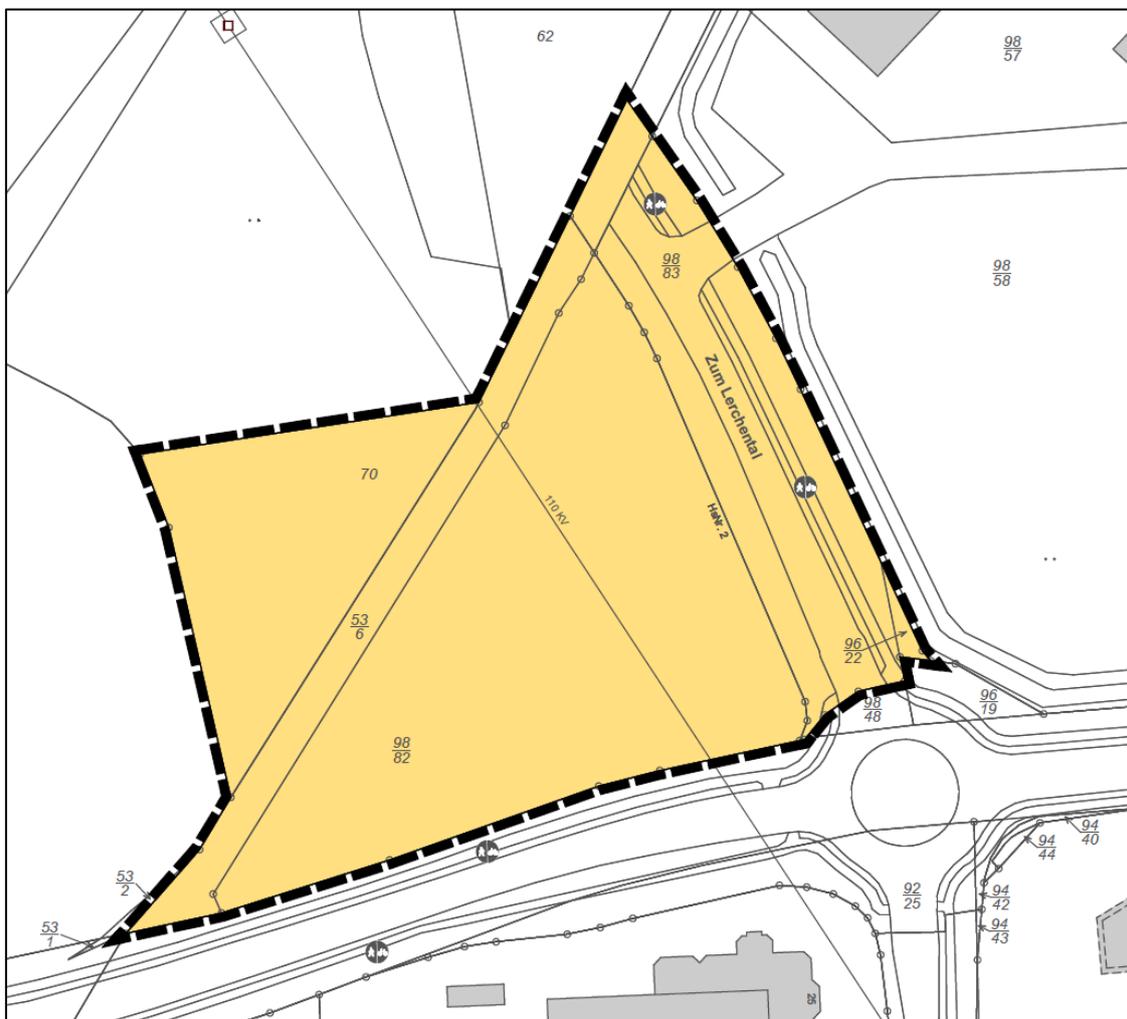




Bebauungsplan Nr. 194
für den Bereich
„Nördlich der Dinklager Straße / Zum Lerchentäl“

Umweltbericht



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung		§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung		§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Auslegung		§ 10 BauGB Satzung
12.10.2020	11.11.2020	12.10.2020	11.11.2020	06.04.2021	07.05.2021	06.04.2021	07.05.2021	-	-	23.06.2021

B	Umweltbericht.....	2
1	Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1).....	2
	1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 – Nr. 1a, BauGB).....	2
	1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele.....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2).....	4
	2.1 Schutzgüter.....	4
	2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	4
	2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	6
	2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	8
	2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	8
	2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	10
	2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	11
	2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	12
	2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB).....	12
	2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB).....	17
	2.2 Fachpläne.....	17
	2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b).....	18
	2.4 Wechselwirkungen.....	18
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	19
	3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d BauGB).....	19
	3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB).....	19
	3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB).....	20
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3).....	22
	4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a BauGB).....	22
	4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b BauGB).....	22
	4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB).....	22
	4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d BauGB).....	23

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 (4) BauGB). Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Abb 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung / Grundlage LGLN 2020)



Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Lohne nördlich der Landesstraße L 845 und ist Teil großflächiger Gewerbe- und Industrieflächen in Richtung Autobahn (A 1).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 – Nr. 1a, BauGB)

Ziele	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 für den Bereich „Nördlich der Dinklager Straße / Zum Lerchental“ beabsichtigt die Stadt Lohne durch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten die Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu verbessern. Damit soll die Expansion eines langjährigen Lohner Unternehmens ermöglicht und der Standort gesichert werden.
Inhalt	Auf der derzeit als Acker genutzten Fläche soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das an das bestehende anschließt. Die mögliche Versiegelung soll weiterhin maximal 80 % betragen. Es sind Gebäude in einer Länge von mehr als 50 m und mit einer Höhe von maximal 12 m zulässig. Daneben sind Lärmpegelbereiche entlang der Verkehrsflächen sowie Lärmemissionskontingente vorgesehen. Das Gewerbegebiet wird durch eine Strauchpflanzung an den Randbereichen gesäumt.
Bestand	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 17.160 m ² , wovon 13.790 m ² bereits Teil des Bebauungsplan Nr. 145 A sind und als Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche oder als private Grünfläche ausgewiesen sind.

Abb 2 Bestand – Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134

Derzeitige Nutzung	Fläche in m ²	GRZ	Max. versiegelte Fläche in m ²
Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 194)	9.000	0,8	7.200
Verkehrsflächen (B-Plan Nr. 194)	3.770	1	3.770
Flächen für Anpflanzungen (B-Plan Nr. 194)	1.270	0	0
Ackerfläche	2.800	0	0
Graben	160	0	0
Strauch-Baum-Wallhecke	160	0	0
Gesamt	17.160	-	10.970

Durch die Planung sind im Wesentlichen bereits beplante Bereiche betroffen. Daneben wird eine Ackerfläche neu in Anspruch genommen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Fachgesetze

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) und zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie den sonstigen Schutzgütern auf. Insbesondere sind dabei die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB) zu nutzen. Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung zu beachten (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG). Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets. Eine Prognose über die mögliche Betroffenheit der benannten Gebiete und Strukturen wird in den nachfolgenden Kapiteln vorgenommen.

Abb 3 Vorkommen von Schutzgebieten

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	3314-331	FFH-Gebiet Wald bei Burg Dinklage	Nein	W > 1,9 km
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	NSG WE 00291	Burgwald Dinklage	Nein	W > 1,9 km
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG VEC 00075	Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche	Nein	NW > 1,2 km
	LSG VEC 00049	Burg Dinklage	Nein	W > 1,8 km
	LSG VEC 00048	Baumreihen	Nein	W > 1,7 km
	LSG VEC 00055	Bruchwald	Nein	S > 1,5 km
	LSG VEC 00066	Klün-Pott	Nein	S > 1,2 km
	LSG VEC 00057	Waldbestand „Im Fange“	Nein	SO > 0,7 km
	LSG VEC 00052	Waldgebiet um Gut Hopen	Nein	SO > 1,8 km
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	NP NDS 00008	Naturpark Dümmer	Nein	S > 2,4 km
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsteile (§ 26 BNatSchG)	-	-	-	-
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 (4) BauGB). Ein Landschaftsrahmenplan (LRP) (§ 11 BNatSchG) für den Landkreis Vechta sowie ein Landschaftsplan für die Stadt Lohne liegen vor.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta ist durch Zeitablauf ungültig geworden und wird deshalb nicht berücksichtigt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1 Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

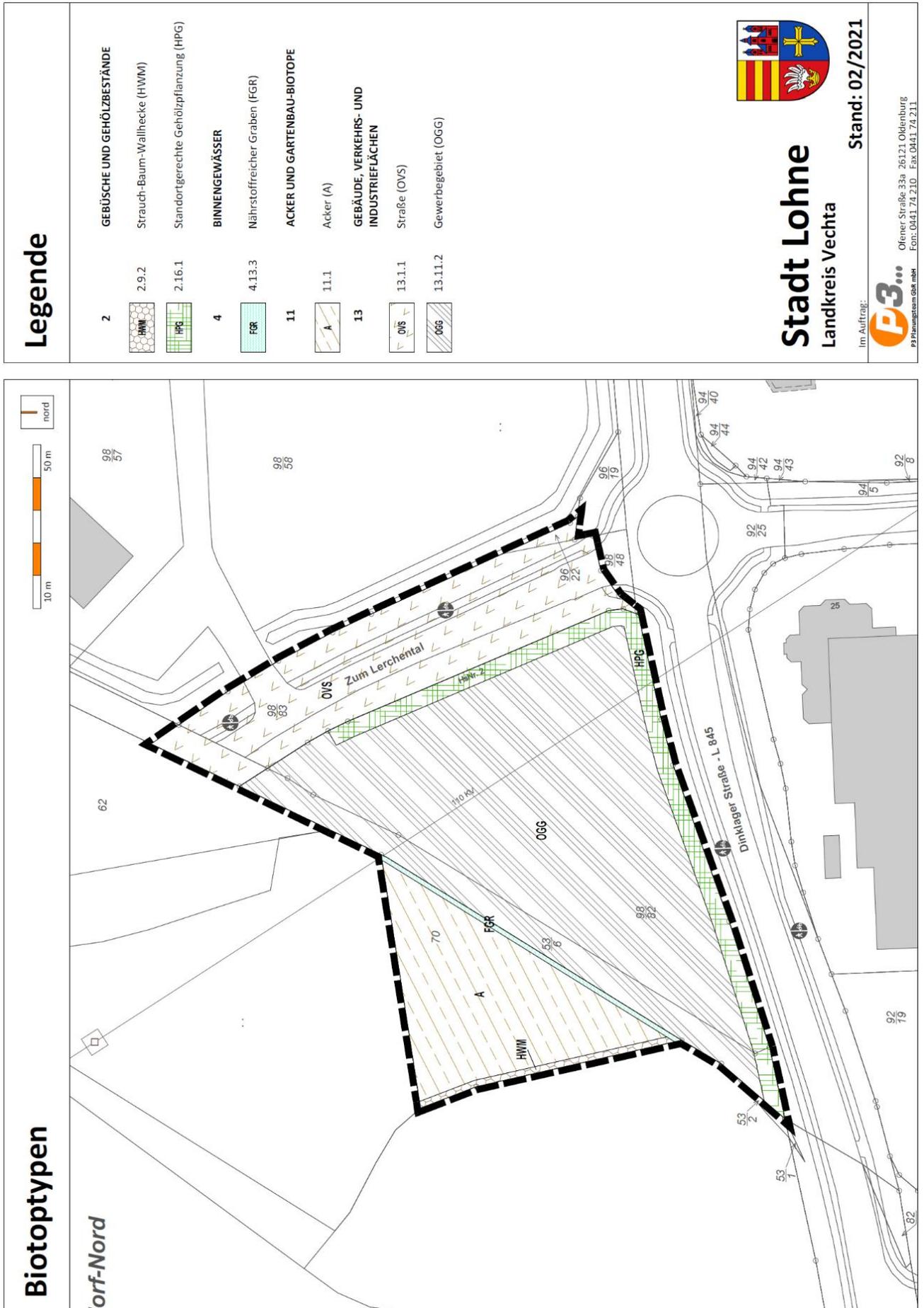
Bestand

Die Biotoptypen im Plangebiet werden zum Großteil auf Grundlage der Festsetzungen und der Bilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 145 A erfasst. Auch wenn noch nicht alles entsprechend des Planes umgesetzt wurde, so ist dies dennoch als Grundlage für die Bilanzierung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 heranzuführen, da dieser Stand plangegeben ist. Der übrige Bereich wird entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung kartiert. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2016).

Der gültige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich zum Großteil ein Gewerbegebiet fest. Dieses ist bisher noch nicht bebaut und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. In den Randbereichen zu den Verkehrsflächen ist eine durchgängige Strauchpflanzung aus heimischen Arten vorgesehen, die bereits umgesetzt wurde. Daneben ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erweiterungsfläche wird derzeit fast ausschließlich intensiv als Acker genutzt. Entlang der für den Pkw-Verkehr geschlossenen Straße verläuft ein Entwässerungsgraben. Daneben befindet sich am westlichen Rand der Erweiterungsfläche eine Wallhecke, die sowohl innerhalb des Plangebiets, jedoch Großteils außerhalb des Plangebietes liegt. Sie ist auf Grundlage von § 29 (1) Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG geschützt. Weitere Biotoptypen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

In der Umgebung grenzen im Osten und Süden großflächige Gewerbe- und Industriegebiete sowie Verkehrsflächen an das Plangebiet an. Diese sind zum Großteil stark versiegelt. Im Norden und Westen angrenzend befindet sich die offene Landschaft, die vorwiegend ackerbaulich genutzt wird. Zudem bestehen Strauch-Baumhecken sowie größere Gehölzflächen und Grabenstrukturen. Nördlich ist ein Maststandort der Hochspannungsleitung verortet.

Abb 4 Biootypenkartierung



Biologische Vielfalt	Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer (vorgesehenen) Nutzung als Ackerfläche und als Gewerbegebiet sowie ihrer damit verbundenen intensiven Nutzung durchschnittlicher bis geringer Wertigkeit. Lediglich bei der Wallhecke liegt eine höhere Wertigkeit vor. Die biologische Vielfalt ist als eher gering zu werten.
Vorbelastung	Die überplante Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet. Es ist vom Einsatz üblicher Dünge- und Pflanzenschutzmittel auszugehen. Eine natürliche Entwicklung der Fläche kann nicht stattfinden. Zudem besteht planungsrechtlich in einem Großteil des Plangebietes die Möglichkeit einer weiteren gewerblichen Bebauung mit einer hohen Versiegelung.
Auswirkung	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert. In Folge der Planung ist daher von einer Überformung der heutigen Ackerstrukturen auszugehen. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet mit einer Versiegelung von bis zu 80 %. Auf Ackerflächen ist typischerweise aufgrund der hohen Nutzungsintensität nicht vom Entstehen besonders ökologisch wertvoller Strukturen für Pflanzen auszugehen.</p> <p>Die Wallhecke wird mit einer 2 m breiten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gesichert. Zudem wird als Schutzzone eine Anpflanzfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Darüber hinaus hält der überbaubare Bereich einen zusätzlichen Abstand von 5 m zur Schutzzone. Da die Wallhecke außerhalb des Plangebietes bis zur <i>Dinklager Straße</i> verläuft, wird auch die Schutzzone bis dahin verlängert. Ein Eingriff wird damit verhindert.</p> <p>Insgesamt ist der Großteil des Plangebietes jedoch bereits überplant. Die im derzeit gültigen Bebauungsplan vorgesehenen Strauchpflanzungen werden bei der Planung erhalten und auch in den nördlichen Randbereichen des Gewerbegebietes erweitert. Die Straßenverkehrsfläche wird ebenfalls weiterhin festgesetzt.</p> <p>Die Erweiterung des Gewerbegebietes auf einer derzeitigen Ackerfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen dar und ist auszugleichen.</p>
Artenschutz	Es ist kein Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen ist auch nicht mit dem Auftreten besonders geschützter Pflanzenarten zu rechnen. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG sind damit nicht gegeben.
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Bebauung des Plangebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 A erfolgen. Auf der übrigen Fläche ist eine weitere Intensivbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche als Acker wahrscheinlich.
Bestand	<p>2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 145 A umfasst einen Großteil des Plangebietes sowie den im Osten angrenzenden Bereich. Im Rahmen der Aufstellung wurde eine faunistische Untersuchung¹ durchgeführt, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen wird.</p> <p>Amphibien – Die Begehungen für die Erfassung von Amphibien fand an vier Terminen statt. Insgesamt wurden Amphibien im Untersuchungsraum nachgewiesen. Allerdings befinden sich die betreffenden Gewässer außerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes und sind z.T. im Rahmen der angrenzenden Baumaßnahmen entfernt worden. Der Entfernung sind entsprechend des Gutachtens CEF-Maßnahmen vorausgegangen, die betroffenen Lurche wurde abgesammelt und in geeignete Quartiere verbracht.</p>

1 Dipl.-Biol. Volker Moritz: Ergebnisse der faunistischen Untersuchung 2013 (Amphibien, Vögel, Fledermäuse), 02.2014

Das Gutachten stellt zudem heraus, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen keine oder nur sehr geringe Bedeutung für Amphibien aufweist. Damit ist im Plangebiet nicht von einem Vorkommen auszugehen.

Vögel – Sieben Begehungen fanden für die Erfassung der Brutvögel statt. Es wurden vorrangig allgemein weit verbreitete Brutvogelarten erfasst. Gefährdete Arten kamen ausschließlich außerhalb des Plangebietes vor. Zudem ist zu beachten, dass zum Kartierzeitpunkt das Plangebiet durch eine Hofstelle genutzt wurde und Gehölze vorhanden waren. Derzeit ist das Plangebiet (der bereits überplante Bereich und auch die Erweiterungsfläche) zum Großteil in ackerbaulicher Nutzung. Allerdings stellt die im Westen innerhalb und außerhalb des Plangebiets gelegene Wallhecke ein Strukturelement mit einem Lebensraumpotential für Vögel vor allem in Bezug auf das Vorhandensein von Niststätten dar.

Demnach ist im Plangebiet zum Großteil mit keinen Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen. Die Ackerflächen werden lediglich als Nahrungsraum genutzt. Im Bereich der Wallhecke ist das Vorkommen von Brutvögeln zu erwarten.

Fledermäuse – Ebenfalls für die Erfassung von Fledermäusen wurden sieben Begehungen durchgeführt. Es wurden insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen. Allerdings sind die Ackerflächen als Fledermaus-Nahrungsgebiet nicht von Bedeutung, da insekten-höfliche Strukturen fehlen und die Flächen häufig dem Wind ausgesetzt sind.

Jedoch stellt die Wallhecke auch für Fledermäuse ein Strukturelement mit einem Lebensraumpotential vor allem in Bezug auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten bzw. der Nutzung als Jagdhabitat und „Flugstraße“ dar.

Damit ist nach der Ausräumung der Flächen heute nur noch im Bereich der Wallhecke mit einem Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Biologische
Vielfalt

Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage und aktuellen Nutzung zumeist von geringer Wertigkeit, weshalb auch von einer geringen biologischen Vielfalt ausgegangen wird.

Vorbelastung

Durch die aktuelle Nutzung bestehen für das Schutzgut Tiere deutliche Vorbelastungen innerhalb des Plangebiets. Die intensive Ackernutzung lässt keine dauerhaften Ansiedlungen von Tieren erwarten. Zudem ist eine Bebauung bereits möglich.

Auswirkung

Das Plangebiet umfasst einen Bereich der derzeit fast vollständig als Ackerfläche oder als Straße genutzt wird. Darüber hinaus ist ein Großteil des Plangebietes bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt, sodass eine Bebauung möglich ist. Die unbeplante Erweiterungsfläche weist hier wie das Plangebiet zum Großteil keine besonderen Vorkommen von Tieren auf. Die als Lebens- und Jagdraum wichtige Wallhecke wird durch die Planung gesichert und durch eine vorgelagerte Schutzzone in Form einer Strauch-Hecke vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die vorgesehene Ausweitung des Gewerbegebietes führt demnach zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere. Zudem wird die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Strauchpflanzung an den westlichen und nördlichen Rändern erweitert, sodass ein neuer Lebens- und Nahrungsraum für Tiere entsteht.

Artenschutz

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei Umsetzung der Planung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten, die geeignet sein können, Verbotstatbestände zu erfüllen. Durch geeignete Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände jedoch vermeiden.

Null-Variante

Von einer Nichtausführung der Planung wird der bestehende Acker entsprechend des Planungsrechts weiter bebaut werden und stünde nicht mehr als Nahrungshabitat zur Verfügung. Die Erweiterungsfläche würde dagegen weiterhin als Ackerfläche genutzt werden.

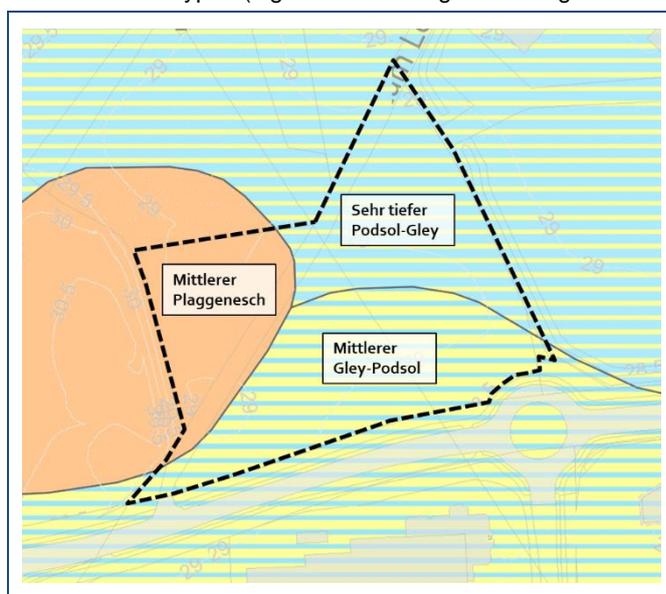
2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Das gesamte Plangebiet ist – trotz bestehendem Bebauungsplan – unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Im Großteil ist eine Bebauung möglich, auf der Erweiterungsfläche besteht allerdings noch kein Baurecht.
Vorbelastung	Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine bauliche Nutzung durch Gewerbebauten möglich. Dabei ist insgesamt eine Versiegelung von maximal 80 % zulässig.
Auswirkungen	Die Planung ermöglicht die zusätzliche Inanspruchnahme von rund 3.120 m ² Fläche in Richtung Nordwesten, wovon rd. 2.020 m ² als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Bereiche, die derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Mit den festgesetzten Maßen zur baulichen Nutzung wird somit eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 1.620 m ² vorbereitet, um eine optimale Ausnutzung des Betriebsgrundstücks zu ermöglichen und so eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzubeugen. Insgesamt handelt es sich um eine Erweiterung in einer untergeordneten Größe. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Gewerbegebiet vollständig entwickelt wird und die Ackerfläche außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 145 A weiter bewirtschaftet wird.

2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Ein Boden übernimmt unterschiedliche Funktionen (§ 2 BBodSchG), die bei einer Planung berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen natürliche Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen), Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte; Fläche für Siedlung und Erholung; Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung; Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung).
---------	---

Abb 5 Bodentypen (eigene Darstellung / Grundlage NIBIS 2020)



Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler. Als Bodenlandschaften werden Talsandniederungen sowie Dünen und Flugsande angegeben. Die vorliegenden Bodentypen werden als mittlerer Gley-Podsol (Süden), mittlerer Plaggensch (Westen) und sehr tiefer Podsol-Gley ermittelt². Im Plangebiet befindet sich ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung im Bereich des Plaggensch (siehe Kapitel 2.1.9)³, der über das Plangebiet hinausgeht.

2 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50), NIBIS (2017)
 3 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS (2018)

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta⁴ spricht dem Boden eine „eingeschränkte Leistungsfähigkeit / geringe Bedeutung“ zu. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird im Bereich des Plaggenesch als hoch und im übrigen Plangebiet als gering eingestuft⁵.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind diese infolge der Nutzung nicht zu erwarten.

Vorbelastung

Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 145 A überplant und damit auch bebaubar. In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist eine Versiegelung von bis zu 80 % möglich.

Auswirkung

Durch die Planung wird ein Überbauen zusätzlicher Flächen ermöglicht und damit die Überformung eines weiteren Bereiches. Dabei ist das Eintreten folgender Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich:

In Vorbereitung baulicher Maßnahmen ist von großflächigem Bodenabtrag und Bodenaustausch auszugehen. In der Regel werden die nicht tragfähigen Oberbodenschichten (Mutterboden) abgetragen und ausgetauscht. Dies stellt einen erheblichen Eingriff dar. Durch den Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens (häufig Füllsand), mit Material, das meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt werden.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Entsprechend der Festsetzungen ist innerhalb des Gewerbegebietes von einer Versiegelung von bis zu 80 % auszugehen.

Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase können auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten. Bau- und betriebsbedingt können Schadstoffeinträge in den Boden auftreten, die sich ihrerseits negativ auf das Schutzgut Boden, ggf. aber auch auf weitere Schutzgüter (z.B. Trinkwasser) auswirken können.

Um diese Beeinträchtigungen zu vermindern oder sogar zu verhindern, sollten im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik von Bodenmaterial). Zudem sollte vorhandener Oberboden aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Bei Einhaltung dieser Normen und Gesetze sind hier keine besonderen Beeinträchtigungen wahrscheinlich.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen können bei allen Bauvorhaben auftreten. Zudem ist bereits auf dem Großteil der Gewerbefläche schon heute durch das bestehende Baurecht eine Bebauung und damit Eingriff in das Schutzgut Boden möglich. Dennoch wird durch die Planung eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das bereits festgesetzte Gewerbegebiet nach und nach bebaut und damit die Bodenfunktionen eingeschränkt bzw. zerstört. Innerhalb der Erweiterungsfläche bleibt die Bodensituation bei Nichtdurchführung gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert.

4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)

5 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50) – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

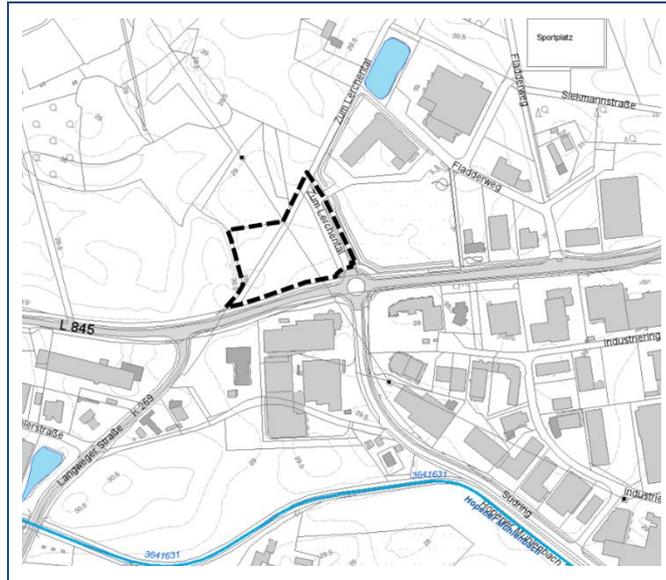
2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Regelung der Oberflächenentwässerung ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Grundwasser wurde am 15.12.2020 abhängig von der Geländehöhe in Tiefen zwischen 0,60 m bis 1,40 m unter Geländeoberkante angetroffen. Dabei handelt es sich um mittlere Grundwasserstände.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft⁶. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta⁷ wird die Grundwasserneubildungsrate mit > 100 bis 200 mm/a als mittel angegeben.

Abb 6 Gewässernetz



Gewässer – Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Verkehrsflächen Entwässerungsgräben. Weitere Gewässer sind nicht vorhanden.

In einer Entfernung von rd. 270 m in südlicher Richtung fließt der Hopenener Mühlenbach. Daneben sind im Nordosten und Südwesten zwei Teiche, die der Regenrückhaltung der umliegenden Gewerbeflächen dienen. Zudem befinden sich in der Umgebung weitere Grabenstrukturen.

Schutzgebiete – Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder sonstiger, verzeichneter überflutungsgefährdeter Flächen. Auch Wasserschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungs- und -schutzgebiete sind im Umfeld des Plangebiets nicht verzeichnet.

Vorbelastung

Aufgrund der intensiven Nutzung der Ackerfläche sowie der möglichen Überbauung des Gewerbegebiets bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser. Es ist von Einträgen aus der Landwirtschaft (Dünger, Pflanzenschutzmittel) auszugehen. Durch eine Bebauung kann der natürliche Wasserkreislauf beeinträchtigt werden.

Auswirkung

Grundwasser – Durch die Planung wird im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes eine zusätzliche Versiegelung des Areals ermöglicht. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Die Oberflächenentwässerung ist von den Gewerbetreibenden selbst herzustellen. Dabei ist das Wasser zu versickern oder auf geeignete Weise (RRB etc.) zurückzuhalten und sukzessive zu versickern oder abzuleiten. Der Boden hat eine gute Durchlässigkeit, allerdings liegen die Grundwasserstände relativ hoch, weshalb nur eine oberflächennahe Versickerung möglich ist.

Der Landkreis Vechta teilt mit seinem Schreiben vom 06.10.2020 mit, dass lediglich Dachflächenwasser bedenkenlos auch in unterirdischen Versickerungsanlagen entwässert werden kann. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen lt. ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden.

6 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, NIBIS (1982)

7 Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005), Karte 4.1: Grundwasser

Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden.

Gewässer – Die Gräben innerhalb des Plangebietes liegen zum Teil innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 145 A. Sie sind Teil der Straßenverkehrsfläche und dienen der Entwässerung. Sie wurden im Zuge der Straßenerstellung hergestellt. Der Graben entlang der ehemaligen Straße *Zum Lerchental* wird im Zuge dieser Planung durch ein Gewerbegebiet überplant. Dabei handelt es sich um einen nährstoffreichen Graben, der nur eine geringe Wertigkeit aufweist. Die faunistischen Untersuchungen ergaben zudem, dass er nicht durch Amphibien als Lebensraum genutzt wird. Eine Entfernung führt demnach nicht zu einem erheblichen Eingriff. Ebenfalls die umliegenden Gewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abwasser – Für den Umgang mit gewerblichen Abwässern kann die Einhaltung besonderer immissionsschutzrechtlicher Regelungen erforderlich sein. Die Beseitigung der nicht gewerblichen Schmutzwässer erfolgt über das Kanalnetz des OOWV. Sie werden in der Kläranlage des OOWV entsprechend dem Stand der Technik weiter gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind nicht zu befürchten.

Null-Variante

Ohne Planung ist eine bauliche Inanspruchnahme der heutigen Ackerflächen zum Großteil bereits zulässig. Das Entstehen zusätzlicher Versiegelung ist damit möglich und wahrscheinlich. Im Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und der Versickerung auf diesen Flächen sind daher Veränderungen zu erwarten.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta⁸ ist zu entnehmen, dass das Gebiet des Landkreises durch ein ozeanisch geprägtes Klima geprägt ist. Dieses kennzeichnet sich v.a. durch relativ kühle und feuchte Sommer sowie durch milde und feuchte Winter. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Der Geltungsbereich selbst wird als Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion identifiziert. Es herrschen dort Ackerklimatope vor, d.h. großflächig dominierende Ackernutzung mit wenigen Gehölzstrukturen, Kaltluftentstehungsgebiete, windoffen, zeitweise Luftbelastung durch Gülle. Direkt angrenzend befinden sich klimatische und lufthygienische Belastungsbereiche (Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete). Dabei handelt es sich um die umliegenden großflächigen Gewerbegebiete entlang der *Dinklager Straße*.

Vorbelastung

Bislang ist das Klima der offenen Flächen prägend. Allerdings kann durch den bestehenden Bebauungsplan eine gewerbliche Bebauung entstehen. Infolge von Flächenversiegelung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Es ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen.

Auswirkung

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche können diese Bereiche selbst klimawirksam werden, denen zuvor eine mindernde Wirkung zuzusprechen war. Hierdurch sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten, jedoch nicht in erheblichem Umfang, da bereits große Teile des Plangebietes versiegelt werden können. Zudem müssen entsprechend der Festsetzungen auf den Dachflächen der Gebäude Gründächer angelegt werden, sodass ein Aufheizen dieser Flächen verhindert wird. Generell stehen auch weiterhin in ausreichendem Maße Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimaefekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen werden nicht überplant.

Null-Variante Bei Nichtumsetzung der Planung sind für die Schutzgüter Luft und Klima wird das Plangebiet innerhalb des bereits festgesetzten Gewerbegebietes bebaut, wodurch kleinklimatische Veränderungen zu erwarten sind.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 A wurde eine Landschaftsbildbewertung⁹ durchgeführt, welche auch für diese Planung herangezogen wird. Für die Bewertung wurden die Kriterien Natürlichkeit, die historische Kontinuität und die Vielfalt des Untersuchungsraumes betrachtet. Als Grundlage diente der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta¹⁰. Die Aussagen wurden entsprechend der städtebaulichen Veränderungen angepasst. Über die Jahre hat sich der Bereich mit einer „sehr geringen“ Bedeutung durch neue Gewerbeansiedlungen entlang der *Dinklager Straße* deutlich vergrößert.

Das Plangebiet wird je nach Betrachtungsrichtung unterschiedlich wahrgenommen. Aus Richtung der *Dinklager Straße* ist das Plangebiet und die Umgebung gewerblich und industriell stark vorgeprägt. Es gibt Beeinträchtigungen durch störende Objekte und Geräusche, naturraumtypische Landschaftselemente sind nicht mehr vorhanden. Es besteht eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Aus Richtung Norden ist dagegen die offene Landschaft erlebbar, jedoch bestehen auch hier direkte Blickbeziehungen zu den Gewerbenutzungen und auch zu der Hochspannungsleitung. Zudem sind kaum noch Reste kulturhistorischer Landschaftselemente vorzufinden, die Landschaft wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. So besteht hier eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. In der Umgebung sind zum Teil auch Landschaftsbildeinheiten mit einer mittleren Bedeutung zu finden.

Insgesamt wurde das (sehr) gering eingestufte Landschaftsbild durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 A errichteten, zum Teil sehr hohen Gebäude weiter ausgedehnt.

Vorbelastung Das Landschaftsbild ist durch die in der Umgebung befindlichen gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie die stark befahrenen Verkehrsflächen und die Hochspannungsleitung vorbelastet.

Auswirkungen In Folge der Planung wird das bestehende Gewerbegebiet um einen Teilbereich erweitert. Damit ist die Ausdehnung der gewerblichen Flächen in Richtung Nordwesten möglich. Allerdings ist das gesamte Gebiet bereits stark vorgeprägt und belastet. Es handelt sich zudem nur um eine flächenmäßig untergeordnete Erweiterung, die die Ausnutzbarkeit der Fläche verbessern soll. Daneben wird im Gegensatz zum bisherigen Baurecht auch an den Rändern zur offenen Landschaft eine Abgrenzung durch die Anpflanzung einer Strauchhecke vorgesehen, die z.T. Breiten von 10 m aufweist. Wie schon im bestehenden Bebauungsplan wird die Anbringung von Werbeanlagen sowie die Ausgestaltung eingeschränkt. Somit ist von keinen erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Null-Variante Bei Nichtausführung der Planung wird das Gewerbegebiet entsprechend des geltenden Baurechts vollständig bebaut.

2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Wohnnutzungen oder sonstige lärm- oder geruchsempfindliche Nutzungen und sind auch entsprechend des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 145 A nicht zulässig. Allerdings befinden sich in der Umgebung einige Wohnnutzungen, die zum Großteil im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen sind.

9 Stadt Lohne: Landschaftsbildbewertung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg, 10.07.2014

10 Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)

Vorbelastung

Von den im Plangebiet bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen können entsprechend der zulässigen Emissionskontingente gewerbetypische Emissionen ausgehen. Ebenfalls von der in der Umgebung befindlichen Gewerbebebauung können im zulässigen Umfang Emissionen erzeugt werden. Daneben grenzt im Süden die stark befahrene Landesstraße L 845 sowie ein Kreisverkehr mit Anschluss an den Südring an.

Auswirkung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A wurde eine schalltechnische Untersuchung¹¹ sowie ein Geruchsgutachten¹² in Auftrag gegeben, die auch bei der vorliegenden Planung Anwendung findet. Dabei wurden gewerblichen Lärmemissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, die Lärmimmissionen der umliegenden Verkehrsflächen sowie die Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche, gewerbliche Nutzungen und die Kläranlage Rießel untersucht.

Emissionen Gewerbe – Innerhalb des Plangebietes wird ein bereits planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet erweitert. Ebenfalls in der Umgebung befinden sich großflächige Gewerbeflächen, von denen Emissionen in Form von Lärm ausgehen. Der in Auftrag gegebene schalltechnische Bericht¹³ bezieht sich bei den Berechnungen auf die DIN 18005. Hier werden schalltechnische Orientierungswerte festgelegt, die durch die Planung bei den umliegenden Nutzungen nicht überschritten werden sollten. Folgende Immissionsorte werden dabei betrachtet:

Abb 1 Immissionsorte und schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Nr.	Gebietseinstufung	Orientierungswerte [dB(A)]	
		Tag	Nacht
IO 01	Außenbereich	60	45
IO 02	Außenbereich	60	45
IO 03	Außenbereich	60	45
IO 04	Außenbereich	60	45
IO 05	MI	60	45
IO 06	MI	60	45

Um die Schallbelastung an den Immissionsorten einzuschätzen, wird zuvor die Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe berechnet. Auf Grundlage dieser Werte werden Emissionskontingente vorgeschlagen, wovon die Teilflächen GE2-Nord und Gle nicht Bestandteil dieser Planung sind. Die Kontingente für das GE1-West werden für diese Planung übernommen.

Abb 2 Emissionskontingentierung

Teilflächen	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)]	
	Tag	Nacht
GE1-West	65	50
GE2-Nord	65	47
Gle	65	54

Zu beachten ist, dass das Gewerbegebiet im Plangebiet nicht weiter unterteilt wird. Gemäß der Rechtsprechung sind Gebiete mit Emissionskontingenten jedoch intern oder extern zu gliedern. Zudem muss die gebietstypische Nutzung eines Gewerbegebietes in einem dieser Teilgebiete ermöglicht werden.

Die vorliegende Fläche ist jedoch bereits über den Bebauungsplan Nr. 145 A als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ebenfalls die im Osten angrenzenden Flächen sind Teil dieses

11 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A der Stadt Lohne für den Bereich Fladderweg, 10.07.2014

12 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Rießel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 145 in Lohne, 02.07.2014

13 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A der Stadt Lohne für den Bereich Fladderweg, 10.07.2014

Bebauungsplanes und werden u.a. als Gewerbegebiete festgesetzt. Daneben befinden sich in der Umgebung entlang der *Dinklager Straße* weitere Gewerbegebiete, die planungsrechtlich gesichert sind. In diesen wird zum Teil keine Emissionskontingentierung vorgenommen, bzw. Kontingente vorgegeben, die dennoch eine gewerbetypische Nutzung zulassen, sodass vom Grundsatz her keine Einschränkung der möglichen Nutzung stattfindet.

Die Gewerbegebietsfläche ist im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten der umgebenden Bebauungspläne, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 145 A zu sehen, sodass eine externe Gliederung besteht.

Für die geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen werden keine zusätzlichen Berechnungen erstellt. In dessen Nähe besteht nur die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (IO 4), welche sich bereits im Eigentum der Stadt Lohne befindet und nur vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Der umliegende Bereich (zwischen IO 4 und dem Plangebiet) wird seit 2006 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Derzeit steht die Stadt mit den Flächeneigentümern über einen Ankauf dieser zukünftigen Gewerbeflächen in Verhandlung, sodass der Immissionsort IO 4 daher zukünftig entsprechend eines Gewerbegebietes einzustufen sein wird. Darüber hinaus liegt der IO 4 in einer Entfernung von minimal 260 m zu der bisher nicht berücksichtigten Ecke, weshalb es aller Voraussicht nach nicht zu unzulässigen Schallimmissionen kommen wird.

Immissionen Verkehr – Die im Süden angrenzende Landesstraße sowie der *Südring* und Erschließungsstraße sind z.T. stark befahren, von ihnen gehen Lärmimmissionen aus, die im Plangebiet beachtet werden müssen. Dazu bezieht sich der schalltechnische Bericht auf die DIN 4109 und die Vorschriften der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90“. Bei der Berechnung werden die Verkehrsstärke, der maßgebliche Lkw-Anteil, die Straßenoberfläche, die zulässige Höchstgeschwindigkeit und die Steigung des betrachteten Straßenabschnitts berücksichtigt.

Den Berechnungen „ist zu entnehmen, dass auf der am stärksten betroffenen Gewerbegebietsfläche GE1-West die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tagsüber 65 dB(A) / nachts 55 dB(A) mit einem mittleren Abstand von ca. 55 m (tags) bzw. 65 m (nachts) bis zur Fahrbahnachse der L 845 überschritten werden.“ Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorgeschlagen, was ebenfalls für diese Planung übernommen wird. Entsprechend der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, je nach Nutzung der Räume, mit den resultierenden Schalldämm-Maßen zu realisieren.

Abb 3 Erforderliche Schalldämm-Maße nach Tabelle 8 der DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
II	56 bis 60	30	25
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Geruchsimmissionen – In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die Kläranlage Rießel, einige landwirtschaftliche Betriebe sowie Gewerbebetriebe, die als geruchs-

relevant einzustufen sind. Für den Bebauungsplan Nr. 145 wurde zur Einschätzung dieser Gerüche im Jahr 2014 ein Gutachten¹⁴ erstellt. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Datengrundlage der berücksichtigten Betriebe aktualisiert¹⁵.

Die Kläranlage befindet sich in rd. 700 m südöstlicher Richtung. Daneben werden vier landwirtschaftliche Betriebe berücksichtigt, die Schweine-, Rinder- sowie Gänsehaltung betreiben. Die nördlich gelegene Hofstelle wird in Zukunft nicht mehr betrieben und daher nicht berücksichtigt. Entlang der *Dinklager Straße* sind drei mit Spritzgussmaschinen Kunststoff verarbeitende Betriebe ansässig, die aufgrund ihrer Geruchsrelevanz zu berücksichtigen sind.

Die Berechnungen der Geruchsimmissionen erfolgten auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. In der GIRL sind folgende Werte festgelegt (Tabelle 1 der GIRL):

Abb 7 Zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen

Wohn-/Mischgebiet	Gewerbe-/Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10 (10 % der Jahresstunden)	0,15 (15 % der Jahresstunden)	0,15* (15 % der Jahresstunden)

*Für Immissionen durch Tierhaltungsanlagen

In die Berechnung wurden neben den Informationen zu den emittierenden Anlagen auch Wetterdaten und Rauigkeitslängen eingestellt. Die Größe der Rechenzellen beträgt 15 m x 15 m.

Die aktualisierte Geruchsberechnung zeigt, dass mehr als die Hälfte des nördlichen Plangebietes ohne Konflikte mit dem Immissionswert bebaubar ist. Der südliche Bereich des Plangebietes überschreitet jedoch den Immissionswert von 15 % der Jahresstunden Geruchsstundenhäufigkeiten. Es wird eine Geruchsbelastung von bis zu 18 % der Jahresstunden erreicht.

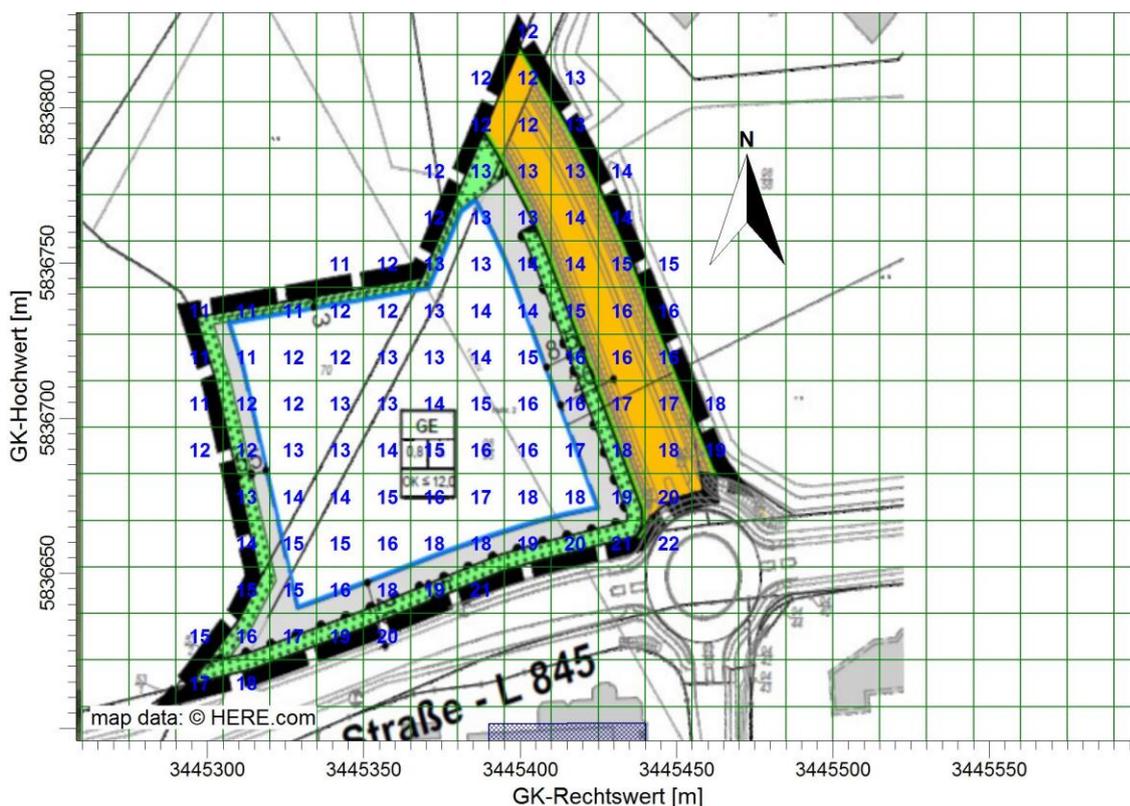
Die GIRL sieht in begründeten Einzelfällen eine Abweichung von den Immissionswerten in Grenzen vor, z.B. bei besonders schutzwürdigen Gebietsnutzungen oder bei Gemengelage. In besonders gelagerten Einzelfällen kann ein Immissionswert von 0,20 überschritten werden (Auslegungshinweise zur GIRL vom 21.9.2009). Außerdem hat das länderübergreifende GIRL-Expertengremium in der Beantwortung von Zweifelsfragen zur GIRL (Stand 08/2017) unter Punkt 11.1 ausgeführt, dass in einem räumlich begrenzten Übergangsbereich vom Außenbereich zum Dorfgebiet (analog Gewerbegebiet) Immissionswerte bis zu 20 % denkbar sind.

Im vorliegenden Fall ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, das an Außenbereich angrenzt, sodass hier belästigungsrelevante Kenngrößen im Sinne der GIRL von bis zu 18 % tolerabel erscheinen.

14 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Rießel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 145 in Lohne, 02.07.2014

15 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Rießel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 194 in Lohne, 26.03.2021

Abb 8 Belastigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet in Prozent der Jahresstunden



Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 BauGB). Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Aus-schöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbar-ten Betriebe eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall sind drei Betriebe bereits durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Der vierte Betrieb ist noch nicht in seiner Ent-wicklungsmöglichkeit eingeschränkt.

Insgesamt wird aufgrund der vorliegenden Vorbelastung – wie im Bebauungsplan Nr. 145 A – eine Festsetzung zu den Geruchsbelastungen in die Planzeichnung mit auf-genommen, die einer weiteren Beeinträchtigung entgegenwirkt.

Die Stadt Lohne hält in der Abwägung zwischen immissionstechnischen und wirtschaft-lichen Belangen dieses Vorgehen für angemessen.

Damit sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Null-Variante

Hinsichtlich der Immissionen aus dem Umfeld werden sich keine Veränderungen ein-stellen. Jedoch werden sich durch eine weitere Bebauung entsprechend der Festsetzun-gen des derzeitigen Bebauungsplanes die Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes entsprechend erhöhen.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Bestand	<p>Im Erweiterungsbereich besteht ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund von kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)¹⁶. Plaggeneschböden kommt durch ihre Entstehungsart ein kulturgeschichtlicher Archivcharakter zu, weshalb sie besonders zu schützen und zu erhalten sind. Plaggeneschböden entstanden als Resultat der sogenannten Plaggenwirtschaft, einer seit dem Mittelalter praktizierten Form der Ackerwirtschaft, bei der an anderer Stelle abgetragene Gras- oder Heideplaggen auf ansonsten wenig fruchtbare Böden aufgebracht wurden. Diese oftmals über Jahrzehnte praktizierte Form führte zu einem kontinuierlichen Aufbau einer Bodenschicht. Erst mit der Einführung mineralischer Dünger zu Anfang des 20. Jahrhunderts wurde diese Bewirtschaftungsform eingestellt.</p> <p>Der Bodentyp ist kulturhistorisches Zeugnis landwirtschaftlicher Tätigkeiten insbesondere im nordwestdeutschen Raum. Das Vorkommen dieser Böden ist lokal stark begrenzt. Bewirtschaftet wurden hofnahe Flächen, weshalb die Böden häufig in der Nähe noch heute bestehender Siedlungsstandorte anzutreffen sind. In der Regel waren die Standorte entsprechend der Besitzstrukturen und zum Schutz vor Erosion kleinteilig durch Baum- und Heckenreihen gegliedert.</p>
Vorbelastung	<p>Das Plangebiet liegt nur in einem Teilbereich eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Das Gelände stellt sich als weitgehend ausgeräumte Kulturlandschaft dar und wird weiterhin intensivlandwirtschaftlich, überwiegend als Ackerfläche, genutzt.</p>
Auswirkung	<p>Infolge der Planung wird die bauliche Inanspruchnahme von vermutlichen Plaggeneschböden ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge von Bauvorhaben die oberen Bodenschichten ausgetauscht werden. Der Bodentyp wird dabei zerstört. Im Plangebiet betrifft dies allerdings nur Flächen von vergleichsweise untergeordneter Wertigkeit. Die Flächen sind weitgehend ausgeräumt. Zudem befindet sich der Boden in intensiver Ackernutzung und wird nach den Prinzipien der modernen Landwirtschaft bewirtschaftet. Durch regelmäßigen Umbruch und die Einbringung von Düngemitteln ist eine bereits deutliche Veränderung gegenüber der ursprünglichen und typischen Plaggenesch-Zusammensetzung anzunehmen. Dennoch können Bodenfunde bei Bodenarbeiten nie ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfinden wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
Null-Variante	<p>Bei einem Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes können dennoch große Teile des Plangebietes bebaut und versiegelt werden.</p>

2.2 Fachpläne

Natura 2000	<p>Innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar daran angrenzend befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene, verzeichnete FFH-Gebiet ist der in einem minimalen Abstand von rund 1,9 km westlich gelegene „Wald bei Burg Dinklage“ (EU-Kennzahl 3314-331).</p> <p>Es besteht eine Vielzahl gewerblicher und gemischter Bauflächen, die dem benannten Natura-2000-Gebieten näher gelegen sind, als das Plangebiet. Das Natura 2000-Gebiet bleibt von der Planung unberührt. Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind keine veränderten Auswirkungen zu erwarten (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB).</p>
Darstellung von Landschaftsplänen	<p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta¹⁷ trifft einige Aussagen zum Plangebiet. Diese wurden jedoch bereits im Zuge der Schutzgüter behandelt. Ebenfalls die Aussagen den Landschaftsplanes der Stadt Lohne¹⁸ wurden in die Bewertung mit aufgenommen.</p>

16 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS (2018)

17 Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)

18 Landschaftsplan Lohne, April 1995

Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen der Landschaftspläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB).

Darstellungen sonstiger Pläne

Es sind keine sonstigen Pläne (insb. Wasser, Abfall-, Immissionsschutzrecht) bekannt, die in der Planung zu berücksichtigen sind bzw. die durch das Planvorhaben beeinflusst werden können (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB).

Luftqualität

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebiets, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Es bestehen keine eigenständigen Luftreinhaltepläne oder vergleichbare Planwerke (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB).

Auswirkungen

Aussagen der Fachpläne oder bestehende gesetzliche Regelungen stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet. Auch eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b)

Vermeidung von Emissionen/ Abfällen

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten können in üblichem Umfang bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen und Abfälle gewerblicher Art entstehen. Betriebe, von denen üblicherweise besondere Emissionen ausgehen können oder die spezielle Formen von Abfällen produzieren, sind üblicherweise nicht zulässig. Hierfür sind in der Regel eigenständige Plan- und Prüfverfahren unter Berücksichtigung der geltenden Fachgesetze und Richtlinien erforderlich (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer Energie

Zu den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien trifft dieser Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB).

Risiko für Unfälle

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z.B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB).

Eingesetzten Techniken und Stoffe

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-hh).

2.4 Wechselwirkungen

Zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Eine genaue Untersuchung der Wechselwirkungen ist aber nicht erforderlich, weil die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter als ausreichend betrachtet wird. Besondere Wechselwirkungen, die in der Planung explizit zu beachten sind oder durch die getroffenen Festsetzungen verstärkt oder negativ beeinträchtigt werden, sind im Planfall nicht erkennbar.

Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB).

Abb 9 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	Schaffung von Lebensräumen	-
Tiere	Verlust, aber auch Schaffung von Nahrungsräumen	-
Fläche	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme	o
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort durch baubedingte Bodenarbeiten und zusätzliche Versiegelungen	o
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung weitgehend minimiert werden kann	o
Luft und Klima	Nur geringe, bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima	-
Landschaftsbild	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild	-
Mensch	Neue Emissionsquellen, von denen aber gesichert durch Festsetzungen keine erheblichen Emissionen ausgehen	o
Kultur-/Sachgüter	Eingriff in Plaggeneschböden	o
Negativ:	ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich	
Positiv:	... sehr erheblich / .. erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich	

Benachbarte Plangebiete

Es bestehen im Umfeld keine Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-ff).

Klimawandel

Das Planvorhaben weist keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels auf (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-gg).

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d BauGB)

Die Planung erfolgt mit dem Ziel, eine Erweiterungsfläche für einen seit langem in Lohne ansässigen Betrieb zu schaffen. Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind die Möglichkeiten dafür ausgeschöpft. Aufgrund dieses Hintergrunds bietet sich eine Erweiterung auf einer neuen, nahe gelegenen Fläche an. Alternativflächen können nicht dieselben Voraussetzungen bieten.

Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Diese wären jedoch voraussichtlich auch bei einer Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort gegeben. Die Nähe zum Bestandsbetrieb macht die Fläche aus städtischer Sicht alternativlos.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB)

Vermeidung

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Lohne, zusätzliche Bauflächen für bestehende gewerbliche Betriebe zu schaffen. Dafür werden im Wesentlichen Ackerbiotope und ein Entwässerungsgraben überplant. Die Planung weist in solchen Bereichen Bauflächen aus, denen keine erhöhte ökologische Bedeutung zukommt. Eingriffe in besonders geschützte Strukturen werden vermieden. Die verbleibenden Eingriffe sind zur Umsetzung der Planziele unvermeidbar.

Minimierung

Folgende Maßnahmen werden umgesetzt, um die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet zu minimieren:

Abb 10 Übersicht der Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Pflanzen	- Schaffung wertvoller Strukturen - Nutzung einer Fläche mit einer geringen Wertigkeit - Schaffung einer Schutzzone zur geschützten Strauch-Baum-Wallhecke - Schaffung von Gründächern
Tiere	- Schaffung wertvoller Strukturen - Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Zeiten (Bruträume) - Schaffung einer Schutzzone zur geschützten Strauch-Baum-Wallhecke
Fläche	- Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes
Boden	- aktive Anwendung einiger DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik von Bodenmaterial)
Wasser	- Versickerung des Oberflächenwassers (weitgehende Aufhebung der negativen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt)
Luft und Klima	- Nutzung neuester energetischer Baustandards - Schaffung von Gründächern
Landschaftsbild	- Örtliche Bauvorschriften zum Ausschluss bestimmter Formen von Werbung
Wechselwirkungen	- Keine besonderen Maßnahmen erforderlich
Mensch	- Berücksichtigung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sowie Lärmpegelbereichen - Ausschluss von Wohnnutzungen
Kultur-/Sachgüter	-

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB)

Ausgleich

Innerhalb des Plangebiets werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die dem anteiligen Ausgleich des ausgelösten Eingriffs dienen:

- An den Rändern des Gewerbegebietes werden dichte Strauchpflanzungen in einer Breite von bis zu 10 m vorgesehen.

Ersatz

Trotz der benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell aus dem Jahr 2016. Die Flächen werden entsprechend der plangegebenen Situation, der Festsetzungen in dem bereits bestehenden Bebauungsplan, bilanziert. In den unbeplanten Bereichen wird die tatsächliche Nutzung angenommen.

Abb. 1 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wert- punkte
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	7.200	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PZ	0,8	1.800	1.440
Verkehrsfläche	OVS	0	3.770	0
Fläche für Anpflanzungen (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	HPG	1,5	1.270	1.905
Acker	A	1,1	2.800	3.080
Nährstoffreicher Graben	FGR	1,1	160	176
Strauch-Baum-Wallhecke	HWM	3,0	160	480
Summe Bestand			17.160	7.081

Abb. 2 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wert- punkte
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	8.320	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PZ	0,8	2.080	1.664
Verkehrsfläche	OVS	0	3.770	0
Fläche für Anpflanzungen (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	HPG	1,5	2.390	3.585
Fläche für Anpflanzungen 3 m (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	HPG	1,3	440	572
Fläche für Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Strauch-Baum-Wallhecke)	HWM	2,6	160	416
Summe nach Planung			17.160	6.237

Abb. 3 Saldo der Bewertung

	Wertpunkte
Vor der Planung	7.081
Nach der Planung	6.237
Saldo	- 844

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten auf einer derzeitigen Ackerfläche führt zu einem Wertedefizit von 844 Wertpunkten.

Ein noch höherer oder sogar vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist infolge des Planziels (Erweiterung der gewerblichen Bauflächen) nicht möglich. Es ist eine externe Kompensation erforderlich.

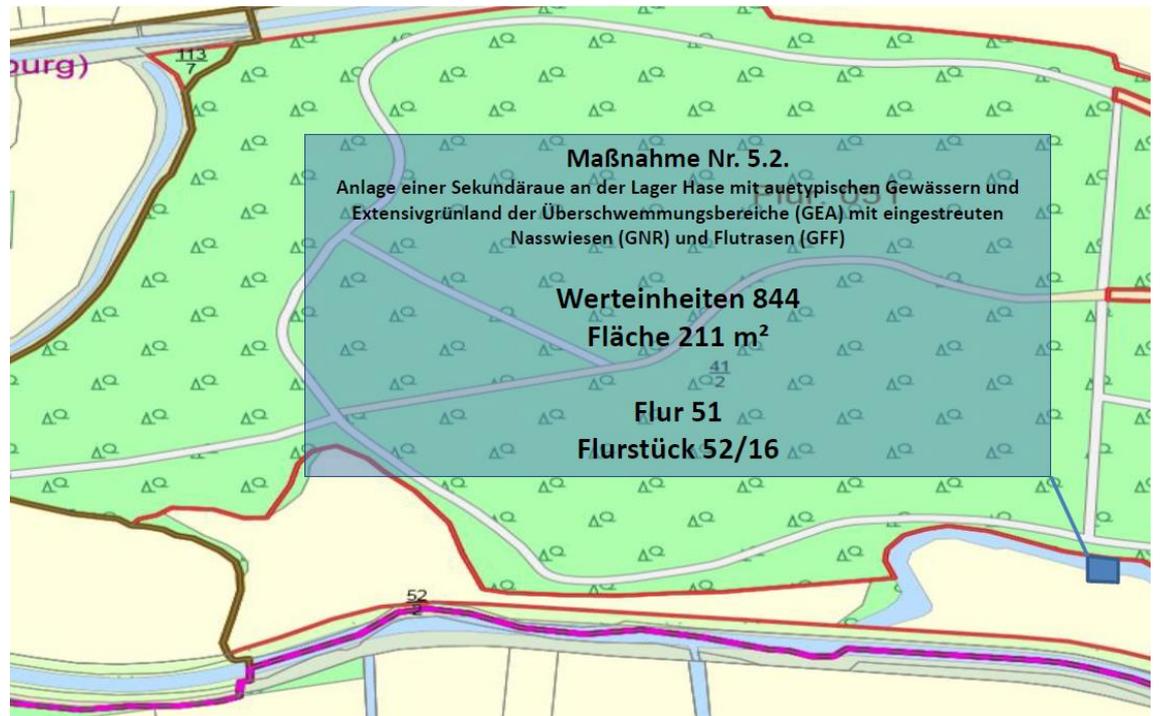
Zur externen Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 194 zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der verloren gehenden Biotopwertigkeiten wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan mit Bilanzierung incl. der Karte 1 (Biotoptypenkarte) und Karte 2 (Maßnahmenkarte) dieser Begründung an (Planungsbüro Rötter, Badbergen, Stand: 07.11.2018).

Die Stadt Lohne hat Zugriff auf Teilflächen, 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. Die Stadt nutzt diesen Flächenpool im Sinne eines Ökokontos.

Für die Kompensation wurde eine Fläche mit einer Größe von 211 m² ausgewählt, auf der die Anlage einer Sekundäraue an der Lager Hase mit atypischen Gewässern und Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GEA) mit eingestreuten Nasswiesen (GNR) und Flutrasen (GFF) vorgesehen wird. Dementsprechend kann hier sogar ein Aufwertungsfaktor von 4 erreicht werden.

 Externe Kom-
pensation

Abb 11 Kartographische Darstellung der Werteinheitenzuordnung Stadt Lohne – Kompensationspool Gut Lage Kartenreferenz 5.2./4



4 Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a BauGB)

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b BauGB)

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 für den Bereich „Nördlich der Dinklager Straße / Zum Lerchentale“ dient der Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete. Dazu wird eine derzeit im Außenbereich befindliche Ackerfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zudem ist eine randliche Eingrünung durch dichte Strauchpflanzungen vorgesehen.

Durch die Planung werden insbesondere für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen ausgelöst. Es wird eine größere Versiegelung und Überbauung als bislang ermöglicht, was sich auch auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Dem kann aber durch eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung oder oberflächennahen Versickerung entgegengewirkt werden. Das Schutzgut Pflanzen wird nur nachgeordnet berührt, da im Plangebiet fast ausschließlich eine intensiv genutzte Ackerfläche vorliegt und auch bereits zu großen Teilen überbaut werden kann. Die zum Teil im Plangebiet bestehende Wallhecke (zum Großteil außerhalb) wird erhalten und durch eine 10 m breiten Anpflanzung (Schutzzone) für Beeinträchtigungen geschützt. Ebenfalls stellt das Plangebiet bis auf im Bereich der Wallhecke keinen Lebensraum für Tiere dar, sodass auch hier keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt handelt es sich um eine untergeordnete Erweiterung, sodass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Daneben kann die Bebauung von Plaggeneschböden zu Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern führen.

Beeinträchtigungen können sich für das Schutzgut Mensch – die anliegenden Bewohner des Plangebiets – ergeben. Gewerbliche Nutzungen können immer Quelle von Emissionen, insbesondere Lärm sein. Zum Schutz hiervor sieht der Plan Festsetzungen vor, die das maximal zulässige Emissionsverhalten der zukünftigen Nutzungen definieren. Das Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm ist damit ausgeschlossen.

Die Schwere des Eingriffs wurde bilanziell ermittelt. Das durch die Planung ausgelöste Defizit wird extern kompensiert.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Dipl.-Biol- Volker Moritz: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2013 (Amphibien, Vögel, Fledermäuse, 02.2014)
- Landschaftsplan Lohne, April 1995
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Stadt Lohne: Landschaftsbildbewertung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg, 10.07.2014
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Rießel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 194 in Lohne, 26.03.2021
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und die Kläranlage Rießel im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet B-Plan 145 in Lohne
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A der Stadt Lohne für den Bereich Fladderweg, 10.07.2014
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>
- v. Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, erschienen in Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 07/2016

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Unterschrift
Stadt Lohne, den	Unterschrift