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89II/B sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Betriebserweiterung geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 89/II B überlagert mit seinem Geltungsbereich den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 - 1. Änderung und soll dort insbesondere die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufheben, so dass eine durchgängige Bebauung möglich ist.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Lohne, südlich der Dinklager Straße, welche die Hauptverkehrsachse zwischen der Stadt Lohne und der Bundesautobahn A 1 darstellt.

Die Erweiterungsflächen südlich des Betriebes dienten bislang als Wegeparzelle für die Landwirtschaft zwischen der Langweger Straße und dem Südring sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche, die ackerbaulich genutzt wird.

Die südlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls ackerbaulich genutzt, wohingegen die nördlich des Geltungsbereiches liegenden Bereiche seit längerer Zeit gewerblich genutzt werden. Nur an der südöstlichen Spitze grenzt das Plangebiet an ein Grundstück, das der Wohnnutzung dient.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Städte und Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der Landkreis Vechta besitzt derzeit kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der letzten Änderung vom Feb. 2017 zu beachten.

Die Stadt Lohne ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Das Landesraumordnungsprogramm weist darüber hinaus für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung keine zeichnerischen Darstellungen auf.

Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms in der Fassung von 2017 ist im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

„05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

Da hier bestehende wirtschaftliche Strukturen gesichert und entwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/II B im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Die Flächen westlich des heutigen Südringes und südlich der Dinklager Straße wurden im ursprünglichen Flächennutzungsplan 1980 noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 1986 westlich des Südringes eine erste gewerbliche Baufläche dargestellt, die aber nicht bis an den Hopener Mühlenbach wie auch die Langweger Straße heranreichte. In diesem Bereich wurde in Folge der Bebauungsplan Nr. 78 aufgestellt.

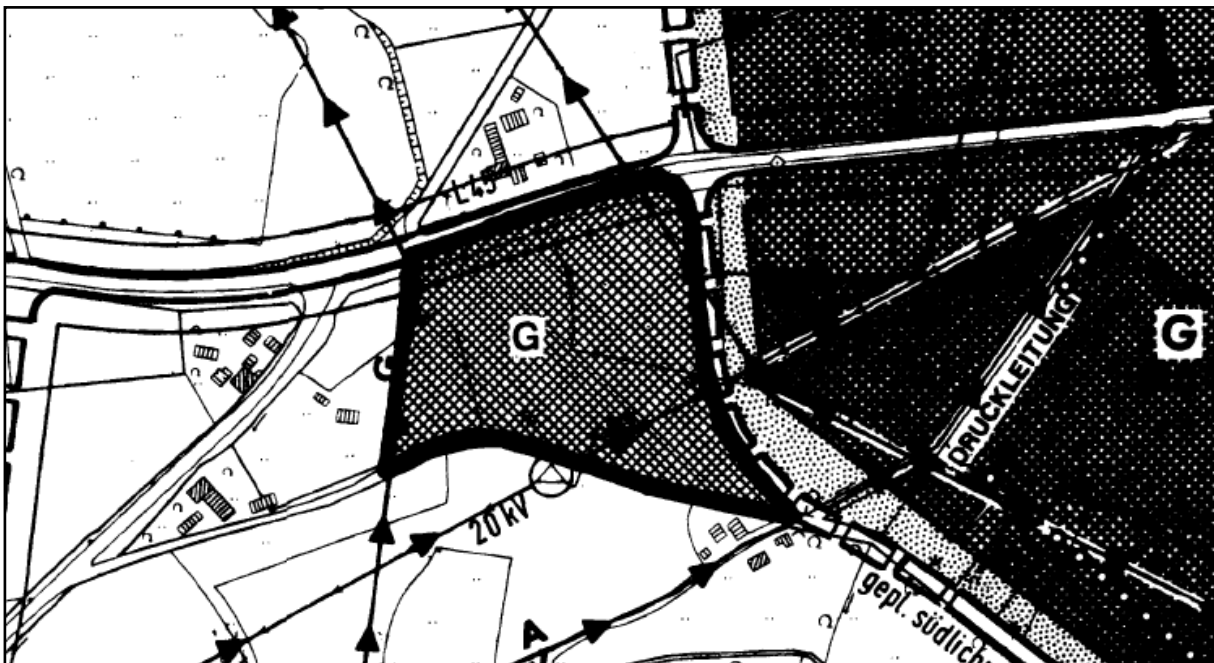


Abb. 1: Auszug aus der 4. Änderung des FNP der Stadt Lohne (ohne Maßstab)

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 1993 der gesamte Bereich zwischen der Dinklager Straße und des Hopener Mühlenbaches mit Ausnahme eines Streifens entlang des Gewässers und der Dinklager Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die ausgenommenen Bereiche

entlang des Hopener Mühlenbaches und der Straße wurden als Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächen sollen laut Erläuterungsbericht als Schutzabstand und zur besseren städtebaulichen Einbindung der gewerblichen Bauflächen dienen.

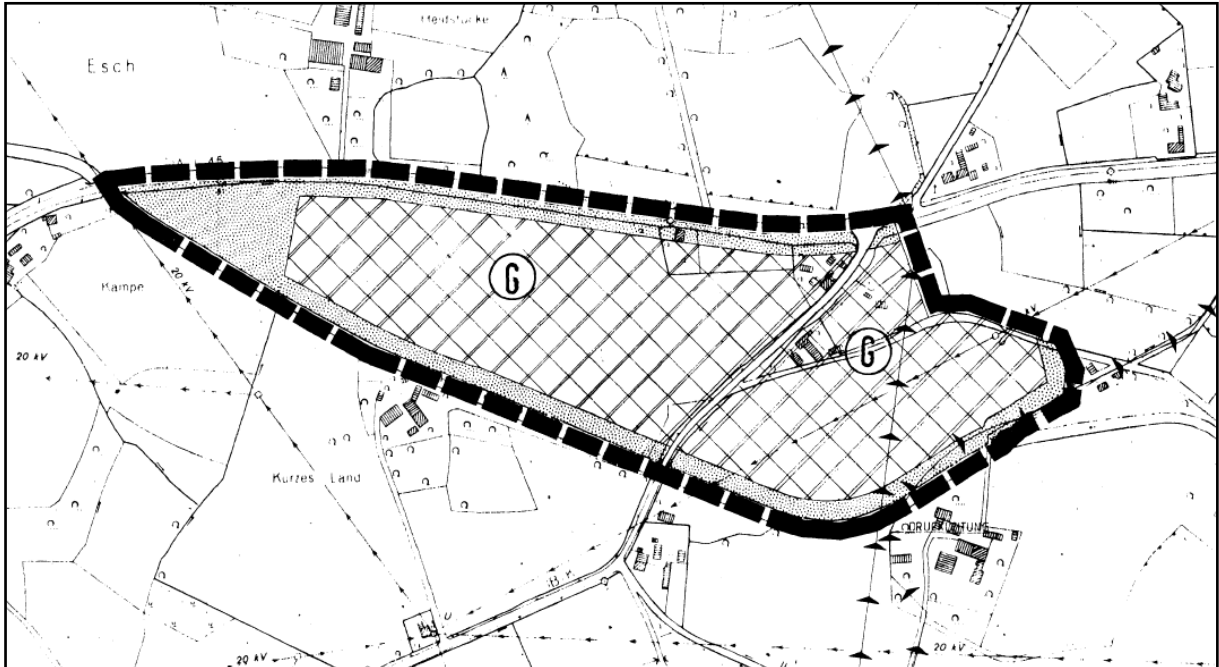


Abb. 2: Auszug aus der 17. Änderung des FNP der Stadt Lohne (ohne Maßstab)

Auf Grundlage dieser beiden oben angeführten Änderungen kann der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

A.3.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 89/II B sind bislang nur im nördlichen Bereich von der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 78- 1. Änderung erfasst worden. Westlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 89/II A an das Plangebiet.

Für den Bereich nördlich des vorliegenden Geltungsbereiches, d.h. westlich der Einmündung des Südringes in die Dinklager Straße, wurde auf Grundlage der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 78 aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet GE festsetzte.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78, die 1997 rechtskräftig wurde, umfasste den gesamten Geltungsbereich und ersetzte so den alten Bebauungsplan (siehe Abb. 3).

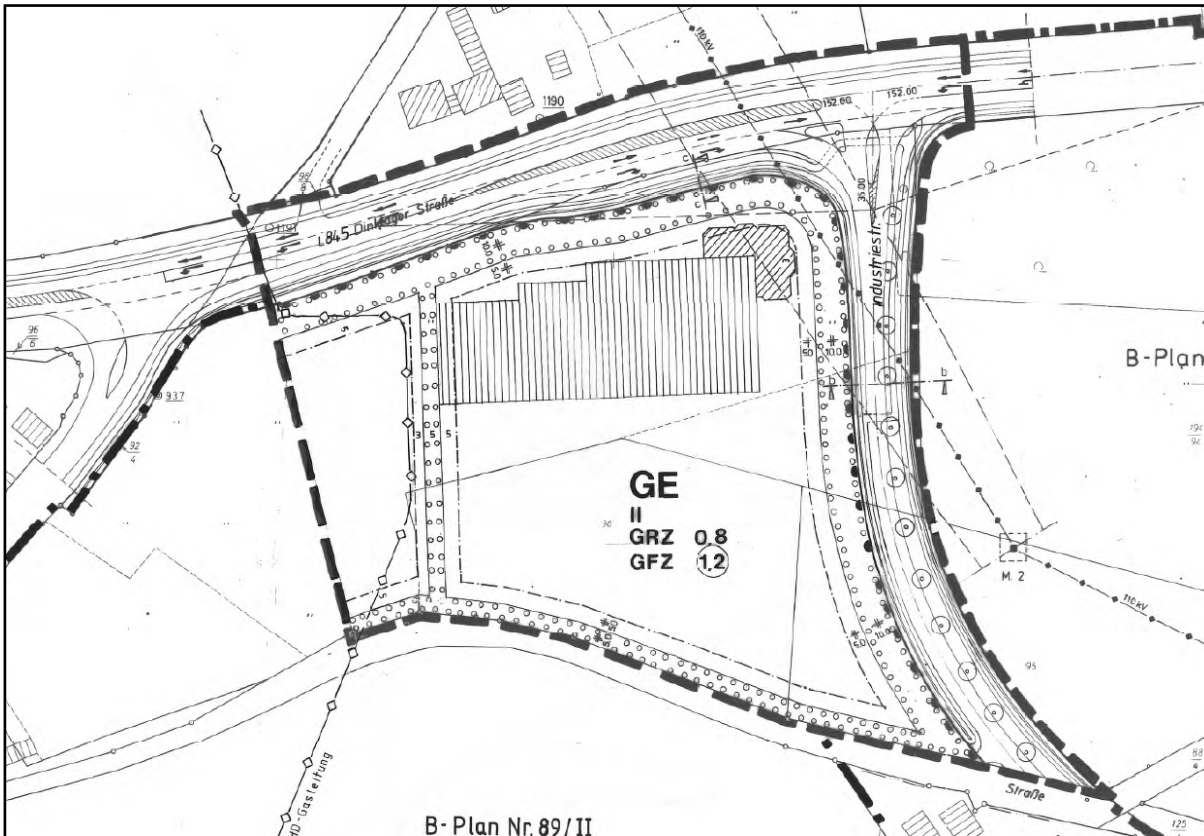


Abb. 3: 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 (ohne Maßstab)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 setzt mit großflächig überbaubaren Bereichen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 fest. Des Weiteren sind im Plangebiet Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Der Katalog der gem. § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen wird durch ergänzende textliche Festsetzungen leicht verändert bzw. eingeschränkt. So sind einerseits Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, wohingegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sind. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Errichtung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels (z.B. Einkaufszentren, Supermarkt, Verbrauchermarkt, etc.) nicht zulässig. Des Weiteren sind zu den Straßen und gen Süden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für den Bereich nordwestlich des vorliegenden Geltungsbereiches wurde der Bebauungsplan Nr. 89/II A aufgestellt, der im Jahr 2000 rechtskräftig wurde und durch die Dinklager Straße und die Langweger Straße begrenzt wird (siehe nachfolgende Abbildung 4).

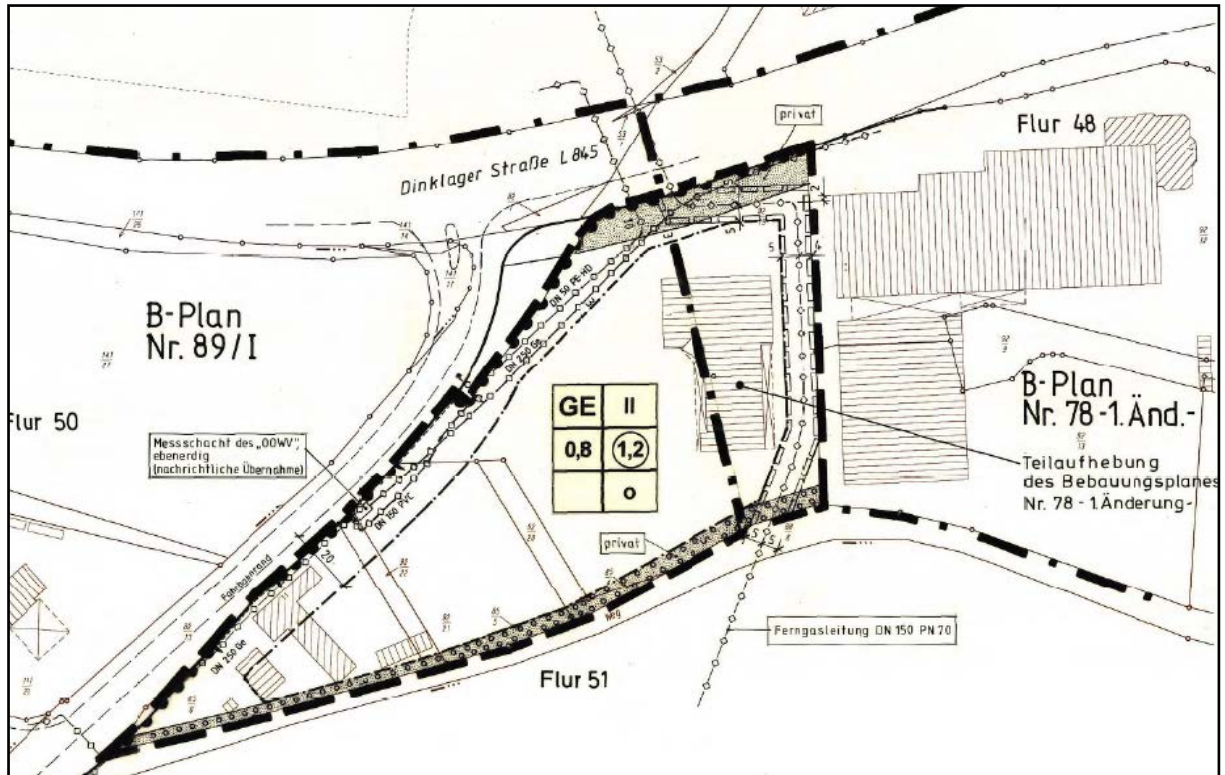


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 89/II A (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 89/II A überlagert in seinem östlichen Geltungsbereich Flächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 und hebt dort u.a. die ursprünglichen Anpflanzfestsetzungen auf.

Der Bebauungsplan Nr. 89/II A setzt mit großflächig überbaubaren Bereichen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 fest. Des Weiteren sind im Plangebiet Gebäude mit zwei Vollgeschossen und in offener Bauweise zulässig.

Zur Dinklager Straße und zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden wurden private Grünflächen festgesetzt, die zu bepflanzen sind.

A.3.4 Sonstige Planungen

Weiteren Planungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/II B zu beachten wären, liegen nicht vor.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

Der nördlich des Geltungsbereiches befindliche kunststoffverarbeitende Betrieb beabsichtigt sein vorhandenes Betriebsgrundstück zu erweitern, um u.a. eine einseitig offene Halle an der Südseite des Betriebsgeländes zu errichten.

Das vorhandene Betriebsgelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 in der Fassung der 1. Änderung, so dass die dortigen Festsetzungen als Orientierung für die Festsetzungen auf den Erweiterungsflächen dienen können.

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Ziel ist dabei, die zulässigen Nutzungen an den schon durch den Bebauungsplan Nr. 78 beplanten Bereich anzupassen. Daher wird in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt; der Katalog der zulässigen Nutzungen wird aber leicht eingeschränkt. So sind innerhalb der Gewerbegebiete Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die genannten Nutzungen werden für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen, weil auf der Erweiterungsfläche vorrangig der vorhandene Gewerbebetrieb und die damit verbundene gewerbliche Nutzung gestärkt werden soll, um den Betrieb und die dortigen Arbeitsplätze zu sichern.

Da durch die vorliegende Planung die gewerbliche Nutzung geringfügig dichter an die vorhandene Wohnnutzung heranrückt, war zu beurteilen, ob damit Immissionskonflikte verbunden sein könnten. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis wurden für das Plangebiet maximal zulässige Schallemissionskontingente der geplanten GE-Flächen ermittelt, die unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung verträglich mit dem Schallimmissionsschutzanspruch der Wohnnachbarschaft sind.

Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung in die Teilflächen GE1-W, GE1-M, GE1-O und GE2 gegliedert.

Laut Gutachten lässt das vorgeschlagene Emissionskontingent $L_{EK} = 66$ dB am Tage eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Auch das vorgeschlagene Emissionskontingent $L_{EK} = 51$ dB auf den Teilflächen GE1-W und GE1-M in Verbindung mit dem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von 4 dB lässt zur Nachtzeit aus Gründen des Schallimmissionsschutzes erfahrungsgemäß eine gewerbegebietstypische Nutzung zu. Da die vorgeschlagenen Emissionskontingente für die Flächen GE1-W und GE1-M identisch sind, wird dieser Bereich im Bebauungsplan zusammenfassend als GE festgesetzt.

Das vorgeschlagene Emissionskontingent von 42 dB auf den Teilflächen GE1-O und GE2 schließt dagegen eine mit Geräuschen verbundene Freiplatznutzung wie Lkw-Verkehr und Lkw-Verladungen zur Nachtzeit weitgehend aus. Aufgrund der geringen Emissionskontingente auf diesen Teilflächen zur Nachtzeit werden diese als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Bebauungsplan festgesetzt

Aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt zusätzlich eine Gliederung in GEe 1 und GEe 2.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an dem Bestand im Plangebiet sowie an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereiches. Planungsziel ist es dabei, dass sich die bauliche Nutzung in die vorhandenen Strukturen wie auch in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

Das Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der geplanten Nutzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Bereiche gegliedert, wobei der eine Bereich aus den Flächen GE und GEe 1 und der zweite Bereich aus der Fläche GEe 2 besteht.

In dem ersten Bereich sind zukünftig entsprechend der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 78 – 1. Änderung eine zweigeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 zulässig. Da es von Seiten des im Geltungsbereich vorhandenen Betriebes Überlegungen gibt, die vorhandenen Gebäude aufzustocken, wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen dort mit 18 m festgesetzt, gegenüber 10 m im nördlich angrenzenden Bebauungsplan.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen von 18 m, ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Diese Ausnahme soll eingeräumt werden, da aus betriebsbedingten Gründen die Errichtung einzelner spezieller, aber räumlich untergeordneter baulicher Anlagen erforderlich werden kann.

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des vorhandenen Betriebsgeländes, der mit GEe 2 bezeichnet ist, soll eine ca. 5 m hohe, einseitig offene Halle entstehen. In dem Bereich wird die Höhe für bauliche Anlagen auf maximal 5 m beschränkt. Da diese Fläche direkt an den Außenbereich grenzt, soll diese vorgenommene Höhenstaffelung im Randbereich zur offenen Landschaft eine positive optische Wirkung herbeiführen.

B.1.3 Bauweise

Entsprechend den Erweiterungsabsichten des Betriebs wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der Gebäude auch mehr als 50 m betragen darf.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen umfasst zum einen die bisher bebauten Bereiche und zum anderen die ackerbaulich genutzten Bereiche, und bietet so zukünftig im ausreichendem Maße Erweiterungsmöglichkeiten u.a. für die geplante Halle. Insgesamt wird im Plangebiet durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ein möglichst großer Gestaltungsraum für die Errichtung von baulichen Anlagen zugelassen.

Durch Festsetzung der Baugrenzen wird aber auch dafür gesorgt, dass ein ausreichender Abstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten wird und der Schutz der westlich durch das Plangebiet verlaufenden Gashochdruckleitung gewährleistet wird. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich der Erdgashochdruckleitung (HD-Gas-Leitung) die Schutzbestimmungen der EWE NETZ GmbH als Träger der Erdgashochdruckleitung zu beachten sind. Bauliche Maßnahmen sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs mit dem Leitungsträger abzustimmen.

B.2 Verkehr

B.2.1 Vorhandene Erschließung

Der vorhandene Gewerbebetrieb wird hauptsächlich über eine Zufahrt direkt vom Südring aus, nördlich des vorliegenden Geltungsbereiches, erschlossen. Des Weiteren besteht eine zweite Zufahrt zum Betriebsgrundstück vom Südring über das Flurstück 88/20. Südlich des Betriebsgeländes verlief bislang eine Wegeverbindung zwischen Südring und Langweger Straße. Bei dieser Verbindung handelte es sich um den Genossenschaftsweg Nr. 48. Die entsprechenden Rezeßpflichten am Genossenschaftsweg wurden inzwischen in diesem Teilbereich aufgehoben.

Die nördlich gelegene Dinklager Straße stellt eine Verbindung zwischen der Bundesautobahn A 1 und dem Lohner Stadtzentrum dar.

B.2.2 Geplante Erschließung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das bestehende Betriebsgelände vergrößert, die Erschließungssituation wird aber nahezu unverändert bleiben.

Teile des bisherigen Genossenschaftsweges sind von dem Gewerbebetrieb übernommen worden und sollen der Erweiterung des Betriebsgeländes dienen. Wie oben dargelegt wurden die entsprechenden Rezeßpflichten am Genossenschaftsweg inzwischen in diesem Teilbereich aufgehoben.

Um die südlich verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung aufrecht zu erhalten, wird entlang des Betriebsgrundstückes auf privatem Grund eine private Grünfläche festgesetzt, die als Grünanlage mit einem Fuß- und Radweg mit einer maximalen Breite von 1,5 m und einer wassergebundenen Decke dienen soll. Aufgrund der geringen Breite wird diese Wegeverbindung nicht für den Kfz-Verkehr nutzbar sein.

Darüber hinaus wird für den bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit bestehen, über den verbleibenden Genossenschaftsweg in Richtung Langweger Straße eine weitere Zufahrt zum Betriebsgelände einzurichten.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Vorhandene Situation

Gewerbelärm

Sowohl im Bebauungsplan Nr. 78 – 1. Änderung wie auch im Bebauungsplan Nr. 89/IIA wurden Gewerbegebiete festgesetzt; auf eine Kontingentierung der Schallemissionen wurde seinerzeit verzichtet. Süd-

östlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich am Südring ein Wohnhaus, das im Außenbereich liegend über den Schutzanspruch einer Wohnnutzung im Misch-/Dorfgebiet verfügt. Bei der Realisierung von baulichen Anlagen sind somit grundsätzlich die Vorgaben der TA Lärm bezüglich der zulässigen Gewerbelärm-Immissionen zu beachten.

Geruchsimmissionen

Nach einem Geruchsgutachten des TÜV Nord vom 23.04.2013 werden im Bereich der geplanten Erweiterung des Kunststoffbetriebes, insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereiches die Immissionsrichtwerte der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete von 15 % der Jahresstunden überschritten (siehe Abbildungen). Bei den geplanten Bereichen handelt es sich allerdings um Außenbereichsflächen zur Lagerung von Materialien, wo ein dauerhafter Aufenthalt von Personen nicht vorgesehen ist. Aus diesem Grund werden die genannten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der GIRL als vertretbar eingestuft.



Abbildung 1: Lage des Betriebes Atka, der geplanten Erweiterungsfläche und des nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebes

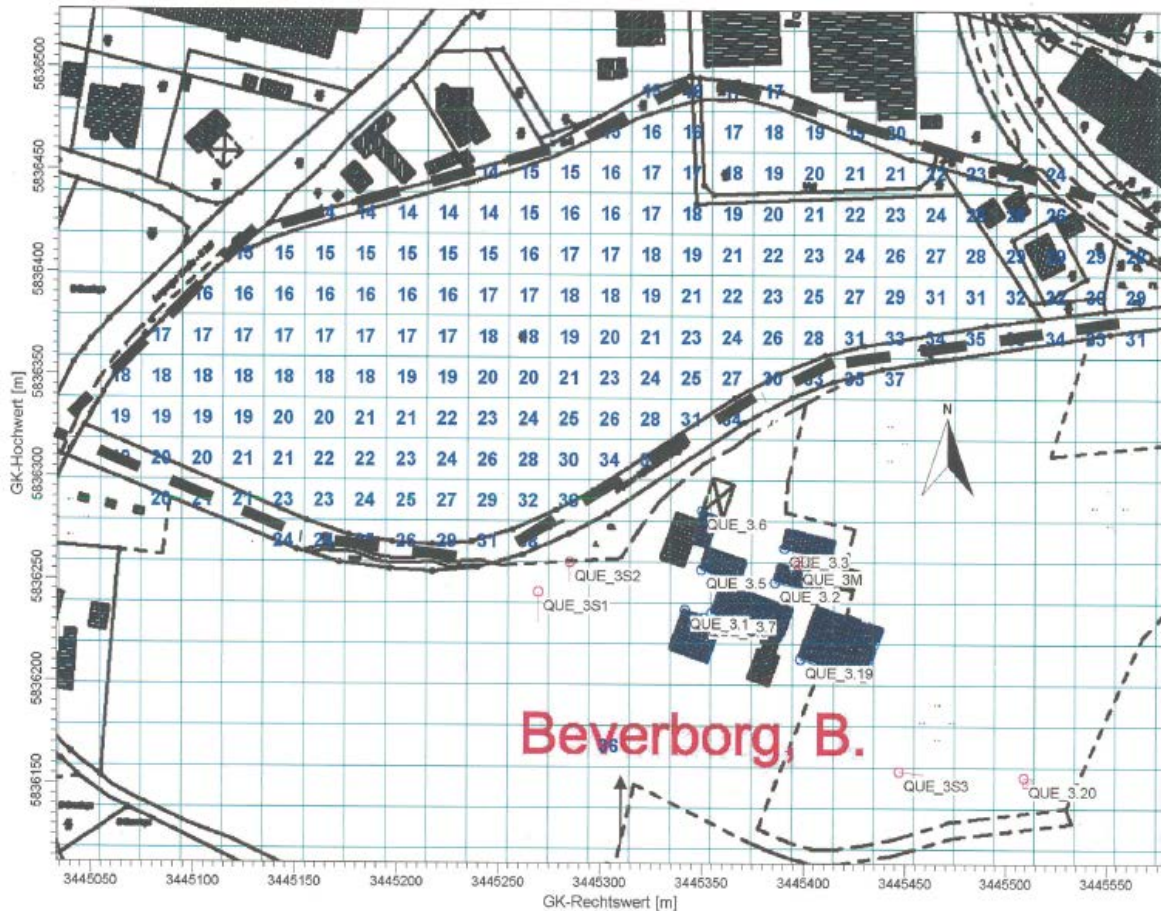


Abbildung 2: Geruchsbelastung auf der vorgesehenen Erweiterungsfläche des Betriebes Atka. Belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung im Bereich südlich des B-Plangebietes 26 E (2. Fläche) durch 8 landwirtschaftliche Betriebe und den Betrieb Pöppelmann (nach dessen Erweiterung auf der Fläche des Plangebietes 134) in Prozent der Jahresstunden.

B.3.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll nunmehr eine kleine Fläche südlich des vorhandenen Betriebsgeländes an der Dinklager Straße und westlich der Straße Südring sowie eine noch unbebaute Fläche westlich des Betriebsgeländes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Werkes der ansässigen ATKA Kunststoffverarbeitung GmbH geschaffen werden.

In der Nachbarschaft befinden sich bereits gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen sowie schutzbedürftige Wohnhäuser. Da durch die vorliegende Planung die gewerbliche Nutzung geringfügig dichter an die vorhandene Wohnnutzung heranrückt, ist zu beurteilen, ob damit Immissionskonflikte verbunden sein könnten. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz eine Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89II/B erstellt.

Laut dieser schalltechnischen Untersuchung wurden für das Plangebiet maximal zulässige Schallemissionskontingente der geplanten GE-Flächen ermittelt, die unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung verträglich mit dem Schallimmissionsschutzanspruch der Wohnnachbarschaft sind. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B wurde für die schalltechnische Untersuchung in die Teilflächen GE1-W, GE1-M, GE1-O und GE2 entsprechend der Darstellung in Anhang 1.3 der schalltechnischen Untersuchung gegliedert. (Hinweis: In diesem Kapitel werden die Flächenbezeichnungen aus der schalltechnischen Untersuchung verwendet.)

Die Planungszielwerte bzgl. der zulässigen Schallimmissionskontingente des Bebauungsplangebietes Nr. 89II/B und der Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplangebiet sind im Kap. 6.3 des Gutachtens erläutert. In den Abschnitten 6.4 bzw. Anhang 2.1 – 2.2 wird ein Vorschlag zu maximal zulässigen Schallemissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten dargestellt, mit dem die Planungszielwerte bzgl. der zulässigen Schallimmissionspegel eingehalten oder unterschritten werden.

Demnach werden für die Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 89II/B Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 66 dB tags und 42 / 51 dB nachts vorgeschlagen. Für den in Anhang 2.2 - der o.g. Untersuchung - gekennzeichneten Richtungssektor A wird zur Nachtzeit zusätzlich ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent von 4 dB vorgeschlagen. Die Emissionskontingente zur Nachtzeit werden aufgrund der plangegebenen Vorbelastung und der Abstandsverhältnisse wesentlich durch den Immissionsort IO 01 südöstlich des Plangebietes begrenzt.

Laut Gutachten lässt das vorgeschlagene Emissionskontingent $L_{EK} = 66$ dB am Tage eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Auch das vorgeschlagene Emissionskontingent $L_{EK} = 51$ dB auf den Teilflächen GE1-W und GE1-M in Verbindung mit dem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von 4 dB lässt zur Nachtzeit aus Gründen des Schallimmissionsschutzes erfahrungsgemäß eine gewerbegebietstypische Nutzung zu.

Das vorgeschlagene Emissionskontingent von 42 dB auf den Teilflächen GE1-O und GE2 schließt dagegen eine mit Geräuschen verbundene Freiplatznutzung wie Lkw-Verkehr und Lkw-Verladungen zur Nachtzeit weitgehend aus. Dies ergibt sich bereits aus den allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm, der plangegebenen Schallvorbelastung und dem geringen Mindestabstand von 40 m zum nächsten schutzbedürftigen Immissionsort IO 01. Aufgrund der geringen Emissionskontingente auf den Teilflächen GE2 und GE1-O zur Nachtzeit wird von dem Gutachter vorgeschlagen, diese Teilflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) im Bebauungsplan festzusetzen.

Für die Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 89II/B werden entsprechend der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 66 dB tags und 42 / 51 dB nachts festgesetzt. Für den in Anhang 2.2 - der schalltechnischen Untersuchung – bezeichneten Richtungssektor A wird zur Nachtzeit zusätzlich ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent von 4 dB festgesetzt. Dabei werden die Emissionskontingente zur Nachtzeit aufgrund der plangegebenen

Vorbelastung und der Abstandsverhältnisse wesentlich durch den Immissionsort IO 01 südöstlich des Plangebietes begrenzt.

Auf Grundlage dieser Emissionskontingente wurden die Schallimmissionspegel in der Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Immissionsorte) berechnet. Im Tageszeitraum unterschreitet die Zusatzbelastung durch die Nutzung der GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B die Orientierungswerte von 55 bzw. 60 dB(A) um 6 bis 13 dB. Die Gesamtbelastung, die sich aus der Summe der Schallvorbelastung und der Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplan Nr. 89II/B ergibt, hält am Tage an allen Immissionsorten die zugehörigen Orientierungswerte ein.

Zur Nachtzeit unterschreitet die Zusatzbelastung durch die Nutzung der GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B die Orientierungswerte von 40 bzw. 45 dB(A) um 9 bis 11 dB. Die Zusatzbelastung kann zur Nachtzeit als nicht relevant eingestuft werden.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

B.4 Altlasten, Bodenschutz und Baugrund

Der Stadt Lohne sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung keine Altablagerungen bekannt.

Der vorhandene Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (Kartenserver) steht im Bereich der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lohne. Der Geltungsbereich besteht etwa zur Hälfte aus dem vorhandenen Gewerbegebiet, welches fast vollständig versiegelt ist. Am Rand des Gewerbegebietes verläuft ein unbefestigter Weg. Die Erweiterungsfläche besteht überwiegend aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. An der Westseite der Gewerbehalle verläuft eine Pflanzfläche mit Sträuchern.

Die vorhandene Situation von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht (Kap. C.2.1.1) schutzgutbezogen zusammengefasst.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 II B werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet geschaffen.

Bei Umsetzung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima, Pflanzen und Landschaft. Weitere Informationen zu den planerischen Auswirkungen sind im Umweltbericht in Kap. C.2.1.2 zu finden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes darf durch den Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes außerhalb des Geltungsbereiches werden vermieden, indem auf der Fläche zum Anpflanzen ein Gehölzbestand aus standortheimischen Arten entwickelt wird, eine Begrünung der an den Außenbereich angrenzenden Fassaden festgesetzt wird und zudem die Höhe der Bauwerke auf 18 bzw. 5 m begrenzt wird.

Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Ist die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer als vor dem Eingriff, ist das Defizit durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Das Plangebiet hat derzeit einen Wert von 8.224 Werteinheiten, wohingegen nach Umsetzung der Planung noch 2.201 Werteinheiten verbleiben (Tabelle 1). Weitere Einzelheiten zur Bilanzierung sind im Umweltbericht in Kap. C.2.1.4 zu finden.

Tabelle 1: Bilanzierung der Biotopwerte nach dem Osnabrücker Modell

Werteinheiten Bestand	8.224
Werteinheiten Planung	2.201
Kompensationsdefizit	6.023

In der Differenz zwischen Bestand und Planung verbleibt ein **Kompensationsdefizit** in Höhe von **6.023 Werteinheiten**, welches außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

Zur externen Kompensation der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan mit Bilanzierung incl. der Karte 1 (Biotoptypenkarte) und Karte 2 (Maßnahmenkarte) dieser Begründung an (Planungsbüro Rötger, Badbergen, Stand: 30.05.2017).

Die Stadt Lohne hat Zugriff auf Teilflächen der Maßnahmengruppe 3 im Gebiet der Untergruppe 3.3 (Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland), wo auf einer Gesamtfläche von 214.350 m² eine Aufwertung von insgesamt 364.395,50 WE erzielt wird; dies entspricht einer durchschnittliche Aufwertung von 1,7 WE/m² nach dem Osnabrücker Modell von 2016 (s. Maßnahmenplan und Bilanzierung, Kap. 6, S. 25 und Kap. 9.1, S. 37, jeweils Maßnahmengruppe 3, Nr. 3.3).

Die Stadt nutzt diesen Flächenpool im Sinne eines Ökokontos und bucht die für das vorliegende Vorhaben erforderlichen 6.023 WE ab. Die konkret gewählte Maßnahme wird noch vor Satzungsbeschluss in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben.

B.5.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine Bebauung vorbereitet. Kann diese nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der zuvor genannten Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert, so dass sie nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-

Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten gelten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Prüfung der Verbotstatbestände

Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Faunistischen Fachbeitrag (Fittje & Plaisier 2018)

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände berührt werden und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind.

Tabelle 2: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel (siehe Tabelle 6)	keine (Gehölzbestände werden nicht überplant oder nur in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen.)	nicht erforderlich
Fledermäuse Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus	Gehölzbestände werden nicht überplant oder nur in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen.	nicht erforderlich

Tabelle 3: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG

Verbot der *erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel (siehe Tabelle 6)	keine	nicht erforderlich
Fledermäuse Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus	keine	nicht erforderlich

Tabelle 4: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Zerstörung von Nestern (am Boden oder in Gehölzen) während der Baumaßnahme	keine Gehölzbeseitigung während der Brutzeit (1.3. - 15.7.) ohne ökologische Baubegleitung
Fledermäuse Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus	Gehölzbestände werden nicht überplant oder nur in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen.	nicht erforderlich

Tabelle 5: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von besonders geschützter Pflanzenarten (§ 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG)		
relevante Arten	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
keine	entfällt	entfällt

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit folgende Hinweise umgesetzt werden (Fittje & Plaisier 2018):

- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Verzicht auf starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen

Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Verbote erneut zu prüfen und zu berücksichtigen, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

B.6 Hochwasserschutz

Der Belang des Hochwasserschutzes ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet berührt wird.

B.7 Ver- und Entsorgung / technische InfrastrukturWasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungverbandes OOWV zu sichern.

Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist das Plangebiet an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV anzuschließen.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen wird in einem Rückhalteteich auf dem Firmengelände gespeichert. Bei Starkregenereignissen gibt es einen Überlauf in den Vorfluter; ggf. ist eine Versickerung auf dem angrenzenden Acker über Drainagen beabsichtigt.

Die Niederschlagsentwässerung der sonstigen privaten Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerplätze u.ä.) kann durch den Anschluss an die bestehenden Regenwasserkanäle oder über oberirdische Versickerungsanlagen erfolgen.

Für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer ist gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine entsprechende Erlaubnis beim Landkreis Vechta zu beantragen. Die Versickerung des Oberflächenwassers von Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätzen ist laut Arbeitsblatt DWA-A 138 ausschließlich über oberirdische Versickerungsanlagen vorzunehmen. Diese sind mit einer belebten Bodenzone oder anderen zugelassenen Vorkehrungen zur Vorreinigung des Oberflächenwassers auszugestalten.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen werden in Absprache mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sowie des Brandschutzprüfers des Landkreises Vechta Maßnahmen für nicht leitungsgebundene Löschwasser-Quellen durchgeführt, so dass zukünftig im Plangebiet eine hinreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta. Die Gewerbeabfälle werden von den Gewerbetreibenden ordnungsgemäß entsorgt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE zu sichern.

Ferngasleitung

Die im Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung ist einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Im Bereich der Erdgashochdruckleitung (HD-Gas-Leitung) sind die Schutzbestimmungen der EWE NETZ GmbH als Träger der Erdgashochdruckleitung zu beachten. Bauliche Maßnahmen sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs mit dem Leitungsträger abzustimmen.

B.8 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	
Gewerbegebiet	10.826 m ²
... davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	... 278 m ²
Private Grünfläche	513 m ²
Straßenverkehrsfläche	36 m ²
	Σ 11.375 m²

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Westlich der Einmündung des Südrings in die Dinklager Straße befindet sich das Betriebsgelände eines größeren kunststoffverarbeitenden Betriebes. Das vorhandene Betriebsgrundstück wird nahezu komplett baulich genutzt, so dass keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen. Für den geplanten Bau einer einseitig offenen Halle an der Südseite des Betriebsgeländes wurden daher durch den Betrieb die erforderlichen Flächen erworben.

Das vorhandene Betriebsgelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 (Stand: 1. Änderung). Die Erweiterungsflächen, die bislang als Wegeparzelle bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche dienten, sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89II/B sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Betriebserweiterung geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 89/II B überlagert mit seinem Geltungsbereich den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 - 1. Änderung und soll dort insbesondere die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufheben, so dass eine durchgängige Bebauung möglich ist. Es wird deshalb ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 5 bzw. 18 m festgesetzt. Am südlichen und westlichen Rand wird eine private Grünfläche und an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ein Gehölzstreifen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,1 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind in verschiedenen Fachgesetzen und Verordnungen der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) festgelegt. Weiteres ergibt sich aus europäischen Normen zum Arten- und Habitatschutz.

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene sind folgende Zielsetzungen von Relevanz:

Schutzgebiete

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf FFH und EU Vogelschutzgebiete.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 trifft keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet zählt zu der naturräumlichen Einheit 585.10 „Dinklager Becken/ Artland“. Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta aus dem Jahre 2005 sind für den Geltungsbereich und seine Umgebung u.a. folgende Aussagen und Bewertungen dargestellt:

Karte 2a Landschaftsbild (Bewertung)	Landschaftsbildeinheit mit stark eingeschränkten Voraussetzungen für das Landschaftserleben
Karte 5 Klima	Klimatisch und lufthygienischer Belastungsbereich: Stadtklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete
Karte 6 Zielkonzept	Das Plangebiet soll im Zusammenhang mit dem Hopener Mühlenbach vorrangig entwickelt werden (derzeit nachrangige/eingeschränkte Leistungsfähigkeit für die Schutzgüter).

Raumordnung

Die zeichnerische Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) enthält keine umweltrelevanten Aussagen zum Planungsgebiet.

Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie europäischen Vogelarten zu überprüfen.

Immissionsschutz

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage herangezogen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Mit der Einhaltung der Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Städte und Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

Bezüglich des Verkehrslärms sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen. Bezüglich des Gewerbelärms ist ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zusätzlich die TA Lärm zu nennen.

Die Stadt hat auch den vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bewohner in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in die Abwägung über die Planung einzustellen. Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsmissionen wird die Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) herangezogen.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nachfolgend wird für die einzelnen Schutzgüter der Umweltzustand im gegenwärtigen, also unbeplanten Zustand dargestellt und bewertet. Daran schließt sich jeweils eine Beschreibung der Auswirkungen an, welche die Umsetzung des Vorhabens auf das jeweilige Schutzgut hat.

Boden / Fläche

Das Plangebiet ist derzeit zu etwa 61 % versiegelt.

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie am 31.01.2020 ergibt für den (nicht versiegelten) Erweiterungsbe- reich folgende Ergebnisse:

- Bodenregion: Geest. Bodentyp überwiegend mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol. Mittlerer Grundwasserhochstand = 11 dm unter Geländeoberfläche; mittlerer Grundwassertiefstand = 18,5 dm unter Geländeoberfläche.
- Bodenklasse: 3, leicht lösbare Bodenart. Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, locker gelagert.
- Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund: Lockergesteine mit geringer Steifigkeit geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente).
- Bodenwasserhaushalt: Standörtliches Verlagerungspotential – Austauschhäufigkeit des Bodenwassers: zwischen 1,0 und 1,5 x pro Jahr – mittel. Sickerwasserrate > 200 – 250 mm/a
- Filtereigenschaften: Relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle-Cadmium: hoch
- Bodenverdichtung: Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet. Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden: sehr gering
- Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit): hoch
- kein Suchraum für schutzwürdige Böden
- Höhe über NHN = ca. 29 m

- Geländeneigung 1- 2 %
- Altlasten: keine Darstellung

Zum Schutz von Böden müssen die Bodenfunktionen gem. § 2 BBodSchG erhalten werden, um schädliche Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Folgenden wird daher eine **Bodenfunktionsbewertung** gem. des Leitfadens des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie durchgeführt. Da sich das Gebiet angrenzend an bestehende gewerbliche Nutzung befindet, wird die „Bodenfunktionsbewertung im Siedlungsraum“ angewendet. Dazu wird die Bewertung folgender Kriterien durchgeführt:

- Naturnähe,
- Boden als Bestandteil des Wasserkreislaufes,
- Standortpotential der Böden für Pflanzen (besondere Standorteigenschaften).

Da in dem Plangebiet keine landwirtschaftliche Fläche mit entsprechenden Bodenschätzungen vorliegt und zudem keine Archivfunktion besteht, wird das Plangebiet dahingehend nicht bewertet.

Hinsichtlich der Naturnähe des Plangebietes werden die bestehenden Nutzungen betrachtet. Das Plangebiet besteht zu einem aus gewerblicher Nutzung mit entsprechender Infrastruktur und zum anderen aus unversiegelter Grünfläche. Die Industrie- und Gewerbefläche (Objektart 2112) sowie die Straße (Objektart 3101) sind der Naturnähestufe 1 zuzuordnen. Das bestehende Grünland (Objektart 4102) ist der Naturnähestufe 3 zuzuweisen. In dem Plangebiet gibt es eine versiegelte Fläche von 6.361,8 m², dessen Auftragsböden mit sehr hohen technogenen Anteilen/Verunreinigungen belastet sein kann. Zusätzlich besteht eine unversiegelte Fläche von 5.065,05 m². Es sind also ca. 56 % versiegelt, sodass sich insgesamt eine geringe Naturnähe (Stufe 2) feststellen lässt.

Um die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu bewerten, werden die nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (nFKWe) und die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (kf-Wert) herangezogen. Die Summe der nutzbaren Feldkapazität beträgt laut dem NIBIS Kartenserver nFKWe = 140 mm (mittel). Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (kf-Wert) wird in Abhängigkeit von der Bodenart bei einer mittleren effektiven Lagerungsdichte von Ld3, ergänzt durch zersetzte Torfe (Z 3) bei mittlerem Substanzvolumen (SV 3) nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung (1994) ermittelt. In dem Plangebiet ist die Bodenart feiner Sand (fS). Die Wasserdurchlässigkeit beträgt hier kf = 106 cm/d, sodass aufgrund geringer Filterleistung die Qualität des Grundwassers und der Oberflächengewässern beeinträchtigt sein können. Insgesamt lässt sich der vorliegende Boden als Bestandteil des Wasserkreislaufes in die Stufe 3 einordnen.

Als letztes Kriterium spielt das Standortpotential der Böden für Pflanzen eine Rolle, da die Verminderung der Boden- und Standortvielfalt und damit der Rückgang spezialisierter Arten verhindert werden sollte. Für die Bewertung wird das Bodenfeuchteregime anhand der nutzbaren Feldkapazität charakterisiert. Diese wird als schwach trocken bewertet, sodass das Bodenfeuchteregime insgesamt die Wertstufe 2-3 erhält.

Um eine Aussage zu der Bewertung der Bodenfunktion in dem Plangebiet treffen zu können, werden die Wertestufen der einzelnen Kriterien zusammen betrachtet. Grundsätzlich kann die Gesamtbewertung schon allein aufgrund der Naturnähestufe 2 als Wertestufe 2 „regionale allgemeine Schutzwürdig-

keit innerhalb des Siedlungsraumes“ festgestellt werden. Allerdings wird diese Bewertung nicht auf alleiniger Grundlage der im NIBIS vorliegenden Bodeninformationen durchgeführt, da das Plangebiet hier noch gänzlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Es werden also alle Kriterien betrachtet.

Laut Leitfaden für die Bodenfunktionsbewertung weist das Gebiet aber dennoch eine regional allgemeine Schutzwürdigkeit (Stufe 2) auf, da mindestens einmal die Wertstufe 2 vergeben wurde. Bei der Betrachtung der anderen beiden Kriterien können die Bewertungen einmal Wertstufe 3 und mindestens einmal Wertstufe 2 oder zweimal Wertstufe 3 Anwendung finden, sodass bei der Anwendung dieser Parameter insgesamt die Wertstufe 3 „regional erhöhte Schutzwürdigkeit innerhalb des Siedlungsgebietes“ definiert werden kann. Insgesamt kann das Plangebiet als Wertstufe 2-3 bewertet werden, sodass der Schutz des Bodens der Planung nicht entgegensteht.

Nördlich des Hopener Mühlenbaches liegt gem. BK 50 ein Suchraum für schutzwürdige Böden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Laut den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind.

Im vorliegenden Fall wurde der vorhandene Suchraum nördlich des Hopener Mühlenbaches weitgehend in den letzten Jahren schon überbaut, so dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr zu erkennen ist. Die Inanspruchnahme einer sehr kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung eines schon bestehenden Gewerbebetriebes stellt somit keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Grundwasser

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 706 mm wird die Grundwasserneubildungsrate vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie auf dem NIBIS® Kartenserver nach der Methode mGROWA mit 151 bis 200 mm/a angegeben. Die Höhenlage der Grundwasseroberfläche wird mit 25 bis 27,5 m über NHN angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird auf dem NIBIS® Kartenserver als gering angegeben

Der Geltungsbereich ist im Bereich der Erweiterungsfläche von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 60 m südlich des Plangebietes fließt der Hopener Mühlenbach von Osten kommend in westlicher Richtung und mündet später in den Dinklager Mühlenbach, der wiederum zum Einzugsgebiet Nr. 364163 der Lager Hase gehört.

Luft/Klima

Der Geltungsbereich ist im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes vollständig versiegelt und insofern klimatisch vorbelastet (vgl. auch Landschaftsrahmenplan in Kap.C.1.2).

Aufgrund der angrenzenden Ackernutzung sind zeitweilig Geruchsbelastungen durch das Ausbringen von Gülle gegeben. Gravitationsbedingte Kaltluftströmungen können sich hier aufgrund der geringen Geländeneigung nicht entwickeln.

Der Geltungsbereich ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Biotope

Der Geltungsbereich besteht etwa zur Hälfte aus dem vorhandenen Gewerbegebiet, welches fast vollständig versiegelt ist. Am Rand des Gewerbegebietes verläuft ein unbefestigter Weg. Die Erweiterungsfläche besteht überwiegend aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. An der Westseite der Gewerbehalle verläuft eine Pflanzfläche mit Sträuchern. Im Geltungsbereich, der die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 überplant, werden für die Bestandsituation die den bisherigen Festsetzungen entsprechenden „fiktiven Biototypen“ (u.a. Festsetzung von Gehölzanpflanzungen - BZE) zugrunde gelegt.

In der Tabelle 8 sind die einzelnen Biototypen mit Flächengröße und Bewertung nach dem Osnabrücker Modell aufgeführt.

In der Querschnittsbetrachtung ist das Plangebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Biotope. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur kann davon ausgegangen werden, dass keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten von der Planung betroffen sind.

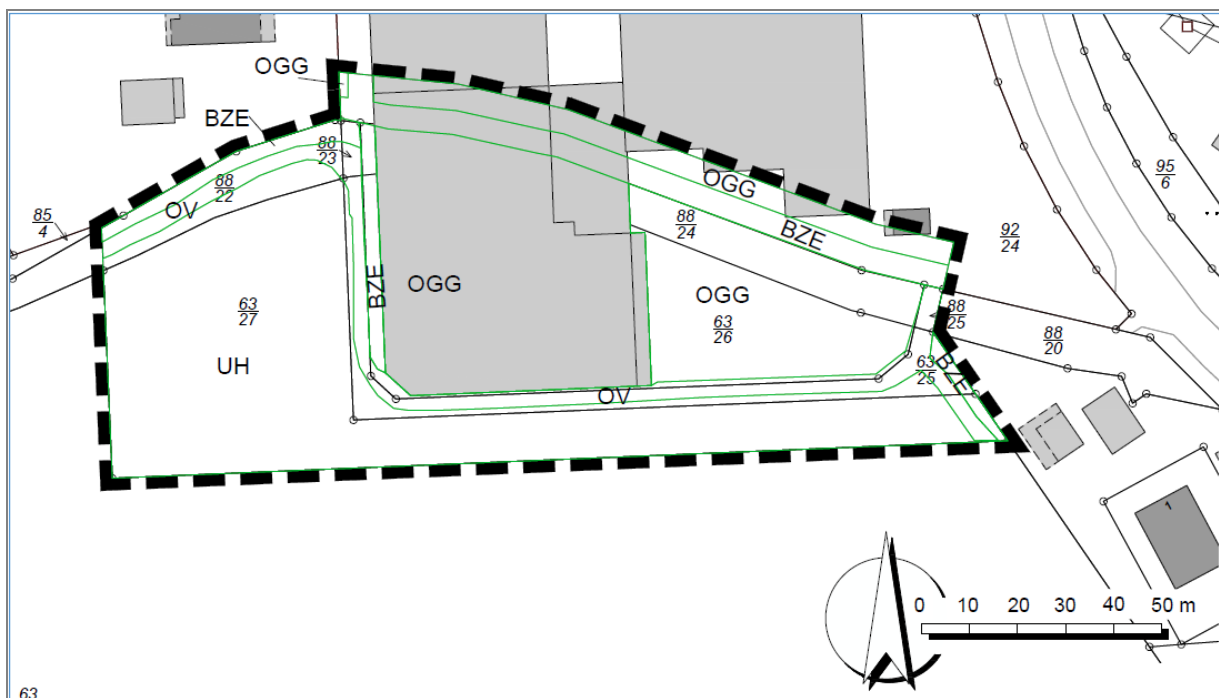


Abb. 5: Biototypen im Bestand, Legende s. Tabelle 8 (ohne Maßstab)

Fauna

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und einer einmaligen Bestandsaufnahme im März 2018 wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt.

In Tabelle 6 sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen sowie zu erwartenden **Brutvögel** unter Angabe ihrer Nistweise und damit ihrer möglichen Präsenz in den entsprechenden Habitaten aufgelistet.

Tabelle 6: Nachgewiesene und zu erwartende Brutvögel (Fittje & Plaisier 2018)

BRUTVÖGEL [AVES]	eigene Nachw.	pot. Kolon.	Nist- weise	RL T-W	RL Nds.	RL D	Schutz- status
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	•		b	/	/	/	§
Elster, <i>Pica pica</i>	•		b	/	/	/	§
Dohle, <i>Coloeus monedula</i>	•		b/G	/	/	/	§
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	•		b	/	/	/	§
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	•		b	/	/	/	§
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>		O	a	/	/	/	§
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>		O	b	/	/	/	§
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>		O	a	/	/	/	§
Amsel, <i>Turdus merula</i>	•		b	/	/	/	§
Singdrossel, <i>Turdus philomelos</i>		O	b	/	/	/	§
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	•		b	/	/	/	§
Hausrotschwanz, <i>Phoenicurus ochruros</i>	•		G	/	/	/	§
Heckenbraunelle, <i>Prunella modularis</i>	•		a	/	/	/	§
Hausperling, <i>Passer domesticus</i>	•		G	V	V	V	§
Bachstelze, <i>Motacilla alba</i>	•		a/G	/	/	/	§
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	•		b	/	/	/	§
Grünfink, <i>Carduelis chloris</i>	•		b	/	/	/	§
∑ 17 spp.	13	4					

Bedeutung der Abkürzungen: • = für den 21.03.2018 vorliegende Nachweise, O = potenzielle Kolonisten; Nistweise: a = Bodenbrüter, b = Baum-/Gebüschbrüter, G = Gebäudebrüter; RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der Naturräumlichen Region Tiefland-West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015); RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015); Gefährdungsgrade: V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, s. Text.

Aufgrund der Biotopstrukturen und der Ergebnisse der einmaligen Bestandserfassung ist ein Besiedlungspotenzial vorhanden, das sich größtenteils aus siedlungstoleranten Brutvogelarten zusammensetzt. Vorrangig handelt es sich dabei um Vogelarten mit einer großen ökologischen Valenz in der Besiedlung verschiedener Habitats, die in Nordwestdeutschland häufig und weit verbreitet sind. Lebensraumspezialisten, die an bestimmte Biotopstrukturen gebunden sind, kommen als Gebäudebewohner (Bachstelze, Dohle, Hausrotschwanz, Hausperling) vor, die entweder auf den begrünten Dächern (Bachstelze), als Höhlenbrüter im Mauerwerk (Dohle) oder als Freibrüter in der Dachkonstruktion (Hausrotschwanz, Hausperling) auftreten. Für stenotope Gehölzbrüter stellt das Untersuchungsgebiet grundsätzlich keinen Lebensraum dar.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Gebiet weder landes- noch bundesweit im Bestand gefährdete Vogelarten siedeln. Im Gegensatz zu den Baum- und Gebüschbrütern sind Bodenbrüter in nur sehr geringer Zahl vorhanden. Bis auf den landes- und bundesweit potenziell gefährdeten Hausperling sind keine weiteren potenziell gefährdeten Arten zu erwarten. Die Brutvogelvorkommen des Untersuchungsraumes sind für den Naturschutz von allgemeiner Bedeutung.

Aufgrund der allgemeinen Strukturierung des Untersuchungsraumes mit einem sehr geringen Anteil an Gehölzen wird im räumlichen Kontext mit den in der Umgebung vorhandenen Gewerbegebieten und Siedlungsbereichen für diesen Standort von zwei potenziell vorkommenden **Fledermausarten** ausgegangen (Tabelle 7).

Tabelle 7: Potenziell vorkommenden Fledermäuse (Fittje & Plaisier 2018)

deutscher Artname	wissenschaftl. Artname	RL Nds 1993	RL Nds 2005	RL D 2009	FFH - RL	BNat SchG	EHZ /ABR
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	2	G	IV	§§	U1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	-	IV	§§	FV

Bedeutung der Abkürzungen: RL Nds. (1993, 2005) bzw. RL D: Rote Liste der in Niedersachsen/Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Fledermausarten, Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, - = nicht gefährdet (Angaben nach HECKENROTH 1993, DENSE et al. 2005, MEINIG et al. 2009), FFH-RL: Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, §§ = streng geschützt, EHZ: Erhaltungszustand der Arten nach Anhang II, IV o. V der FFH-RL gemäß Nationaler Bericht 2007 (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007), FV = günstig (favourable), U1 = ungünstig bis unzureichend, ABR: atlantische biogeografische Region.

Nach den Ergebnissen der Strukturierung zeichnet sich der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 89/II B durch eine sehr begrenzte Strukturvielfalt für Fledermäuse in einem räumlichen Kontext mit den in der Umgebung vorhandenen Biotopen aus, zu denen großenteils Siedlungsbiotope, Gewerbeflächen, Ackerbiotope und in geringem Ausmaß Gehölze gehören. Grundsätzlich entspricht das Mosaik aus zahlreichen Betriebshallen und wenigen Gehölzstrukturen nicht den Lebensraumansprüchen der beiden hier aufgeführten Arten. Die in der Umgebung vorhandenen Gehölze sind teilweise von Freiflächen umgeben, was sich für Fledermäuse insofern als günstig erweist, da diese Bereiche beim Durchfliegen keine Hindernisse darstellen.

Die Überprüfung der wenigen im Gebiet vorhandenen Bäume mit Stammdurchmessern von bis zu max. 25 cm auf Höhlen bzw. andere Strukturen, die als Fledermausquartiere in Frage kommen könnten, ergab keine Hinweise auf potenzielle Quartiere. Großvolumige als potenzielle Fledermausquartiere geeignete Bäume sind nicht vorhanden. Auf dem Betriebsgelände der atka GmbH kommen weder Wohnhäuser noch sonstige für Fledermäuse geeignete Gebäude und somit auch keine potenziellen Gebäudesommer- bzw. Gebäudeüberwinterungsquartiere vor. Dies lässt den Schluss zu, dass Fledermäuse in diesem Gebiet nicht zur Fortpflanzung kommen, sondern Teile des Gebietes allenfalls als Nahrungsbiotop nutzen können. Die im Süden angrenzenden Ackerflächen führen zu einer Monotonie der Habitate und damit zu einer Minderung der Qualität des Untersuchungsraumes als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Dem Untersuchungsgebiet wird aufgrund der hier vorkommenden Habitate und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial, namentlich dem Vorkommen der landesweit stark gefährdeten Breitflügelfledermaus, als Lebensraum für Fledermäuse eine allgemeine Bedeutung und nicht etwa eine hohe, besonders hohe oder gar herausragende Bedeutung zugewiesen.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch das vorhandene Gewerbegebiet geprägt, welches kaum durch Bepflanzungen in die Umgebung eingebunden ist.

Der Geltungsbereich ist von sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (vgl. auch Landschaftsrahmenplan in Kap.C.1.2).

Biologische Vielfalt

Die halbruderale Gras- und Staudenflur ist von mittlerer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Das vorhandene Gewerbegebiet ist ohne Bedeutung für die biologische Vielfalt.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden / Fläche

Der anstehende Boden wird bei Durchführung der Planung erhebliche Veränderungen erfahren. Bis zu 80 % des Gewerbegebietes können durch Gebäude und interne Verkehrs- bzw. Lagerflächen versiegelt werden. Die Neuversiegelung (Flächenverbrauch) beträgt dann ca. 300 m². In den übrigen Bereichen ist damit zu rechnen, dass das Bodenprofil durch Erdarbeiten sowie Auf- und Abtrag verändert wird. Die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.

Grundwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern Bodenverhältnisse und Grundwasserflurabstand dies zulassen. Das Niederschlagswasser der sonstigen privaten Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerplätze u.ä.) bedarf vor der Versickerung oder der Einleitung in einen Regenwassersammler in der Regel einer Vorklärung. Über die Details ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Bei einer Ableitung des Regenwassers entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser (Verringerung der Grundwasserneubildung). Nährstoffe und Pestizide, wie in der Intensivlandwirtschaft (Maisanbau) gebräuchlich, werden künftig für diesen Bereich nicht mehr ins Grundwasser eingetragen.

Während der Bauphase werden vorübergehend Grundwasserabsenkungen für das Verlegen von Leitungen und ggf. den Bau von Kellern erfolgen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Beeinträchtigungen des ca. 60 m südlich verlaufenden Hopener Mühlenbaches sind nicht zu erwarten.

Luft/Klima

Der Geltungsbereich befindet sich in relativ windoffener Lage am Ortsrand. Nach Durchführung der Planung werden 80 % der Fläche versiegelt sein. Das Schutzgut Klima erfährt (lokal) eine erhebliche Beeinträchtigung.

Pflanzen und Tiere

Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell werden die verschiedenen Teilflächen des Geltungsbereiches im Zustand nach Umsetzung der Planung (inkl. Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich) bewertet (Tabelle 9). Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 5.220 Werteeinheiten (Tabelle 10).

Mit Realisierung des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Brutvögeln zu erwarten (Fittje & Plaisier 2018)

Landschaft

Mit dem Vorhaben wird der Siedlungsrand der Stadt Lohne um etwa 60 m in Richtung Süden verschoben. Es können bis zu 18 m hohe bauliche Anlagen errichtet werden. Gemäß textlicher Festsetzung kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im GE und im GEe 1 von 18 m durch räumlich untergeordnete Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 20 m überschritten werden. Durch die geplante Gehölzpflanzung im Südwesten des Plangebietes sowie durch die festgesetzte Fassadenbegrünung wird eine bessere Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft erreicht. Es verbleibt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung an diesem Standort ist zu erwarten, dass die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

C.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes außerhalb des Geltungsbereiches werden vermieden, indem auf der Fläche zum Anpflanzen ein Gehölzbestand aus standortheimischen Arten entwickelt wird, eine Fassadenbegrünung festgesetzt wird und zudem die Höhe der Bauwerke auf 5 bzw. 14 m begrenzt wird.

Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In der folgenden Tabelle sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im derzeitigen Zustand (Bestand) und sodann in dem Zustand der anzunehmen ist, wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft sind (Planung). Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m² und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich jeweils der Flächenwert mit auf m² bezogenen Werteinheiten.

Tabelle 8: Biotoptypen im Plangebiet

Bestand			
Darstellung/Biotoptyp	Größe in m ²	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet (OGG)	4.978	0,0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	4.414	1,6	7.062
Verkehrsfläche mit Schotterdecke (OV)	890	0,2	178
Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)	1.093	0,9	984
Summe	11.375		8.224

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind die in Tabelle 9 genannten Biotop- bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen.

Tabelle 9: Biotopwerte nach Osnabrücker Modell bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planung			
Darstellung/Biototyp	Größe in m ²	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet (OGG)	10.548		
... davon 80 % versiegelte Fläche (OGG)	8.438	0,0	0
... davon 20 % neuzeitlicher Ziergarten Flächen (PHZ)	2.110	0,8	1.688
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	278	1,2	334
Private Grünfläche	513		
... davon Scherrasen (GR)	128	0,8	103
... davon Verkehrsfläche mit Schotterdecke (OV)	385	0,2	77
Öffentliche Verkehrsfläche	36	0,0	
Summe	11.375		2.201

Tabelle 10: Bilanzierung der Biotopwerte nach dem Osnabrücker Modell

Werteinheiten Bestand	8.224
Werteinheiten Planung	2.201
Kompensationsdefizit	6.023

In der Differenz zwischen Bestand und Planung verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 6.023 Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden muss.

Zur externen Kompensation der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan mit Bilanzierung incl. der Karte 1 (Biototypenkarte) und Karte 2 (Maßnahmenkarte) dieser Begründung an (Planungsbüro Rötker, Badbergen, Stand: 30.05.2017).

Die Stadt Lohne hat Zugriff auf Teilflächen der Maßnahmengruppe 3 im Gebiet der Untergruppe 3.3 (Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland), wo auf einer Gesamtfläche von 214.350 m² eine Aufwertung von insgesamt 364.395,50 WE erzielt wird; dies entspricht einer durchschnittliche Aufwertung von 1,7 WE/m² nach dem Osnabrücker Modell von 2016 (s. Maßnahmenplan und Bilanzierung, Kap. 6, S. 25 und Kap. 9.1, S. 37, jeweils Maßnahmengruppe 3, Nr. 3.3).

Die Stadt nutzt diesen Flächenpool im Sinne eines Ökokontos und bucht die für das vorliegende Vorhaben erforderlichen 6.023 WE ab. Die konkret gewählte Maßnahme wird noch vor Satzungsbeschluss in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Sowohl im Bebauungsplan Nr. 78 – 1. Änderung wie auch im Bebauungsplan Nr. 89/IIA wurden Gewerbegebiete festgesetzt; auf eine Kontingentierung der Schallemissionen wurde seinerzeit dabei verzichtet. Südöstlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich am Südring ein Wohnhaus, das im Außenbereich liegend über den Schutzanspruch einer Wohnnutzung im Misch-/Dorfgebiet verfügt. Bei der Realisierung von baulichen Anlagen waren somit grundsätzlich die Vorgaben der TA Lärm bezüglich der zulässigen Gewerbelärm-Immissionen zu beachten.

Nach einem Geruchsgutachten des TÜV Nord vom 23.04.2013 werden im Bereich der geplanten Erweiterung des Kunststoffbetriebes, insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereiches die Immissionsrichtwerte der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete von 15 % der Jahresstunden überschritten. Bei den geplanten Bereichen handelt es sich allerdings um Außenbereichsflächen zur Lagerung von Materialien, wo ein dauerhafter Aufenthalt von Personen nicht vorgesehen ist. Aus diesem Grund werden die genannten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der GIRL als vertretbar eingestuft.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Lohne in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll nunmehr eine kleine Fläche südlich des vorhandenen Betriebsgeländes an der Dinklager Straße und westlich der Straße Südring sowie eine noch unbebaute Fläche westlich des Betriebsgeländes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Werkes der ansässigen ATKA Kunststoffverarbeitung GmbH geschaffen werden.

In der Nachbarschaft befinden sich bereits gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen sowie schutzbedürftige Wohnhäuser. Da durch die vorliegende Planung die gewerbliche Nutzung geringfügig dichter an die vorhandene Wohnnutzung heranrückt, ist zu beurteilen, ob damit Immissionskonflikte verbunden sein könnten. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89II/B erstellt.

Laut dieser schalltechnischen Untersuchung wurden für das Plangebiet maximal zulässige Schallemissionskontingente der geplanten GE-Flächen ermittelt, die unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung verträglich mit dem Schallimmissionsschutzanspruch der Wohnnachbarschaft sind. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B wurde für die schalltechnische Untersuchung in die Teilflächen GE1-W, GE1-M, GE1-O und GE2 entsprechend der Darstellung in Anhang 1.3 der schalltechnischen Untersuchung gegliedert. (Hinweis: In diesem Kapitel werden die Flächenbezeichnungen aus der schalltechnischen Untersuchung verwendet.)

Die Planungszielwerte bzgl. der zulässigen Schallimmissionskontingente des Bebauungsplangebietes Nr. 89II/B und der Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplangebiet sind im Kap. 6.3 des Gutachtens erläutert. In den Abschnitten 6.4 bzw. Anhang 2.1 – 2.2 wird ein Vorschlag zu maximal zulässigen

Schallemissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten dargestellt, mit dem die Planungszielwerte bzgl. der zulässigen Schallimmissionspegel eingehalten oder unterschritten werden.

Demnach werden für die Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 89II/B Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von **66 dB tags und 42 / 51 dB nachts** vorgeschlagen. Für den in Anhang 2.2 - der o.g. Untersuchung - gekennzeichneten Richtungssektor A wird zur Nachtzeit zusätzlich ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent von 4 dB vorgeschlagen. Die Emissionskontingente zur Nachtzeit werden aufgrund der plangegebenen Vorbelastung und der Abstandsverhältnisse wesentlich durch den Immissionsort IO 01 südöstlich des Plangebietes begrenzt.

Laut Gutachten lässt das vorgeschlagene Emissionskontingent $L_{EK} = 66$ dB am Tage eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Auch das vorgeschlagene Emissionskontingent $L_{EK} = 51$ dB auf den Teilflächen GE1-W und GE1-M in Verbindung mit dem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von 4 dB lässt zur Nachtzeit aus Gründen des Schallimmissionsschutzes erfahrungsgemäß eine gewerbegebietstypische Nutzung zu.

Das vorgeschlagene Emissionskontingent von 42 dB auf den Teilflächen GE1-O und GE2 schließt dagegen eine mit Geräuschen verbundene Freiplatznutzung wie Lkw-Verkehr und Lkw-Verladungen zur Nachtzeit weitgehend aus. Dies ergibt sich bereits aus den allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm, der plangegebenen Schallvorbelastung und dem geringen Mindestabstand von 40 m zum nächsten schutzbedürftigen Immissionsort IO 01. Aufgrund der geringen Emissionskontingente auf den Teilflächen GE2 und GE1-O zur Nachtzeit wird von dem Gutachter vorgeschlagen, diese Teilflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Bebauungsplan festzusetzen.

Auf Grundlage dieser Emissionskontingente wurden die Schallimmissionspegel in der Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Immissionsorte) berechnet. Im Tageszeitraum unterschreitet die Zusatzbelastung durch die Nutzung der GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B die Orientierungswerte von 55 bzw. 60 dB(A) um 6 bis 13 dB. Die Gesamtbelastung, die sich aus der Summe der Schallvorbelastung und der Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplan Nr. 89II/B ergibt, hält am Tage an allen Immissionsorten die zugehörigen Orientierungswerte ein.

Zur Nachtzeit unterschreitet die Zusatzbelastung durch die Nutzung der GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B die Orientierungswerte von 40 bzw. 45 dB(A) um 9 bis 11 dB. Die Zusatzbelastung kann zur Nachtzeit als nicht relevant eingestuft werden.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung der Planung wird nicht zu einer Veränderung der Immissionssituation in dem Plangebiet und der näheren Umgebung führen.

C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für die Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 89II/B werden entsprechend der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 66 dB tags und 42 / 51 dB nachts festgesetzt. Für den in Anhang 2.2 - der schalltechnischen Untersuchung – bezeichneten Richtungssektor A wird zur Nachtzeit zusätzlich ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent von 4 dB festgesetzt. Dabei werden die Emissionskontingente zur Nachtzeit aufgrund der plangegebenen

Vorbelastung und der Abstandsverhältnisse wesentlich durch den Immissionsort IO 01 südöstlich des Plangebietes begrenzt.

Die Gesamtbelastung, die sich aus der Summe der Schallvorbelastung und der Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplan Nr. 89II/B ergibt, hält am Tage an allen Immissionsorten die zugehörigen Orientierungswerte ein.

Zur Nachtzeit unterschreitet die Zusatzbelastung durch die Nutzung der GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89II/B die Orientierungswerte von 40 bzw. 45 dB(A) um 9 bis 11 dB. Die Zusatzbelastung kann zur Nachtzeit als nicht relevant eingestuft werden.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Stadt Lohne befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

C.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

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

gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

C.2.4 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge nachzuzeichnen. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen. So kann eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber jedoch negativ zu bewerten sein. BUNZEL (2005)

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

C.2.5 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Zur Abwasserbeseitigung ist das Plangebiet an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV anzuschließen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der sonstigen privaten Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerplätze u.ä.) bedarf vor der Versickerung oder der Einleitung in einen Regenwassersammler in der Regel einer Vorklärung. Über die Details ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt in der Stadt Lohne entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta. Die Gewerbeabfälle werden von den Gewerbetreibenden ordnungsgemäß entsorgt.

C.2.6 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

C.2.7 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Gewerbegebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

C.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

C.2.9 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)

Die realisierbaren Vorhaben sind nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Zum einen ist nicht davon auszugehen, dass der kunststoffverarbeitende Betrieb solche Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) verursacht. Zum anderen ist auch nicht zu erwarten, dass Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebietes (z.B. Hochwasser) auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellen.

Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

C.2.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl	Das Gewerbegebiet könnte nicht optimal ausgenutzt werden. Es würde weiterer Flächenbedarf für Gewerbegebiete entstehen.
Festsetzung einer geringeren maximalen Gesamthöhe	Die erforderlichen gewerblichen Nutzungen könnten nicht optimal untergebracht werden bzw. der Flächenverbrauch würde sich erhöhen.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Biotoptypenkartierung

Die Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf von Drachenfels.

Eingriffsbewertung

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2016.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Stadt Lohne wird die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Wahrnehmung ihrer Aufgaben überwachen. Über entsprechende Maßnahmen wird noch im Zuge des Verfahrens zu entscheiden sein.

C.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Westlich der Einmündung des Südringes in die Dinklager Straße befindet sich das Betriebsgelände eines größeren kunststoffverarbeitenden Betriebes. Das vorhandene Betriebsgrundstück wird nahezu komplett baulich genutzt, so dass keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen. Für den geplanten Bau einer einseitig offenen Halle an der Südseite des Betriebsgeländes wurden daher durch den Betrieb die erforderlichen Flächen erworben.

Das vorhandene Betriebsgelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 (Stand: 1. Änderung). Die Erweiterungsflächen, die bislang als Wegeparzelle bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche dienten, sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89II/B sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Betriebserweiterung geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 89/II B überlagert mit seinem Geltungsbereich den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 - 1. Änderung und soll dort insbesondere die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufheben, so dass eine durchgängige Bebauung möglich ist. Es wird deshalb ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 5 m bzw. 18 m festgesetzt. Am südlichen und westlichen Rand wird eine private Grünfläche und an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ein Gehölzstreifen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,1 ha.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung des Bodens von ca. 300 m² ermöglicht. Zur Kompensation des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebietes vorgesehen. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorberei-

teten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und die damit verbundenen Beeinträchtigungen können auf der Fläche durch die o.g. Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden, so dass weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Es verbleibt nach dem Osnabrücker Modell ein Defizit von 6.023 Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches im Ersatzflächenpool Gut Lage kompensiert wird.

C.3.4 Referenzliste

Bunzel 2005: Arbeitshilfe - Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

Dipl.-Biol. Fittje & Dipl.-Biol. Plaisier (2018): Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 89/IIB, Oldenburg

Landkreis Osnabrück 2016: Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.

Landkreis Vechta 2005: Landschaftsrahmenplan

NIBIS® Kartenserver auf der Seite <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2H7LfUNj> (Stand: Dezember 2017)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz auf der Seite: <https://numis.niedersachsen.de/s/6hx> (Stand: Dezember 2017)

Planungsbüro Rötter 2017: Maßnahmenplan und Bilanzierung zum Ersatzflächenpool Gut Lage (incl. Karte 1 Biotoptypenkarte und Karte 2 Maßnahmenkarte), Badbergen, (Stand: 30.05.2017)

Stadt Lohne 1995: Landschaftsplan

TÜV Nord Umweltschutz (2013): Geruchsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne, Plangebiet zur Erweiterung des Betriebes Atka, Hamburg

TÜV Nord Umweltschutz (2019): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89II/B der Stadt Lohne, Hamburg

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.06.2020

.....

Gerdesmeyer

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/II B für den Bereich „Südlich der Dinklager Straße / westlich des Südrings“ wurde ausgearbeitet durch

pk plankontor städtebau gmbh,
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.07.2020



Dipl.-Ing. Lüders