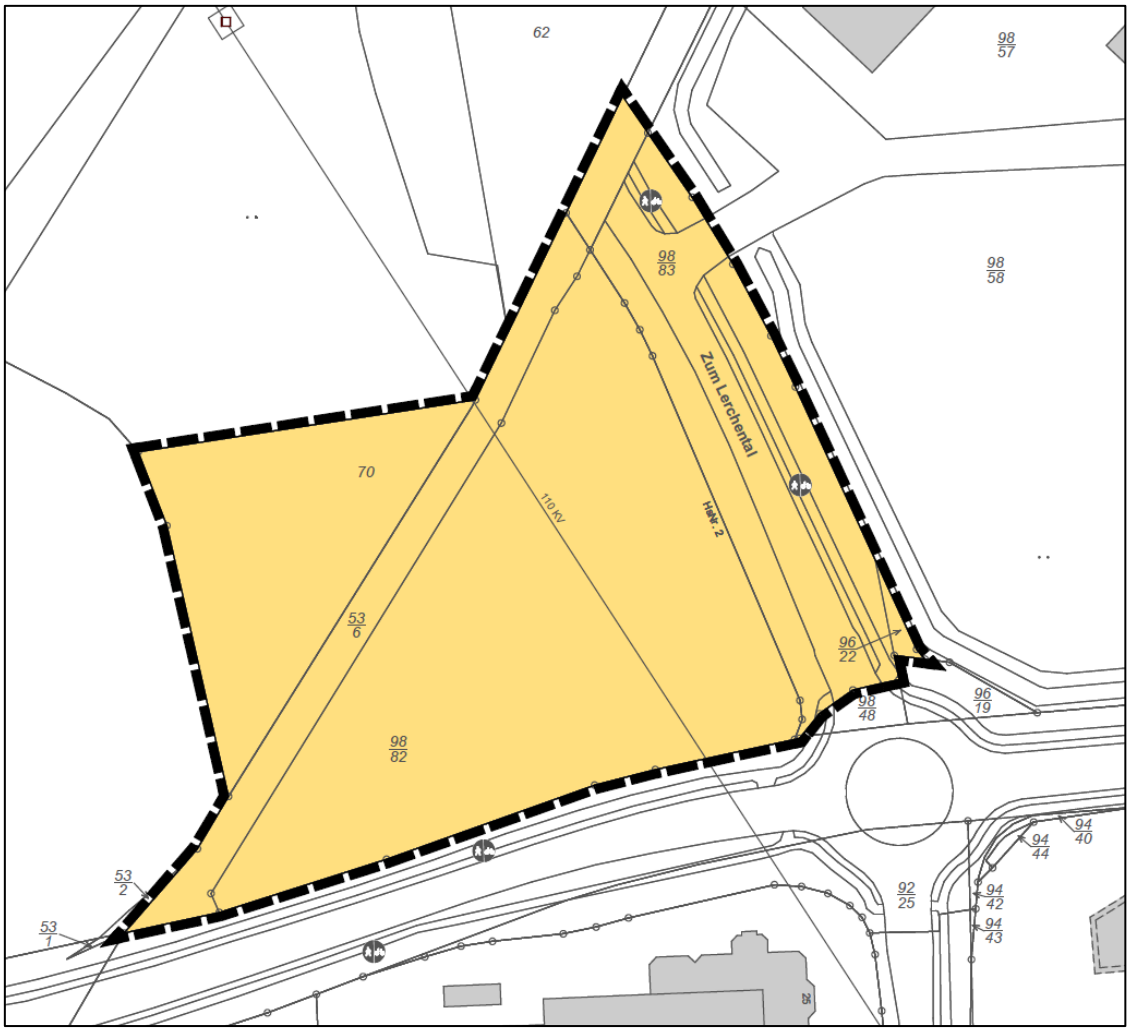
Stadt Lohne
Landkreis Vechta

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

Begründung
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)
und 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

A Begründung ... 3
1 Anlass und Ziel der Planung ... 3
2 Planungsgrundlagen ... 3
3 Inhalte des Bebauungsplans ... 7
3.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans ... 7
3.2 Textliche Festsetzungen im Überblick ... 9
4 Örtliche Bauvorschriften ... 11
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen ... 11
6 Abwägung der berührten Belange ... 13
6.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) ... 14
6.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) ... 17
6.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) ... 18
6.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) ... 18
6.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) 18
6.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) ... 19
6.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ... 19
6.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) ... 25
6.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) ... 26
6.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) ... 27
6.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) ... 27
6.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) ... 27
6.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) ... 28
7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren ... 28

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Westen der Stadt Lohne befinden sich langjährig etablierte Gewerbe- und Industriegebiete, die zum Großteil bebaut sind. Anlass für die konkrete Planung sind die Expansionspläne eines Betriebes südlich der *Dinklager Straße*, die der Standortsicherung des Unternehmens am Standort Lohne dienen sollen. Es sind keine gesicherten Erweiterungsflächen vorhanden. Aus diesem Grund soll das nördlich der *Dinklager Straße* angrenzende Gewerbegebiet erweitert werden. Der bestehende Zuschnitt des Gewerbegebietes ist nicht ausreichend für das geplante Vorhaben. Eine Erweiterung ist erforderlich.

Ziel

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Lohne, insbesondere für bestehende Betriebe zur Bestandssicherung weitere Flächenpotentiale zu sichern. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandene Gewerbefläche in nordwestlicher Richtung zu erweitern.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist derzeit im Bereich der Erweiterung dem planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Der Großteil ist bereits im Bebauungsplan Nr. 145 A als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass die beabsichtigte Entwicklung der gewerblichen Nutzung vorbereitet ist und keine Änderung erforderlich wird.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

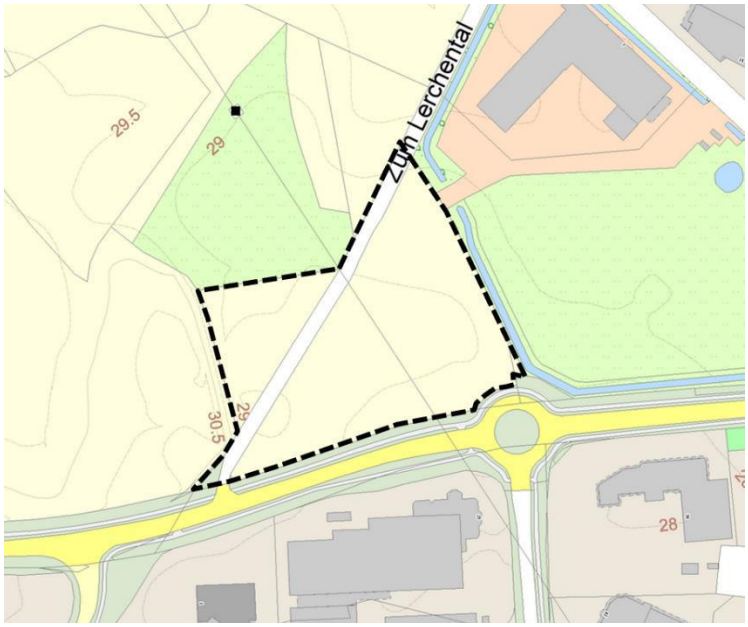
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ am 09.06.2020 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Lohner Stadtgebietes innerhalb der großflächigen Gewerbe- und Industriezone entlang der *Dinklager Straße*. Es besitzt eine Größe von rd. 1,7 ha. Im Süden grenzt es an die *Dinklager Straße* (K 269) an, im Osten ist ein Teil der Straße *Zum Lerchental* Bestandteil des Bebauungsplanes. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich die offene zumeist ackerbaulich genutzte Landschaft.

Geltungsbereich

Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[1] bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes […] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Planziel ist, Erweiterungsflächen für einen langjährig bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen. Die Planung leistet so einen Beitrag zur Umsetzung der benannten Ziele der Landesraumordnung.

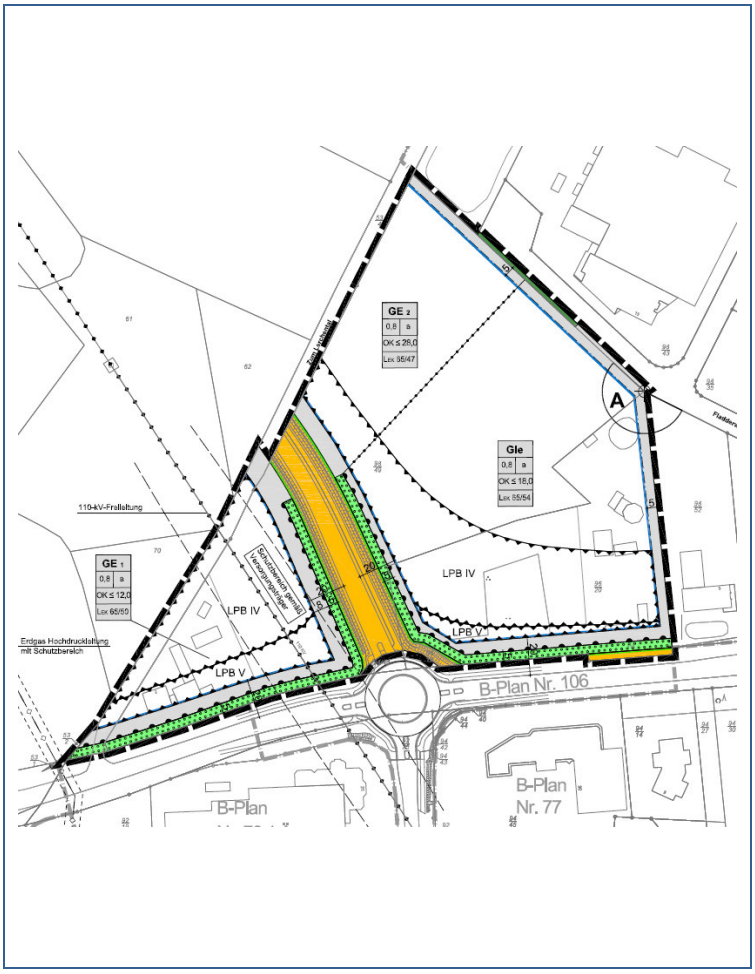
Stadt (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Lohne stellt das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dar. Damit entspricht die Planung dem Flächennutzungsplan.

Gültiges Baurecht

Derzeit wird die Zulässigkeit von Vorhaben in einem Großteil des Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg aus dem Jahr 2015 bestimmt.

Abb 2 Bebauungsplan Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg – Ausschnitt Planzeichnung



Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes eine Verkehrsfläche (*Zum Lerchental*) und ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Versieglung von 80 % sowie einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig) fest. Die Gebäudehöhe wird auf 12 m beschränkt. Wohnungen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt. Daneben sind für den Lärmschutz Lärmemissionskontingente sowie Lärmpegelbereiche vorgesehen. Entlang der Verkehrsflächen werden Strauchpflanzungen festgesetzt. Daneben verläuft innerhalb des Gewerbegebietes eine 110-kV-Freileitung.

Benachbarte Bebauungspläne

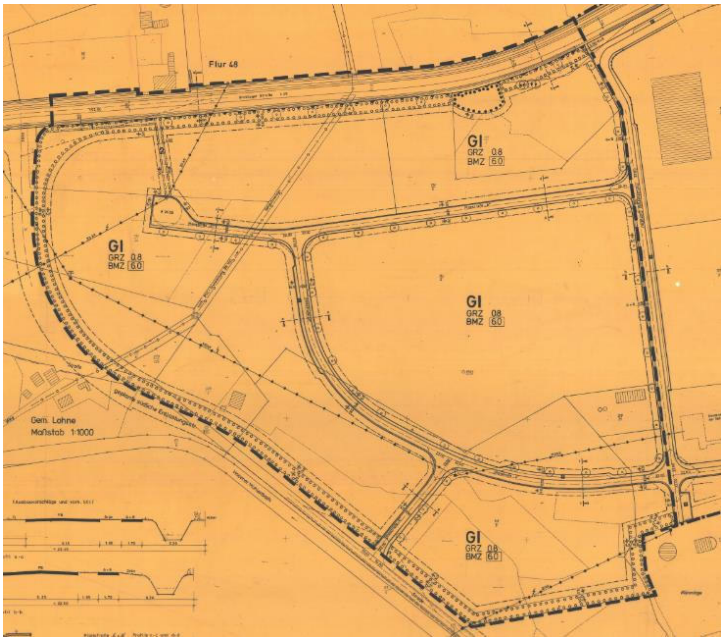
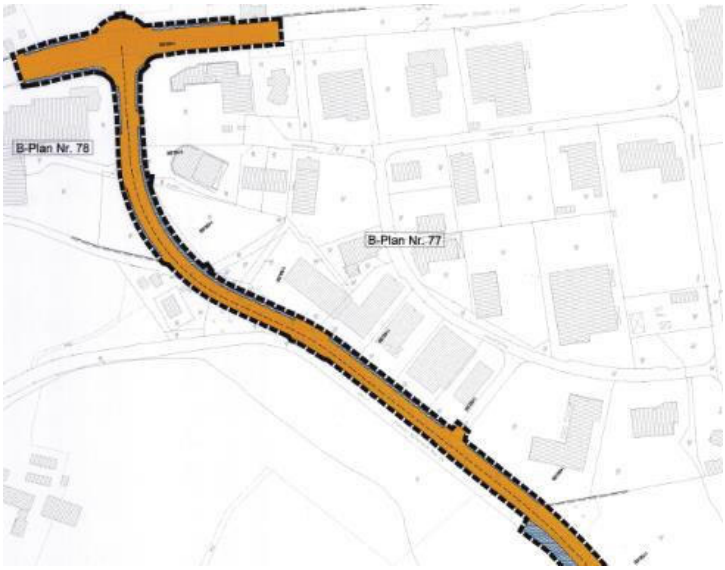
Im Osten angrenzend wird das Baurecht ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 145 A bestimmt. Hier werden ein Gewerbe- und ein eingeschränktes Industriegebiet mit jeweils einer GRZ von 0,8 und einer abweichenden Bauweise festgesetzt. In beiden Gebieten werden Wohnungen ausgeschlossen. Zudem sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten und im eingeschränkten Industriegebiet Anlagen, die der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen, nicht zulässig. Die

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, 02

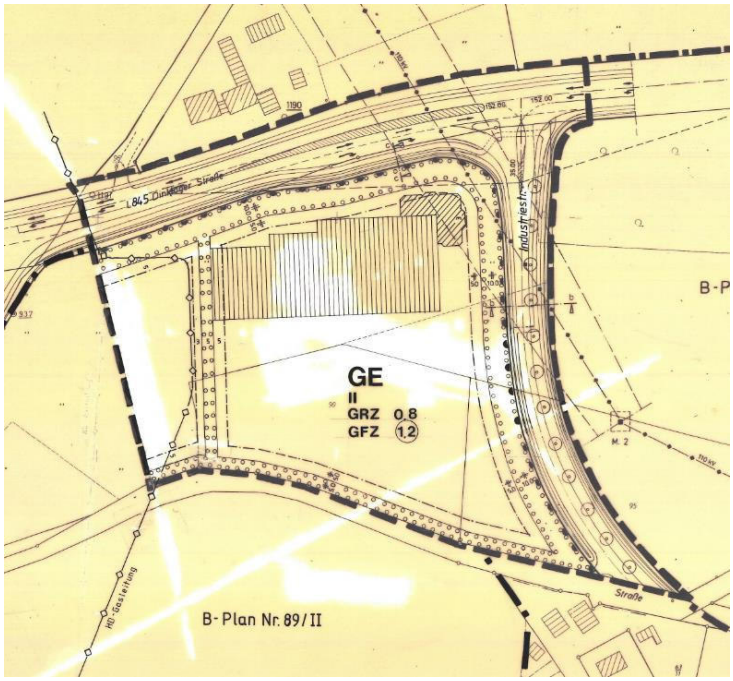
maximalen Höhen werden auf 28 m (GE) und 18 m (GIe) begrenzt. Lärmemissionskontingente und Lärmpegelbereiche sowie Strauchpflanzungen entlang der Verkehrsflächen sind ebenfalls vorgesehen.

Im Süden grenzen vier weitere Bebauungspläne an. Sie werden von Ost nach West beschrieben.

Abb 3 Benachbarte Bebauungspläne

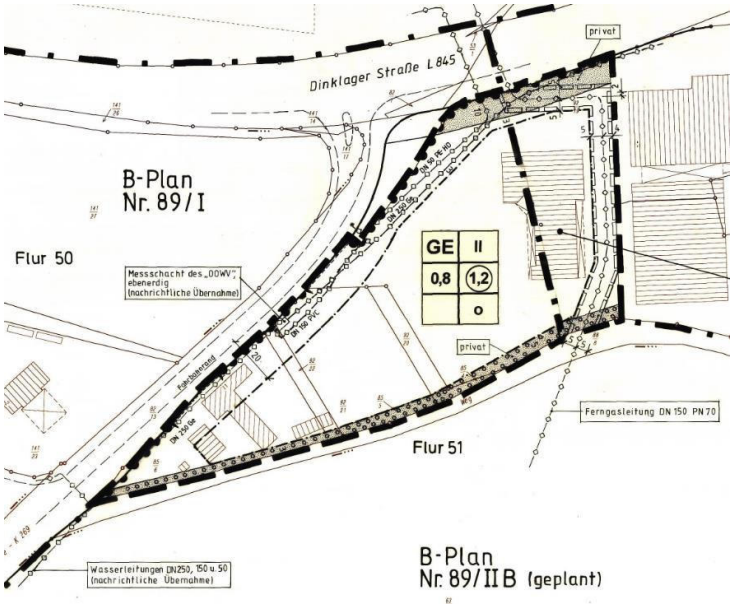
Bebauungsplan Nr. 77 für das Gebiet südlich der L845 (Dinklager Str.), südl. Entlastungsstraße und Industriering – Ausschnitt Planzeichnung	
	Im Bebauungsplan Nr. 77 aus dem Jahr 1985 werden Industriegebiete (GI, GRZ von 0,8 und BMZ von 6,0) ausgewiesen. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen abgegrenzt. In den nicht überbaubaren Bereichen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Daneben werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Bebauungsplan Nr. 106 „Ost-West-Verbindung“, Teilplan 1 – Ausschnitt Planzeichnung	
	Der angrenzende Kreisverkehr sowie Teile der *Dinklager Straße* und der *Südring* sind Teil des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ost-West-Verbindung“, Teilplan 1 aus dem Jahr 2004. Mit diesem Plan werden eine Verkehrsfläche sowie die dazugehörigen Wasserflächen für die Entwässerung und Grünflächen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung für das Gebiet südlich der L845 (Dinklager Straße) – Ausschnitt Planzeichnung



Der Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung für das Gebiet südlich der L845 (*Dinklager Straße*) aus dem Jahr 1997 setzt Verkehrsflächen sowie Gewerbegebiete (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,2) fest. Baugrenzen bestimmen den überbaubaren Bereich. Daneben sind Baum- und Strauch-Pflanzungen an den Rändern vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 89 II A „Bereich südlich der Dinklager Straße und östlich der Langweger Straße“ – Ausschnitt Planzeichnung



Im Bebauungsplan Nr. 89 II A aus dem Jahr 2000 wird ebenfalls ein Gewerbegebiet (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,2, offene Bauweise) ausgewiesen. Der Plan beinhaltet zudem Baugrenzen und Anpflanzungsflächen an den Rändern.

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend ackerbaulich genutzt. Im Westen der Erweiterungsfläche besteht ein Strauch-Baum-Wallhecke, die zum Großteil außerhalb des Plangebietes liegt. Zudem wird das Plangebiet durch die noch bestehende, aber bereits für den Autoverkehr geschlossene Straße mit einem Graben durchschnitten. Allerdings ist das Plangebiet bereits zum Großteil durch den Bebauungsplan Nr. 145 A überplant, der ein Gewerbegebiet ausweist.

In der Umgebung bestehen südlich der *Dinklager Straße* sowie im Osten angrenzend großflächige Gewerbe- und Industriegebiete, die durch große Strukturen geprägt sind. Neben Kunststoffbetrieben bestehen auch Autohäuser sowie Einrichtungsfachmärkte. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft an, die vor allem intensiv ackerbaulich genutzt wird. Kleinere und größere Gehölzflächen sind in der Umgebung vorhanden.

Abb 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen[2]



Planung

Es ist geplant das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet in Richtung Nordwesten zu erweitern, um für einen ansässigen Kunststoffbetrieb eine Erweiterungsfläche zu schaffen. Dabei sollen die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes übernommen werden.

3 Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Stadtgebiets angesiedelt werden. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, auf den durch diesen Bebauungsplan erfassten Flächen hochwertige gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen.

Im Gewerbegebiet werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt, eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Diese Nutzungen, auch wenn sie betriebszugehörig sind und innerhalb gewerblicher Bauflächen liegen, weisen erhöhte Schutzansprüche auf, was zu Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens und damit der Nutzbarkeit der angrenzenden Gewerbegrundstücke führen kann. Insbesondere im Falle der Weiterveräußerung von Grundstücken können erfahrungsgemäß Konflikte auftreten. Bei der vorgenommenen, großflächigen Ausweisung von Gewerbegebieten sollen solche potentiellen Einschränkungen minimiert werden, weshalb dieser Ausschluss vorgenommen wird.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** mit **0,8** festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke nach § 17 BauNVO. Damit wird eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen ermöglicht, was einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs entgegenwirkt.

2 Quelle Luftbild: LGLN 2020

Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante (OK)** wird im Gewerbegebiet mit **12 m** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 2 (1)). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für den unteren Bezugspunkt wird im Bereich der Erschließungsstraße ein Höhenbezugspunkt (29,31 m ü.NHN) festgesetzt. Diese Höhe wird aus dem derzeit bestehenden Bebauungsplan übernommen. Daneben werden noch spezielle Vorgaben zur Gebäudehöhe innerhalb des Schutzbereiches der Leitung getroffen (siehe textliche Festsetzung § 2 (2)).

Bauweise

In dem Gewerbegebiet wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3). Dies gewährt ein großes Maß an Flexibilität, um auf die Erfordernisse ansiedlungswilliger Betriebe reagieren zu können.

Baugrenzen

Der überbaubare Bereich wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Dabei wird zur Landesstraße entsprechend des Anbauverbots des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ein Abstand von 20 m eingehalten. Ebenfalls zur im Osten gelegenen Straße *Zum Lerchental* werden 20 m eingehalten. Zur westlichen Grenze des Gewerbegebietes ist ein Abstand von 5 m vorgesehen, damit ein ausreichender Schutzabstand zur Wallhecke geschaffen wird. Im Norden kann eine Bebauung entlang der Grünfläche erfolgen, um eine gute Ausnutzbarkeit der Fläche zu gewährleisten.

Daneben ist auf den nicht überbaubaren Flächen die Errichtung von **Garagen und Nebenanlagen** nicht erlaubt (Textliche Festsetzung § 4), um diese Bereiche offen zu halten.

Verkehrsfläche

Im Osten wird die bestehende Straße *Zum Lerchental* wie bisher als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Fläche umfasst dabei die Straße, den Fuß- und Radweg sowie die beidseitig für die Oberflächenentwässerung erstellten Gräben.

Daneben wird entlang der Verkehrsflächen (*Dinklager Straße* und *Zum Lerchental*) ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** vorgesehen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten, insbesondere auf die stark befahrene Landesstraße, würden den Verkehrsfluss behindern und sich evtl. zu Unfallschwerpunkten entwickeln.

Zudem ist nach Ansicht des Straßenbaulastträgers außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Zufahrt von einer Landesstraße auf ein Gewerbegrundstück gem. Niedersächsische Straßengesetz nicht zulässig, da klassifizierte Landesstraßen i.d.R. ausbaufrei bleiben sollen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist auf diesen zu **versickern** (Textliche Festsetzung § 5). Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise (RRB etc.) zurückzuhalten und sukzessive zu versickern oder abzuleiten. Entsprechend dieser Festsetzung kann die Entwässerung der Baugrundstücke an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

Oberirdische Leitung

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Leitung überquert. Diese wird als **oberirdische Leitung** in die Planzeichnung mit aufgenommen. Daneben werden beidseitig des Leistungsverlaufs die Schutzbereiche dargestellt.

Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen für die umliegenden Bestandsnutzungen keine schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen, die in erheblicher Weise über die jetzigen Belastungen bzw. deren Schutzanspruch nach TA Lärm hinausgehen, werden für das Gewerbegebiet weiterhin **Emissionskontingente** ausgewiesen. Die Kontingente wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 145 A ermittelt und weisen jeweils zulässige Tages- und Nachtwerte aus (Textliche Festsetzung § 6 (1)).

Für die Einhaltung des erforderlichen Immissionsschutzes im Plangebiet werden zudem die **Lärmpegelbereiche IV und V** festgesetzt (Textliche Festsetzung § 6 (2)). Im berechneten und entsprechend im Plan bezeichneten Korridor entlang der Landesstraße L 845 sind zum Schutz vor möglichem Verkehrslärm die jeweiligen Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten.

Zudem sind innerhalb des Gewerbegebiets nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren **Geruchsemissionen** nicht zu einer Erhöhung der maßgeblichen Gesamtbelastung im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL – beitragen (Textliche Festsetzung § 6 (3)). Damit werden die umliegenden (Wohn-)Nutzungen vor Geruchsbelästigungen geschützt.

Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Im Nordwesten besteht eine Strauch-Baum-Wallhecke, die gesetzlich geschützt ist. Zum Großteil liegt sie außerhalb des Plangebietes, ragt aber bis zu 2 m in das Plangebiet. Dieser Bereich wird als **Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts** gekennzeichnet.

Flächen für Anpflanzungen / private Grünflächen

An den Rändern des Gewerbegebietes werden in einer Breite von 5 m bzw. 3 m **private Grünflächen (Zweckbestimmung Abschirmgrün) mit Bindungen für die Bepflanzungen** ausgewiesen. Entlang der geschützten Wallhecke wird die Anpflanzfläche auf eine Breite von 10 m erweitert, um eine Schutzzone zu bilden. Hier ist für eine randliche Eingrünung des Gebietes eine durchgehende Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Textliche Festsetzung § 7). Die zulässigen Arten werden vorgegeben.

3.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 8 (3) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 18 (1) BauNVO).

(2) Innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung wird die maximal zulässige Oberkante (OK) von baulichen Anlagen auf 38,0m über NHN festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Dies gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen (Schornsteine, Antennen etc.).

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen, falls möglich, zu versickern. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise (RRB etc.) zurückzuhalten und sukzessive zu versickern oder abzuleiten (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

§ 6 Immissionsschutz

(1) Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen festgesetzt (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO):

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00) überschreiten.

Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

(2) Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]

Lärmpegelbereich IV: Büroräume und Ähnliches: $R'_{W,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V: Büroräume und Ähnliches: $R'_{W,res} = 40$ dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Von der vorgenannten Festsetzung zum erf. $R'_{W,res}$ kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

(3) Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nicht zu einer Erhöhung der maßgeblichen Gesamtbelastung (i. d. R. IG = 0,15, entspricht 15 % der Jahresstunden) im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL – (gem. RDErl. D. MU, d. MS, d. MW v. 23.07.2009, 33-40500/201.2) beitragen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 7 Grünflächen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher aus der folgenden Pflanzliste im Pflanzabstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, je 3 m² ist eine Pflanze zu setzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste: Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuß (Corylus avellana), Hülse (Ilex aquifolium), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).

4 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“.

§ 1 Dächer

Die Dächer sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen oder mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Bauteile (§ 84 (3) Nr. 7 NBauO).

§ 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen i. S. d. § 50 (1) NBauO sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig und dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

Begründung

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen den gesamten Geltungsbereich. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Dächer

Im Plangebiet wird wie in Gewerbegebieten üblich eine großflächige Versieglung von bis zu 80 % ermöglicht. Dies hat Auswirkungen auf die Umwelt. U.a. heizen sich versiegelte Fläche stärker als Freiflächen auf, sie können zu Hitzeinseln führen. Zudem ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht mehr möglich. Aus diesem Grund sollen auf den Gebäuden Gründächer angelegt werden. Gründächer halten das anfallende Regenwasser zurück und bieten damit Vorteile für die Oberflächenentwässerung. Daneben verhindern sie ein Aufheizen der Gebäude und sind somit positiv für das Klima.

Ebenfalls Photovoltaikanlagen wirken sich positiv auf das Klima aus, weshalb diese als Alternative bzw. Ergänzung zu Gründächern zulässig sind. Insbesondere die üblicherweise großflächigen Dachflächen in Gewerbegebieten eignen sich dafür.

Werbeanlagen

Die Bauvorschrift zu den Werbeanlagen wird inhaltlich aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg übernommen. Durch die Übernahme wird eine einheitliche Fortführung der gewerblichen Entwicklungen sichergestellt.

Die Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäfts- oder Betriebsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung im wirtschaftlichen Geschehen beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch in der Wohnnachbarschaft störende oder deplatzierte Werbeanlagen vermieden werden. Da sich das Gebiet nach Westen und Norden auch in die freie Landschaft öffnet, soll das Orts- und Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbot – Entlang der Landesstraße 845 sind die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beachten (§ 24 NStrG).

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

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

3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Weiter sind Baumaßnahmen am Graben außerhalb der Amphibienwanderungszeiten vorzunehmen.

   Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

   Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Grundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

4. **Baumschutz** – Während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

5. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

6. **Oberflächenentwässerung** – Für das Einleiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine entsprechende Erlaubnis beim Landkreis Vechta zu beantragen. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden.
7. **Hochspannungsfreileitung** – Es wird auf die Schutzbestimmungen der Avacon AG als Träger der Hochspannungsfreileitung (110 kV) hingewiesen. Nach den geltenden VDE-Bestimmungen sind Bauvorhaben innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs dem Leitungsträger zur Prüfung vorzulegen.
8. **Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Baugrundstücke, die unmittelbar an die Landesstraße 845 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen, lückenlosen Einfriedung zu versehen.
9. **Ordnungswidrigkeit** – Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (3) NBauO i.V.m. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
10. **Aufhebung** – Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 194 für den Bereich „Nördlich Dinklager Straße / Zum Lerchental“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 194 außer Kraft (§ 10 BauGB).
11. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 G v. 16.7.2021 I 2939 (Nr. 46) m. W. v. 23.7.2021 geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) geändert worden ist

6 Abwägung der berührten Belange

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	**X**
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche	**X**
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	**X**
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	**X**
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	**X**
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	**X**
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes	**X**
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

6.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Bei der Planung sind einige Emissionen und Immissionen zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben können. Dabei handelt es sich um Lärm- und Geruchsemissionen.

Lärmemissionen Gewerbegebiet

Innerhalb des Plangebietes wird ein bereits planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet erweitert. Ebenfalls in der Umgebung befinden sich großflächige Gewerbe- und auch Industrieflächen, von denen Emissionen in Form von Lärm ausgehen. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 A für den Bereich Fladderweg in Auftrag gegebene schalltechnische Bericht[3] 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 6 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 GIe nicht Bestandteil dieser Planung sind. Die Kontingente für das GE1-West werden für diese Planung übernommen.

3 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

Abb 7 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 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.

Lärmimmissionen Verkehr

Die im Süden angrenzende Landesstraße sowie der *Südring* und *Zum Lerchental* 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, welche ebenfalls für diese Planung übernommen werden. 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 8 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	Büroräume 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 geruchsrelevant einzustufen sind. Für den Bebauungsplan Nr. 145 wurde zur Einschätzung dieser Gerüche im Jahr 2014 ein Gutachten[4] erstellt. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Datengrundlage der berücksichtigten Betriebe aktualisiert[5].

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 9 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 Rauhigkeitslängen 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.

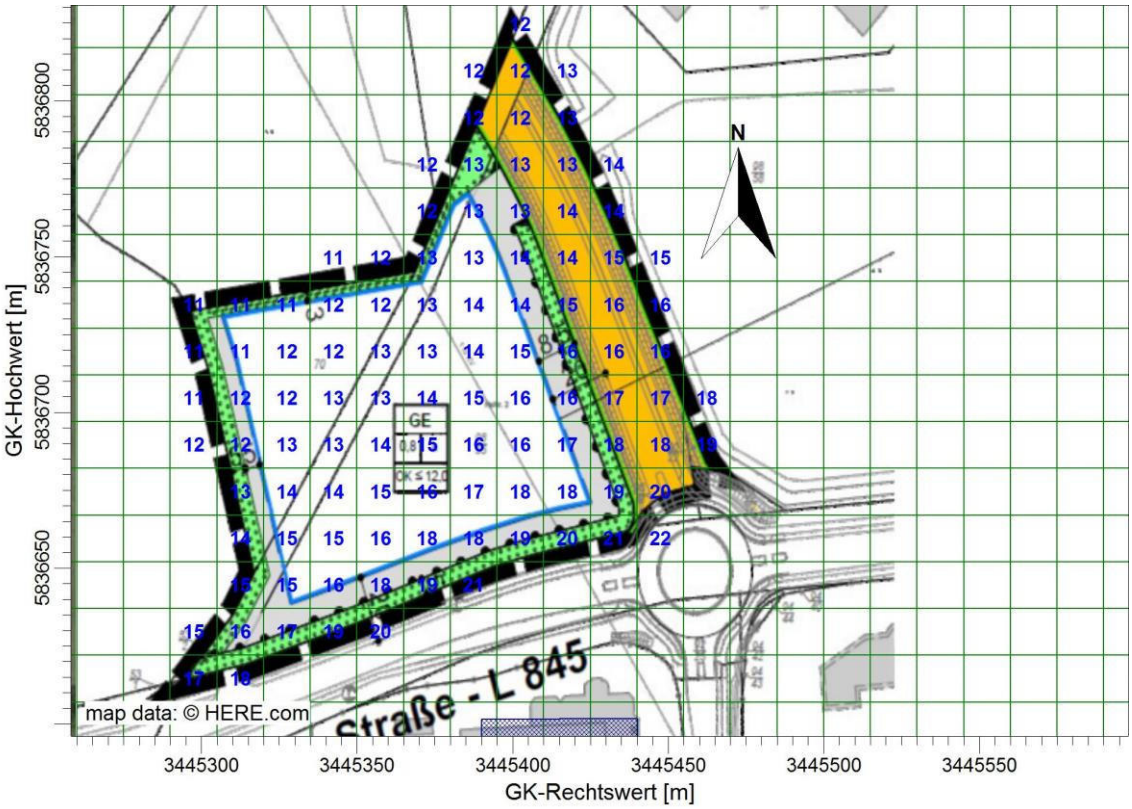
Die GIRL sieht in begründeten Einzelfällen eine Abweichung von den Immissionswerten in Grenzen vor, z.B. bei besonders schutzwürdigen Gebietsnutzungen oder bei Gemengelagen. In besonders gelagerten Einzelfällen kann ein Immissionswert von 0,20 überschritten werden (Auslegungshinweise zur GIRL vom 21.9.2009). 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.

4 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

5 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

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.

Abb 10 Belästigungsrelevante 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 „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.

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

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

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

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

6.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen sind innerhalb von Gewerbegebieten nicht zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden auch die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines flexibel nutzbaren Gewerbegebiets, in dem gewerbliche Nutzungen möglichst uneingeschränkt umsetzbar sind. Allerdings ist aufgrund von umliegenden Wohnnutzungen eine Lärmkontingentierung vorgesehen. Mit dem Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Sonderwohnformen des betriebsbezogenen Wohnens soll zudem dem Entstehen potentieller Konflikte vorgebeugt werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind damit ausreichend berücksichtigt und werden bei der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht weiter berührt.

6.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

In Gewerbegebieten sind regelmäßig bei Bedarf auch Anlagen für sportliche Zwecke zulässig; ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Es besteht demnach grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich entsprechende Einrichtungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen ansiedeln. Derzeit ist hier jedoch kein Bedarf zu erkennen. Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung werden deshalb durch die Planung nicht berührt.

6.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die überplante Fläche befindet sich bislang fast vollständig in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker bewirtschaftet. Allerdings ist der Großteil bereits durch den Bebauungsplan Nr. 145 A als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Fläche ist Teil von großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten entlang der *Dinklager Straße*, die einen Zubringer zur Autobahn A 1 darstellt.

Ein ansässiger Betrieb möchte das Plangebiet als Erweiterungsfläche nutzen, wodurch für eine bessere Ausnutzbarkeit der Fläche eine Vergrößerung des Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten notwendig wird. Besteht bei Bestandsbetrieben ein Erweiterungsbedarf, ist es in der Regel erforderlich, diesem im Umfeld des bereits in Nutzung befindlichen Standortes Raum zu geben, da vollständige Betriebsverlagerungen selten betrieblich sinnvoll und wirtschaftlich sind. Dies trifft auch im Planfall zu.

Die Stadt strebt daher die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist das geplante Gewerbegebiet bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

6.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein denkmalgeschützter Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Archäologischer Denkmalschutz

In einem Teilbereich des Plangebietes besteht ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund von kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)[6]. Plaggeneschböden kommt durch ihre Entstehungsart ein kulturgeschichtlicher Archivcharakter zu[7], 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

6 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, Seltene Böden, LBEG, 2018
7 aus: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 2008

praktizierte Form führte zu einem kontinuierlichen Aufbau einer Bodenschicht. Erst mit der Einführung mineralischer Dünger zu Anfang des 20. Jahrhunderts wurde diese Bewirtschaftungsform eingestellt.

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.

Der Großteil des Suchraums für schutzwürdige Böden liegt außerhalb des Plangebietes.

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 oder ist bereits bebaut bzw. kann bebaut werden. Durch regelmäßigen Umbruch und die Einbringung von Düngemitteln ist eine bereits deutliche Veränderung gegenüber der ursprünglichen und typischen Plaggenesch-Zusammensetzung anzunehmen. Dennoch können archäologische Funde bei Bodenarbeiten nie ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil durch den Bebauungsplan Nr. 145 A als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Bebauung ist noch nicht erfolgt. Das Plangebiet wird derzeit vollständig ackerbaulich genutzt. Es sind jedoch Gebäude in einer Höhe von bis zu 12 m und Längen von mehr als 50 m zulässig. Daneben ist eine Versiegelung von bis zu 80 % möglich. In den Randbereichen zu den angrenzenden Straßen sind Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Planung sieht vor, das Gewerbegebiet in Richtung Nordwesten zu erweitern, um die Ausnutzbarkeit der Fläche zu verbessern. Dazu wird ein Bereich von untergeordneter Größe zusätzlich als Gewerbegebiet ausgewiesen, in welchem zum Großteil die gleichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung getroffen werden. Dies sorgt für ein Einfügen in die Umgebung und schafft optimale Voraussetzungen für die Anlage von Gründächern. Zudem wird im Gegensatz zum bisherigen Plan zur offenen Landschaft hin ebenfalls eine Strauchhecke vorgesehen, die das Plangebiet optisch von der Umgebung abgrenzt und randlich eingrünt.

Insgesamt sind durch die Planung keine großen Veränderungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

6.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B). Detaillierte Informationen zu den einzelnen Schutzgütern sind diesem zu entnehmen.

- **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der gültige Bebauungsplan setzt im Plangebiet zum Großteil ein Gewerbegebiet fest. Dieses ist bisher noch nicht bebaut und wird derzeit zu großen Teilen als Ackerfläche genutzt. Eine gewerbliche Bebauung ist aber jederzeit möglich. An den Rändern des Plangebietes sind private Grünflächen für die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen,

die bereits umgesetzt wurden. Im Osten wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die auch vorhanden ist.

Im Rahmen der Aufstellung des derzeit geltenden Bebauungsplanes wurde zudem eine faunistische Untersuchung[8] zum Vorkommen von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Das Vorkommen innerhalb des Plangebietes ist eher gering. Zudem wurden die im Plangebiet vorhandene Hofstelle sowie Gehölze bereits entfernt, sodass auch die hier möglichen Quartiere nicht mehr vorhanden sind. Die derzeitige Ackerfläche wird nur als Nahrungshabitat genutzt.

In Folge der Erweiterung wird die Inanspruchnahme einer größeren Fläche, in diesem Fall einer Ackerfläche und eines nährstoffreichen Grabens, ermöglicht. 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. Sie stellt ein Strukturelement mit einem Lebensraumpotential für Vögel und Fledermäuse vor allem in Bezug auf das Vorhandensein von Niststätten und Fortpflanzungsstätten bzw. der Nutzung als Jagdhabitat und „Flugstraße“ dar.

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet mit einer Versiegelung von bis zu 80 %. An den Randbereichen werden die vorgesehenen Strauchpflanzungen erhalten und erweitert. 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 *Dinklager Straße* verläuft, wird auch die Schutzzone bis dahin verlängert. Ein Eingriff wird damit verhindert.

Auf Ackerflächen ist typischerweise aufgrund der hohen Nutzungsintensität nicht vom Entstehen besonders ökologisch wertvoller Strukturen für Pflanzen auszugehen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes auf einer derzeitigen Ackerfläche stellt dennoch einen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen dar und ist auszugleichen.

Die vorgesehene Ausweitung des Gewerbegebietes führt aufgrund der geringen Wertigkeit der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Erweiterungsfläche als Habitat für Tiere zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzguts 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.

Schutzgüter Fläche und Boden

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta[9] 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 eingestuft[10].

Das Plangebiet ist – trotz bestehendem Bebauungsplan – unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Lediglich die Verkehrsfläche im Osten ist vorhanden. Im Großteil ist eine Bebauung möglich, auf der Erweiterungsfläche besteht allerdings noch kein Baurecht.

Die Planung ermöglicht die zusätzliche (bauliche) Inanspruchnahme von rund 3.120 m² Fläche in Richtung Nordwesten, wovon rd. 2.020 m² 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 m² vorbereitet, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

8 Dipl.-Biol. Volker Moritz: Ergebnisse der faunistischen Untersuchung 2013 (Amphibien, Vögel, Fledermäuse), 02.2014
9 Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)
10 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50) – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

Dabei ist das Eintreten folgender Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich:

- Großflächigem Bodenabtrag und Bodenaustausch,
- Versiegelung von bis zu 80 %,
- Bodenverdichtungen auch über die versiegelten Bereiche hinaus,
- Schadstoffeinträge.

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.

Dennoch wird durch die Planung eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht. Die Stadt gewichtet jedoch die Erweiterung eines Gewerbegebietes höher als die Beeinträchtigungen des Bodens.

Allerdings wird durch die bessere Ausnutzbarkeit einer Gewerbefläche auch einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Es handelt sich um eine Erweiterung in einer untergeordneten Größe. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Schutzgut Wasser

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.

Dadurch wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden.

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.

Damit sind beim Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet 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 (Gewerbebebauung entlang der *Dinklager Straße*).

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. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maße Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen werden nicht überplant.

Demnach sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 A wurde eine Landschaftsbildbewertung[11] durchgeführt, welche auch für diese Planung herangezogen wird. 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 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. So besteht hier eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

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

Durch die Planung wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes in einem lediglich geringfügigen Ausmaß ermöglicht, um die Ausnutzbarkeit der Fläche zu verbessern. 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.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Es ist beabsichtigt für einen ansässigen Betrieb eine Entwicklungsfläche zu schaffen.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Wasser und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Auch das Schutzgut Pflanzen ist durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen betroffen. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist jedoch nicht möglich.

Verbleibt infolge der Planung ein Wertdefizit, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 844 Wertpunkten.

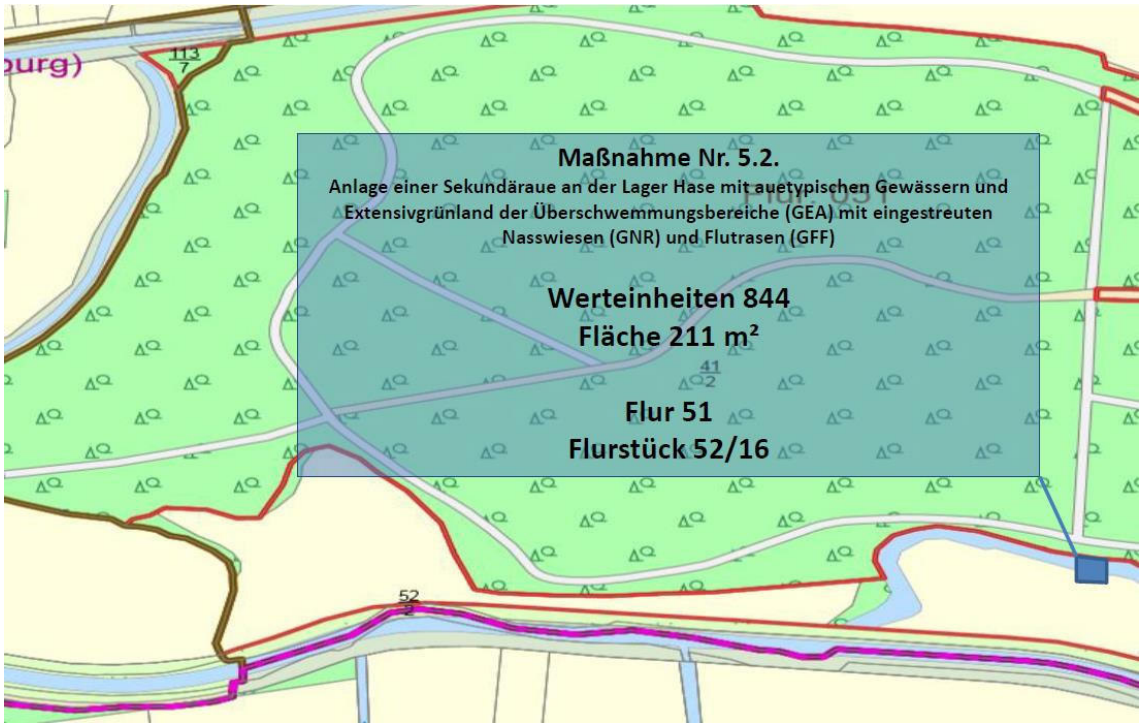
Zur externen Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 194 zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der verloren gehenden Biotopwertigkeiten wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan mit Bilanzierung incl. der Karte 1 (Biotoptypenkarte)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

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

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 auetypischen 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.

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



- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder angrenzend ausgewiesen.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm und Gerüche). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 6.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

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. 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.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser** (§ 1 (6) 7 e BauGB)

Die Erweiterung gewerblicher Bauflächen lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lassen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt ist möglich.

- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie** (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen; bei gewerblichen Bauten werden z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie häufig auch ohne gesonderte Festsetzungen realisiert. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Es werden keine Darstellungen übergeordneter Landschaftspläne sowie sonstiger Pläne berührt.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union** (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

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.

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind** (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) 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).

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbegebieten (GE) nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

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

- **Belange der Wirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Die Planänderung ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Nordwesten auf Flächen, die noch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes sind und derzeit intensiv ackerbaulich genutzt werden. In der Umgebung entlang der *Dinklager Straße* sind bereits großflächige Gewerbe- und auch Industriegebiete vorhanden. Einer der ansässigen Gewerbebetriebe möchte sich erweitern. Hierzu ist ein gutes Flächenangebot erforderlich, um eine bedarfsgerechte Entwicklung langfristig sicherzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erweiterung der Gewerbefläche wird eine verbesserte Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

Die Stadt Lohne gewichtet eine verbesserte, wirtschaftliche Nutzbarkeit einer bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche durch eine weitere Ausdehnung der gewerblichen Baufläche höher, als die dort bestehende landwirtschaftliche Nutzung und den zusätzlich Flächenverbrauch. Für einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden ist eine bestmögliche Flächennutzung etablierter (Gewerbe-)Standorte von hoher Bedeutung.

- **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Planung ermöglicht auf einer Teilfläche die Umnutzung einer bislang intensiv genutzten Ackerfläche zu einem Gewerbegebiet. Hierdurch wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt. Im Großteil des Plangebietes wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering eingeschätzt. Im Nordwesten ist eine hohe Ertragsfähigkeit zu finden. Allerdings ist das Plangebiet zum Großteil bereits durch einen Bebauungsplan gesichert, im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet und große Bereiche der Umgebung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit zeigt sich eine langfristige Absicht, diesen Bereich ebenfalls für die gewerbliche Entwicklung zu nutzen.

Auch wenn die Stadt um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Markt für Gewerbeflächen die Ausweitung der Baufläche.

Die Flächen werden durch die Planung der ackerbaulichen Bewirtschaftung dauerhaft entzogen und stehen für die Bewirtschaftung nicht mehr zur Verfügung, was sich auf einzelne landwirtschaftliche Betriebe auswirken kann. Jedoch wurden die Flächen des Plangebiets von Landwirten bereits im freien Verkauf veräußert, insofern ist eine unverträgliche Flächenverknappung nicht erkennbar.

Aus diesem Grund und da die Fläche in der Nähe des Gewerbebetriebes, der sich erweitern möchte, liegt, wird die gewählte Fläche durch die Stadt als geeignet angesehen. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden daher geringer gewichtet als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Gewerbeflächen.

- **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Ausweisung zusätzlicher bzw. die Erweiterung bestehender gewerblicher Bauflächen trägt zur Erhaltung, Sicherung und möglicherweise auch Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

- **Post- und Telekommunikationswesen** (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

- **Versorgung / Infrastruktur** (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die **Wasserversorgung** kann über die Leitungen des Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) erfolgen.
- Mit seinem Schreiben vom 06.10.2020 weist er Landkreis Vechta darauf hin, dass für das Plangebiet eine **Löschwassermenge** von 1 x 3.200 l/Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich ist. Die genauen Standorte sind mit der Feuerwehr Lohne abzustimmen. Die erforderliche Löschwassermenge kann voraussichtlich sichergestellt werden.
- Wesentlicher Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die EWE. Der Standort kann an die Leitungsnetze angeschlossen werden.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** kann über die Leitungen des Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) erfolgen.
- Die **Abfallentsorgung** für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet. Gewerbliche Abfälle unterliegen ggf. der üblichen Sonderentsorgung.

Leitungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich der ehemaligen Verkehrsfläche eine 100-PCV-Leitung. Um den Umgang mit der Leitung abzustimmen, fand am 22.12.2020 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt und dem OOWV statt. Die Leitung ist derzeit noch in Betrieb wird jedoch nicht mehr gebraucht, da im Rahmen des Baus der neuen Erschließungsstraße 2015 auch eine neue Leitung verlegt wurde. Die Leitung kann deshalb gekappt werden.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich mitzuteilen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist dennoch regelmäßig darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Sicherung von Rohstoffvorkommen** (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland[12]. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der L 845 (*Dinklager Straße*), die in Richtung Osten zum Kernbereich von Lohne und im Westen in ca. 2 km zur Autobahn A 1 und nach Dinklage führt. Zudem schließt sie an weitere Landesstraßen an, sodass eine gute überörtliche

12 Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Verbindung vorhanden ist. Daneben liegt im Osten die Straße *Zum Lerchental*, die Teil des Plangebietes ist.

Verkehrlich ist das Plangebiet günstig gelegen. Sowohl Ziele im nahen Umfeld als auch das gesamte Stadtgebiet sowie überörtliche Ziele können schnell erreicht werden. Die Erschließung der erweiterten gewerblichen Bauflächen wird wie bisher über die Straße *Zum Lerchental* sichergestellt.

Daneben besteht entlang der Landestraße gemäß § 24 (1) NStrG ein Anbauverbot für Hochbauten in einem Abstand von 20 m, welches durch die Lage der Baugrenzen erfüllt wird. Die Niedersächsische Landebehörde für Straßenbau und Verkehr weist mit Schreiben vom 20.10.2020 darauf hin, dass Erdbewegungen größeren Umfangs (Abgrabungen oder Aufschüttungen) ebenfalls unter die Verbote des § 24 NStrG fallen.

Abb 12 Externe Erschließung des Plangebiets



Quelle: LGLN 2020

Interne Erschließung

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Festsetzung einer internen Erschließung nicht erforderlich. Diese kann an die jeweiligen Gegebenheiten und Planungen angepasst werden. Der Bereich der Zufahrt über die Straße *Zum Lerchental* ist durch die Grünstrukturen sowie über Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

ÖPNV

Durch die Haltestellen Brockdorf Wolke und Brockdorf Hackmann in Entfernungen von rd. 250 m und 360 m ist das Plangebiet über mehrere Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Damit besteht eine gute Anbindung.

6.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen.

6.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

In der näheren Umgebung befinden sich keine größeren Gewässer, sodass die vorliegende Planung keinen Einfluss auf den Hochwasserschutz nimmt.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Regelung der Oberflächenentwässerung ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Folgende Ergebnisse sind dabei relevant:

- Bis zur Sondierendtiefe von 5,0 m stehen zunächst beige bis graue Fein- bis Mittelsande an, die in größeren Tiefen von Schluffen unterlagert werden.
- Den zur Versickerung zur Verfügung stehenden Sanden können kf-Werte von 2,0 x 10^{-5} m/s bis 6,2 x 10^{-5} m/s zugeordnet werden. Sie sind somit für die Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet.
- 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. Die Anforderung an eine Mindestfilterstrecke von 1,0 m ab Unterkante Versickerungsanlage ist somit ganzjährig nicht gegeben.
- Wegen des zum Teil bereits geländenah anstehenden Grundwassers ist bei der Planung von Versickerungsanlagen die relativ geringmächtige zur Verfügung stehende Sickerstrecke zu beachten. Mit einem Entwässerungskonzept ist zu klären, ob Oberflächenwasser dezentral oder über einen Kanalanschluss abgeleitet werden soll.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser zu versickern oder abzuleiten ist. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse werden keine konkreten Regelungen getroffen.

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.

Für die Einleitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	17.160 m²
Gewerbegebiet (GE)	10.400 m²
Verkehrsfläche	3.770 m²
Private Grünfläche	2.830 m²
Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts	160 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
09.06.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
12.10.2020 – 11.11.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
12.10.2020 – 11.11.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
06.04.2021 – 07.05.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
06.04.2021 – 07.05.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
23.06.2021	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Es geht um die Erweiterung eines bereits gesicherten Gewerbegebietes, um die Expansion eines ansässigen Betriebes zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 21.06.2021	Planverfasser
Stadt Lohne, den 23.06.2021	L.S. gez. Gerdesmeyer **Bürgermeister**
