Stadt Lohne

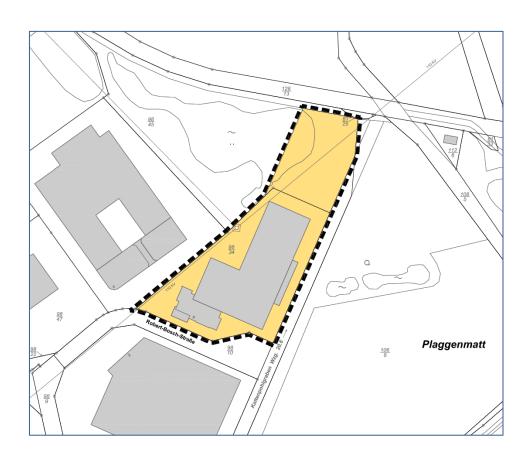
Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 96 – 4. Änderung

"Nördlich der Dinklager Straße"

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öt	ffentlichkeitsbet.	3 . (.) Dadob D	Behördenbeteili- ng	§ 3 (2) BauGB gu	Öffentl. Ausle- ing	§ 4a (3) BauGB E	§ 4a (3) BauGB Ern gu	§ 10 BauGB Satzung
								12 10 2022

Α	BEC	EGRÜNDUNG					
1	Anla	ss und Ziel der Planung	2				
2	Planungsgrundlagen						
3	Inhalte des Bebauungsplanes						
	3.1 3.2 3.3	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	10				
4	Abw	ägung der berührten Belange	13				
	4.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	13				
	4.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	15				
	4.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	15				
	4.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)					
	4.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)					
	4.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)					
	4.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)					
	4.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)					
	4.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)					
	4.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)					
	4.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte					
		(§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	29				
	4.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft					
		(§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	29				
	4.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	30				
5	Städ	tebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	30				



A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Osten des Lohner Stadtgebietes besteht nördlich der Dinklager Straße (L 845) sowie östlich der Autobahn A1 ein langjährig etablierter Industriestandort. Das Areal ist zu überwiegenden Teilen bebaut und bereits seit dem Jahr 2000 planungsrechtlich gesichert. Der Eigentümer eines dort ansässigen Betriebes für Hallenheizung, Lüftung, Warmlufterzeuger, Ventilatoren und Klimafilter beabsichtigt aufgrund der guten betrieblichen Entwicklung die Vergrößerung der Produktions- und Lagerflächen. Jedoch sind auf dem Betriebsgelände und daran angrenzend keine gesicherten Erweiterungsflächen vorhanden. Um dennoch eine Erweiterung zu ermöglichen und einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen des nicht umfänglich erschlossenen, planerischen Außenbereichs entgegenzuwirken, soll der nördlich angrenzende Regenrückhaltebereich verkleinert und auf dieser Fläche ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Die Fläche des übrigen Regenrückenhaltebereichs soll am südlichen Uferbereich vergrößert werden. Damit weist das Regenrückhaltebecken die Ausgangsflächengröße aus und ist ausreichend dimensioniert, um durch Umorganisation sowohl das anfallende Wasser der bestehenden versiegelten Flächen, als auch das Regenwasser, welches auf der Erweiterungsfläche anfällt, aufzunehmen.

Ziel

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Lohne, insbesondere für bestehende Betriebe zur Bestandssicherung weitere Flächenpotentiale zu sichern. Damit wird die Wirtschaft gestärkt sowie zur Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes beigetragen. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandene Industriefläche in nördlicher Richtung zu erweitern.

Planerfordernis

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird bereits heute durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 als Industriegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Teilbereich werden dagegen derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 96 ein Regenrückhaltebereich sowie Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt. Somit ist die geplante Erweiterung derzeit nicht möglich. Aus diesem Grund sollen die bestehenden Bebauungspläne geändert werden.

2 Planungsgrundlagen

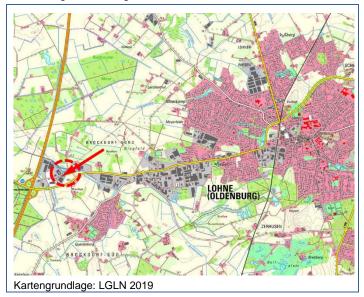
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 05.02.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Nördlich der Dinklager Straße" beschlossen.





Lage und Größe

Abb. 1 Lage des Plangebiets



Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Lohne in einem Industriegebiet östlich der Autobahn A1.

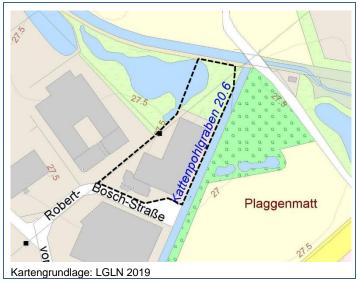
Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den *Kattenpohlgraben* und im Norden an den *Hopener Mühlenbach*. In der Umgebung befinden sich weitere Gewerbe- und Industriebetriebe sowie die Autobahn A1 im Westen. Die Umgebung ist durch große bauliche Strukturen sowie Ackerbau geprägt.

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 9.300 m².

- Im Osten wird das Plangebiet durch die westliche Grenze der Flurstücke 106/8 und 98/45 (Kattenpohlgraben) sowie einer Linie entlang des Kattenpohlgrabens zur westlichen Grenze des Flurstückes 106/8 begrenzt.
- Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze in einer Entfernung von rd. 4,5 m parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 128/13 (Hopener Mühlenbach) in einer Länge von 37 m.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die westliche Grenze des Flurstückes 98/34 und eine Weiterführung der Grenze durch das Flurstück 98/45 begrenzt.
- Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der nördlichen Grenzen des Flurstückes 98/10 (*Robert-Bosch-Straße*).

Geltungsbereich B-Plan

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Nördlich der Dinklager Straße"



Im Einzelnen sind die Flurstücke 98/34 und 98/45 (tlw.) Flur 49 Gemarkung Lohne umfasst.

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".

Für die weitere Stärkung und Förderung wird mit dieser Planung die Erweiterung eines langjährig bestehenden Betriebes ermöglicht. Die planerische Festsetzung dieser Fläche trägt daher zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt die örtliche Wettbewerbsfähigkeit.

Kreis (RROP)

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)² des Landkreises Vechta werden ebenfalls berücksichtigt. Das RROP 2021 stellt den Gewerbestandort an der Anschlussstelle der Autobahn Lohne/Dinklage als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dar. Dieses Gebiet soll für güterverkehrsintensive Betriebe und überregional orientierte Betriebe möglichst als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden.

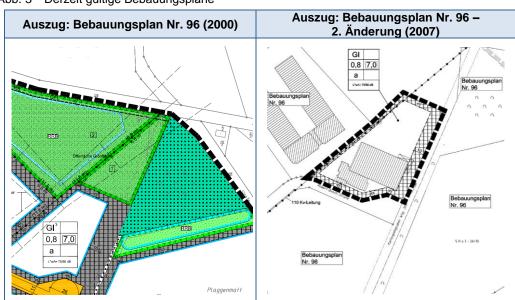
Der Hopener Mühlenbach ist als regional bedeutsamer Habitatkorridor als Vorbehaltsgebiet Biotopverbund festgelegt. Die Vernetzung und Funktionsfähigkeit des Habitatkorridors wird nicht durch die Planung beeinträchtigt, in den Bach und seine Ufersäume wird nicht eingegriffen.

Stadt (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Lohne aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dar. Demnach entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Aktuelles Baurecht Das Plangebiet wird bislang durch den Bebauungsplan Nr. 96 "Nördlich der Dinklager Straße" aus dem Jahr 2000 und dessen 2. Änderung aus dem Jahr 2007 überplant.

Abb. 3 Derzeit gültige Bebauungspläne



¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

² Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vechta 2021, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02; Kapitel 3.1.2 Natur und Landschaft, Ziel 02



Im nördlichen Teilbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 96. Mit ihm werden öffentliche Grünflächen, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden, festgesetzt. Diese werden durch eine Hochspannungsleitung geteilt. Auf der östlichen Fläche ist eine Initialpflanzung von Gehölzen vorzusehen und zu unterhalten. Im Westen wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses soll naturnah gestaltet werden.

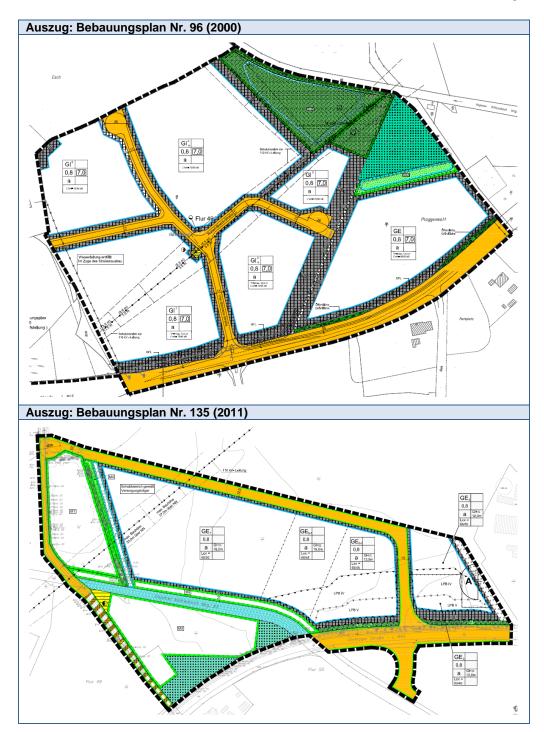
Im Süden des Plangebietes setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 das Baurecht. Hier wird ein Industriegebiet ausgewiesen. Es sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 zulässig. Eine Bebauung ist in einer abweichenden Bauweise vorgesehen, d. h. es ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m möglich. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt. Daneben werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt sowie die Hochspannungsleitung nachrichtlich abgebildet.

Angrenzende Bebauungspläne

In der direkten Umgebung wird das Baurecht ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 96 gesetzt. Im Nordosten, jedoch nicht direkt angrenzend, liegt der Bebauungsplan Nr. 135. Weitere Bebauungspläne sind in der Nähe nicht vorhanden.



Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne



Der Bebauungsplan Nr. 96 setzt im Westen vier weitere Industriegebiete (GI, GRZ von 0,8, BMZ von 7,0, abweichende Bauweise) und im Osten ein Gewerbegebiet (GE, GRZ von 0,8, BMZ von 7,0, abweichende Bauweise) fest. In den Baugebieten entlang der *Dinklager Straß*e wird darüber hinaus eine maximale Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen bestimmt. Zudem muss in allen Baugebieten ein flächenbezogener Schallleistungspegel eingehalten werden. Im Norden werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft z.T. in Kombination mit Regenrückhaltebereichen sowie eine Waldfläche ausgewiesen. Daneben werden Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für die interne Erschließung sind Planstraßen vorgesehen.

Im Bebauungsplan Nr. 135 "für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich des Bokhorster Dammes" werden Gewerbegebiete ausgewiesen (GE, GRZ





von 0,8, abweichende Bauweise). In den Gewerbegebieten im Osten sind maximale Gebäudehöhen von 18 m und im Westen von 12 m vorgeschrieben. Daneben werden Emissionskontingente sowie entlang der *Dinklager Straße* Lärmpegelbereiche festgesetzt. An den südlichen bis westlichen Rändern des Geltungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, Flächen für Wald, Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die sonstige Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Für die interne Erschließung werden Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird auf Empfehlung des Landkreises Vechta in seiner Stellungnahme vom 16.02.22 im Regelverfahren durchgeführt. Anders, als ursprünglich von der Stadt Lohne eingestuft, handelt es sich aus Sicht des Landkreises nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind danach nicht gegeben.

Das Regenrückhaltebecken ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Die Grünfläche verbindet das Biotop mit dem *Kattenpohlgraben* und den angrenzenden Waldflächen. Im Norden befindet sich im Übergang zum Außenbereich der *Hopener Mühlenbach*. Diese Fläche im Bebauungsplan entspricht somit nach Auffassung des Landkreises Vechta in ihrer tatsächlichen Nutzung und Funktion einer Außenbereichsfläche. Insofern wäre das Verfahren nach § 13a BauGB gemäß aktueller Rechtsprechung nicht zulässig.

Die Stadt Lohne ist in ihrer Eingangsprüfung bei Eröffnung des Verfahrens zu einer anderen Bewertung gekommen, wie in den Beteiligungsunterlagen dokumentiert. Sie sieht sich jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit und Kooperation veranlasst, den Vorgaben des Landkreises zu folgen und nimmt die Verfahrensverlängerung in Kauf.

Entsprechend der Vorgabe des Landkreises wird der anfänglich als öffentliche Auslegung vorgesehene Beteiligungsschritt als frühzeitige Beteiligung gewertet und ein Regelverfahren durchgeführt.

Bestand

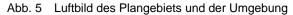
Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes von Lohne. Vornehmlich prägen die großen Strukturen von Gewerbebetrieben das Plangebiet und die Umgebung.

Im Norden des Plangebietes befindet sich der *Hopener Mühlenbach*, östlich grenzt der *Kattenpohlgraben* an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet ist Teil eines Industriegebietes, welches sich in Richtung Westen bis zur Autobahn A1 erstreckt. Ebenfalls im Nordosten liegt ein weiteres Gewerbegebiet. Auf der anderen Seite der *Dinklager Straße* befindet sich ein Autohof. Die übrige Umgebung ist vor allem durch eine landwirtschaftliche Nutzung sowie kleinere und auch größere Waldbereiche und Gehölzstrukturen geprägt. Vereinzelt liegen Hofstellen und Einzelhäuser vor.

Im Plangebiet selbst befindet sich derzeit ein Gewerbebetrieb, der eine Erweiterung anstrebt. Im Norden bestehen zudem eine Ausgleichsfläche und ein Teil des Regenrückhaltebereiches für das Gewerbegebiet. Weitere Nutzungen beinhaltet das Plangebiet nicht.









Kartengrundlage: Luftbild LGLN 2019

Planungsziel

Der im Süden des Plangebietes ansässige Gewerbebetrieb möchte sich aufgrund der guten betrieblichen Entwicklung seine Produktions- und Lagerflächen vergrößern. Damit die Erweiterung am vorhandenen Standort umgesetzt werden kann, müssen eine vorhandene öffentliche Grünfläche und kleine Teilbereiche eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Betriebes überplant werden. Auf den bestehenden Bauflächen besteht für eine Erweiterung keine Möglichkeit.

Abb. 6 Lageplan des geplanten Vorhabens (Architekt Th. Haves, Stand 25.10.2018)







3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung Als **Art der baulichen Nutzung** wird wie auch bereits heute im südlichen Teilbereich und in der Umgebung des Plangebietes ein **Industriegebiet (GI)** festgesetzt. Entsprechend des bestehenden Rechts werden weiterhin Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche (mit Ausnahmen), Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 1). Zum einen werden die Industrieflächen für andere Zwecke benötigt, zum anderen sollen mögliche Konflikte zwischen diesen Nutzungen und den Industrienutzungen aufgrund von Immissionen vermieden werden. Die bestehenden und geplanten Betriebe, für die an anderer Stelle des Gemeindegebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sollen nicht durch die Ansiedlung solcher Nutzungen eingeschränkt werden. Daneben kann die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhändlern zu Fehlentwicklungen der Lohner Einzelhandelsstruktur führen. Im übrigen Stadtgebiet ist ausreichend Raum für die hier ausgeschlossenen Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Industriegebiet entsprechend des derzeitigen Baurechts und das der Umgebung auf maximal **0,8** gesetzt, womit die Obergrenze nach § 17 BauNVO erreicht wird. Eine weitere Überschreitung soll nicht zugelassen werden. Auch die **Baumassenzahl (BMZ)** wird wie bisher auf **7,0** gesetzt.

Durch das Plangebiet verläuft eine **110 kV-Leitung**, zu der Abstände gehalten werden müssen. Die jeweiligen **zulässigen Höhen** der Fachplanung des Leitungsträgers (Leitungsschutzbereiche und Bauhöhenbegrenzungen) sind entsprechend zu beachten (siehe textliche Festsetzung § 3). Aufgrund einer erforderlichen Erhöhung und Erneuerung des Mastes wird der Maststandort der Leitung verschoben. Nur so kann das System am alten Mast zeitgleich am Netz bleiben.

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Bereiche im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im südlichen Teilbereich werden die Abstände wie im bisherigen Baurecht beibehalten. Zur Sicherung des *Kattenpohlgrabens* und seiner Böschung wird ein Abstand von 10 m festgesetzt. Da das Plangebiet im Norden nicht direkt an den *Hopener Mühlenbach* angrenzt, sondern vielmehr durch einen Unterhaltungsweg von den Ufersäumen getrennt ist, ist ein Abstand der Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze von 5 m ausreichend. Im Süden ist zur angrenzenden *Robert-Bosch-Straß*e ebenfalls ein Abstand von 5 m vorgesehen, um die Offenheit der Straße beizubehalten. In Richtung Westen werden Abstände von 3 m (zu einer weiteren Industriefläche) und 4 m (zum Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Die Baugrenze zum Regenrückhaltebecken orientiert sich an der Gebäudeflucht.

Bauweise

Gebäude dürfen auch zukünftig in der **abweichenden Bauweise (a)** errichtet werden und daher Längen von mehr als 50,0 m aufweisen, da die Errichtung von gewerblichen Bauten häufig entsprechende Dimensionen erfordern (siehe textliche Festsetzung § 2).

Immissionsschutz

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes werden im Industriegebiet flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese bestimmen mit einem Tagesund einem Nachtwert, in welchem Umfang flächenbezogen (gewerblicher) Lärm auf den Grundstücken entstehen darf. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage des bestehenden Baurechts (siehe textliche Festsetzung § 4).

Oberflächenentwässerung Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Falls dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen wie





beispielsweise Regenrückhaltebereich, Zisterne auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Die Drosselung erfolgt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen mit 2 l/s/ha. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage kann das anfallende Wasser auch ausnahmsweise in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden (siehe textliche Festsetzung § 5). Der Landkreis Vechta weist in seiner Stellungnahme vom 13.09.2022 darauf hin, dass die Oberflächenentwässerung der betroffenen Erweiterungsfläche auch über das zu erweiternde Regenrückhaltebecken abzuleiten ist. Eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser direkt in das Gewässer Nr. 20.6 "Kattenpohlgraben", entspricht ohne eine Sedimentation und Rückhaltung nicht dem Stand der Technik.

Gewässerschutz

Zum Schutz des Hopener Mühlenbachs und des Kattenpohlgrabens ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m unzulässig. Ausgenommen hiervon werden Pflasterungen für den Fahrzeugverkehr, welche im Bereich der betroffenen Erweiterungsfläche maximal mit Schotterrasen, Rasengittersteinen etc. versiegelt werden dürfen. Dies ist erforderlich, um die innere Erschließung angesichts der beengten Raumverhältnisse gewährleisten zu können und gemäß Regelwerk der Hase-Wasseracht zulässig. Zudem sind die Uferrandstreifen von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten (siehe textliche Festsetzung § 6).

3.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 5 (5) BauNVO i. V. m. § 9 (2) BauNVO)

• Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche.

Einzelhandelsbetriebe mit einem gemeinsamen Angebot von Lebensmitteln und Nicht-Lebensmitteln dürfen 500 m² Geschossfläche für den Lebensmittelbereich nicht überschreiten.

Im Industriegebiet (GI) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 9 (3) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen f
 ür kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

§ 2 Abweichende Bauweise

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

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen müssen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung Abstand zu den Leitungen halten; für die jeweiligen zulässigen Höhen gelten die in der Fachplanung des Leitungsträgers festgelegten Leitungsschutzbereiche und Bauhöhenbegrenzungen. Es dürfen keine hochwüchsigen Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzter Aufwuchshöhe angepflanzt werden. Der Leitungsbetreiber ist berechtigt, Zweige und Äste, die den Seiten der Hochspannungsleitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückschneiden und leitungsgefährdende Bäume nach vorheriger Ankündigung zu entfernen. Die Erreichbarkeit der Maststandorte mit Fahrzeugen muss gewährleistet bleiben.





§ 4 Lärmschutz

Innerhalb des Industriegebietes (GI) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden. Die Berechnung der im Plan angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort. Berechnungsgrundlage ist die DIN-ISO 9613-2 mit folgenden Kenngrößen: h_q = 5 m, f = 500 Hz unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung und der Ausbreitungsdämpfungen Agr nach DIN ISO 9613-2, Ziffer 7.3.2 sowie A_{Atm}. Ergeben sich aufgrund der konkreten Nutzung höhere Ausbreitungsdämpfungen, z. B. durch Anordnung eines Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg, kann der flächenbezogene Schallleistungsden Bereich der Wirksamkeit um die zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden (§ 1 (4) BauNVO).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, sofern sich dadurch die nach DIN ISO 9613-2 berechneten Schallimmissionen in den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen.

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebereich, Zisterne etc.) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2l/s/ha) in der vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten (§ 84 (3) Nr. 8 NBauO).

§ 6 Gewässerschutz

Entlang des Hopener Mühlenbachs sowie entlang des Kattenpohlgrabens ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante unzulässig, ausgenommen sind Pflasterungen für den Fahrzeugverkehr. Ein Uferrandstreifen von 5 m Breite ist von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

3.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

- 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bauund 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 (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 (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. Artenschutz Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht innerhalb der Brutphase der Vögel (Mitte März bis Ende Juli) erfolgen. Weiter sind Baumaßnahmen am Regenrückhaltebecken außerhalb der Amphibienwanderungszeit (Anfang März bis Ende April) vorzunehmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Amphibienwanderungszeit beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.
- Kampfmittel Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- Schutzbestimmungen / Leitungen Auf die Sicherheitsbestimmungen Avacon Netz GmbH als Betreiber der 110-kV-Freileitung im Gebiet wird hingewiesen.
- 6. Aufhebung Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 96 "Nördlich der Dinklager Straße" und Nr. 96 "Nördlich der Dinklager Straße" 2. Änderung werden in dem durch den Bebauungsplan Nr. 96 "Nördlich der Dinklager Straße" 4. Änderung überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 96 4. Änderung außer Kraft (§ 10 BauGB).
- 7. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	Bundesrecht						
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726) geändert worden ist						
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist						
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist						
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigung verfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBI. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBI. I S. 353) geändert worden ist						
Länderrecht Ni	edersachsen						
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. 33/2022 GVBI. S. 581) geändert worden ist						
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBI. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBI. S. 388) geändert worden ist						
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. 33/2022 GVBI. S. 581) geändert worden ist						

₽3...



4 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. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungs-rele- vanz
§ 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, Fortent- wicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	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, Fläche, 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, des Hochwasserschutzes	x
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden	Belange nicht berührt

4.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vereinzelt Wohngebäude, die durch ein Industriegebiet beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsgültigen Bebauungsplanes bzw. dessen 2. Änderung, in denen bereits Industriegebiete festgesetzt werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 wurde ein Schallgutachten³ erstellt.

Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden flächenbezogene Schallleistungspegel in den verschiedenen Baugebieten festgesetzt und auch im Rahmen der 2. Änderung beibehalten. Da die Industriefläche in Richtung Norden ausgeweitet wird, wurde eine schalltechnische Kurzstellungnahme⁴ in Auftrag gegeben, die im Folgenden wiedergegeben wird:

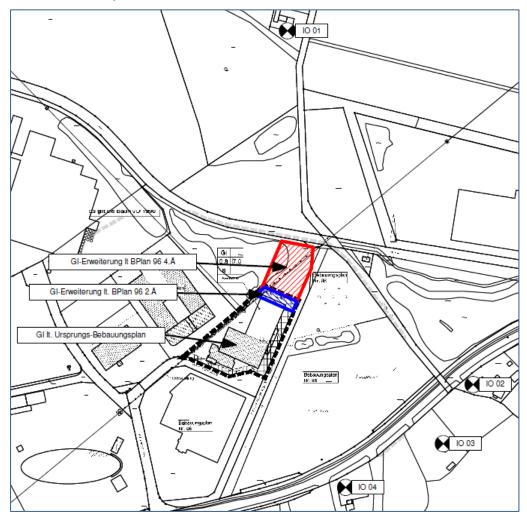
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vier relevante Immissionsorte (IO 01 – IO 04), die vor beeinträchtigenden Immissionen geschützt werden müssen.

Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs: Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Lohne, Papenburg, 26.10.1998 sowie Lärmschutzgutachten zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 96, Papenburg, 28.07.1999

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG: Schalltechnische Kurzstellungnahme zu den zulässigen Schallemissionen und Schallimmissionen im geplanten GI-Gebiet (Schallemissionskontingentierung nach DIN 46691), 08.07.2019







Die Möglichkeit, (Geräusch)-Emissionsbeschränkungen unmittelbar in Form von Emissionshöchstwerten festzusetzen, bieten der so genannte (immissionswirksame) flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP / FSP bzw. das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691.

Die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 haben den Vorteil, dass sie eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen besitzen. Für die bereits ausgewiesenen GI-Flächen mit festgesetzten FSP müssen bei gleicher Immissionsrelevanz jedoch zahlenmäßig abweichende Emissionskontingente L_{EK} neu festgesetzt werden.

Wenn für die geplante industrielle Erweiterungsfläche wie bislang maximal zulässige FSP festgesetzt werden sollen (ohne die FSP der bereits festgesetzten GI-Flächen zu ändern) muss das Berechnungsverfahren der FSP / IFSP im Bebauungsplan explizit angegeben werden, da es nicht normativ festgelegt ist.

An Tage ergeben sich aus dem Festsetzungsvorschlag mit $L_{EK} = 65$ dB deutlich niedrigere Immissionskontingente als bei der derzeitigen Festsetzung mit flächenbezogenen Schallleistungspegel von 75 dB(A)/m². Auch wenn aus heutiger Sicht ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 65$ dB i. d. R. einen weitgehend uneingeschränkten Tagesbetrieb zulässt, werden im Plangebiet die flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt, um eine Einheitlichkeit in der Umgebung zu wahren.

Zu beachten ist, dass das Industriegebiet im Plangebiet nicht weiter unterteilt wird. Gemäß der Rechtsprechung sind Gebiete mit Emissionskontingenten bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegeln jedoch intern oder extern zu





gliedern. Zudem muss die gebietstypische Nutzung eines Industriegebietes in einem dieser Teilgebiete ermöglicht werden.

Die vorliegende Fläche ist jedoch bereits im Süden über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 96 als Industriegebiet ausgewiesen. Die umliegenden Flächen sind Teil des Bebauungsplanes Nr. 96 und werden als Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Daneben befinden sich entlang der *Dinklager Straße* in Richtung Kernstadtbereich weitere Industrie- und Gewerbegebiete, die planungsrechtlich gesichert sind. In diesen wird zum Teil keine Emissionskontingentierung vorgenommen, bzw. Kontingente vorgegeben, die dennoch eine gebietstypische Nutzung zulassen, sodass vom Grundsatz her keine Einschränkung der möglichen Nutzung stattfindet.

Die Industriefläche ist im Zusammenhang mit den Industriegebieten der umgebenden Bebauungspläne, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 96 zu sehen, sodass eine externe Gliederung besteht.

Damit wird den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

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

Wohnnutzungen sind innerhalb von Industriegebieten 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 flexibel nutzbarer Bauflächen in Form von Industriegebieten, in denen immissionsträchtige Nutzungen möglichst uneingeschränkt umsetzbar sind. Die Umgebung des Plangebiets ist weitgehend frei von Wohnbaunutzungen, sodass nur wenige, zu berücksichtigende Vorbedingungen bei gewerblichen Entwicklungen zu beachten sind. Mit dem Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Sonderwohnformen des betriebsbezogenen Wohnens soll wie auch schon im bestehenden und angrenzenden Baurecht dem Entstehen potentiell neuer Konflikte vorgebeugt werden.

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

4.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Mit der Planänderung werden keine besonderen sozialen und kulturellen Bedürfnisse ausgelöst. Zudem werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wie auch im bestehenden Baurecht ausgeschlossen, um Konflikte mit den Betrieben innerhalb des Industriegebietes zu vermeiden. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden hinreichend berücksichtigt.

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

Das westliche Stadtgebiet von Lohne ist stark durch die großen nördlich und südlich der L 845 (*Dinklager Straße*) liegenden Gewerbe- und Industriegebiete geprägt. Die vorliegende Planänderung mit dem Ziel einer eher kleinen Erweiterung der Industrieflächen in Richtung Norden, ermöglicht die Vergrößerung und damit die Stärkung eines bestehenden Betriebes sowie des





Wirtschaftsstandortes in Lohne, ohne jedoch die Qualitäten der Wohnlagen im Stadtgebiet zu beeinträchtigen.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden in der Planung berücksichtigt.

4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

(§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Objekte sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten uroder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Straßen- und Ortsbild Der Geltungsbereich liegt in einem Industriegebiet östlich der Autobahn A1. Der durch diese Änderung überplante Bereich ist im Süden bereits heute als Industriegebiet ausgewiesen, der nördliche Teilbereich wird zurzeit entsprechend des gültigen Bebauungsplanes z.T. als Regenrückhaltebecken genutzt. Das Gebiet wird durch den angrenzenden *Hopener Mühlenbach* in Richtung Norden und den *Kattenpohlgraben* in Richtung Osten (optisch) abgegrenzt. Die Erweiterung der Industrieflächen bewegt sich damit innerhalb der natürlichen Grenzen. Zudem werden die baulichen Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne übernommen, damit sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

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

Im festgesetzten Industriegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu verhindern.

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften bleiben im Übrigen von der Planung unberührt.

4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Die im Umweltbericht geprüften Umweltbelange werden im Folgenden erörtert und entsprechend mit den sonstigen Belangen abgewogen in die Planung eingestellt.

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

Tiere

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Industriegebietes befindet sich z. T. ein vor etwa 20 Jahren erstelltes Regenrückhaltebecken, welches entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes naturnah gestaltet wurde. Damit kann es als Lebensraum für Tiere, insbesondere Amphibien und Vögel dienen. Aus





diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme⁵ in Auftrag gegeben, in welchem die Vorkommen von Amphibien und Vögeln im gesamten Regenrückhaltebecken (auch außerhalb des Plangebietes) überprüft wurde. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme ist erforderlich, da sich das Vorhaben in der Nähe zu dem Naturschutzgebiet "Burg Dinklage", das gleichzeitig als FFH-Gebiet "Wald bei Burg Dinklage" ausgewiesen ist, befindet. Aufgrund des bekannten Vorkommens des streng geschützten Kammmolchs im benannten FFH-Gebiet wurde ein Vorkommen dieser Art im Regenrückhaltebecken geprüft.

Insgesamt besteht das Regenrückhaltebecken aus fünf Gewässerteilen, die alle miteinander in Verbindung stehen. Von der Überplanung ist der Gewässerteil 2 zum Teil betroffen. Vorgesehen ist, die überplante Wasserfläche weiter westlich zu ersetzen, sodass die Gesamtgröße des Regenrückhaltebeckens erhalten wird.

"Wesentliche Wirkfaktoren des Vorhabens sind:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Verfüllung) durch die Errichtung des geplanten Anbaus, der gepflasterten Umfahrung und der Verfüllung eines Teils des Regenrückhaltebeckens.
- Temporäre Störwirkung infolge des Baustellenbetriebes (Lärmemissionen und erhöhte menschliche Präsenz)
- Dauerhafte Zerschneidungseffekte durch Barrierewirkung des geplanten Anbaus und der dazugehörigen Umfahrung zwischen Regenrückhaltebecken und einem potenziellen Teilhabitat (Sommerlebensraum, Winterquartier) in einem östlich angrenzenden Gehölz."⁶

Amphibien – Für die Erhebung der Amphibien wurden im März und Juni 2020 insgesamt fünf Begehungen durchgeführt, in denen sowohl nachts als auch tagsüber anwandernde und rufende Tiere sowie Laichschnüre bzw. Laichballen erfasst wurden. Daneben wurden an drei Terminen je 17 Reusenfallen für die Ermittlung der vorkommenden Molche ausgebracht.

Insgesamt wurden vier Amphibienarten erfasst. Der Kammmolch wurde nicht festgestellt.

Abb. 9	Ergebnisse	der Amphibien	erfassung

· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
Art		Laich / Larven	Bemerkung		
Erdkröte	Bufo bufo	3-4 Laichschnüre	einzelne wandernde Erdkröten im März im <i>Hopener Mühlenbach</i> ; Zuwanderung offensichtlich aus südwestlicher Richtung		
Grasfrosch	Rana temporaria	ca. 90 Laichbal- len	Massenlaichplatz am Nordwest- ufer von Teilbereich 3; wenige Lar- ven im April und Mai in den Reu- senfallen		
Teich- frosch	Pelophylax	-	5 Adulte Tiere rufend im Mai		
Teich- molch	Lissotriton vulgaris	-	wandernde Tiere im März im Ufer- bereich des Gewässers		

Alle nachgewiesenen Amphibienarten gelten in Niedersachsen nicht als gefährdet. Alle heimischen Amphibienarten sind allerdings durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt und werden im Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geführt.

Daneben wurden trotz der sehr großen Anzahl von Laichballen nur wenige Tiere mit den Reusenfallen gefangen. Dies ist durch im Gewässer vorgefundenen Weißfische und auch Hechte, die vermutlich hier ausgesetzt wurden, zu



Tesch Landschafts- und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Regenrückhaltebecken in Lohne, 11.2020

⁶ ebd.



erklären. Sowohl der Laich als auch Molche können den Fischen zum Opfer fallen. "Laut BfN stellt Fischbesatz in den (potenziellen) Larvalgewässern die größte Gefährdung des Kammmolches dar. Eine Koexistenz von Fischen und Kammmolchen sei i. d. R. nicht möglich."⁷

"Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Potenzial für Amphibienvorkommen im Gewässer groß ist, was die sehr große Zahl von Grasfrosch-Laichballen zeigt. Infolge des Fischbesatzes können sich die Tiere hier aber kaum entwickeln." ⁸

Die Planung sieht vor, einen kleinen Teil des Regenrückhaltebeckens zu entfernen und durch die Vergrößerung an anderer Stelle auszugleichen. Zur Teilverfüllung sowie Erweiterung des naturnahen Regenrückhaltebeckens und zur Lageveränderung des Absetzraumes wurde bereits ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gestellt. Der Verlust des Lebensraumes wird durch die Vergrößerung artenschutzrechtlich ausreichend kompensiert.

Um eine mögliche Tötung der Tiere bei der Verschüttung des Gewässers auszuschließen, sollte erst damit begonnen werden, wenn die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil fertiggestellt ist. Zudem sollten diese Maßnahmen außerhalb der Entwicklungszeit der Amphibien im Gewässer (Anfang März bis Ende Juni) stattfinden. Wenn dies nicht möglich ist, ist der betroffene Bereich von einem fachkundigen Biologen vor Beginn der Baumaßnahme auf Vorkommen von Froschlaich bzw. Kaulquappen zu prüfen.

Brutvögel – Im Rahmen der Begehungen wurden zudem vorkommende Brutvögel erfasst. Dabei wurden sechs Brutvogelarten nachgewiesen:

Abb. 10 Am Regenrückhaltebecken nachgewiesene Brutvogelarten

Art		Beschreibung / Gefährdung
Teichhuhn	Gallinula chlo- ropus	Das Teichhuhn gilt in Niedersachsen als mittelhäufig mit ab- nehmendem Bestandstrend; die Art ist nach der Roten Liste nicht gefährdet. Ein Brutpaar wurde im Uferbereich von Gewässer 3 festge- stellt.
Blässhuhn	Fulica atra	Das Blässhuhn gilt in Niedersachsen als mittelhäufig mit ab- nehmendem Bestandstrend; die Art ist nach der Roten Liste nicht gefährdet, wird jedoch auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (V). Im März wurde ein Brutpaar im Röhricht von Teilbereich 2 festgestellt. Bei den späteren Begehungen war das Paar nicht mehr am Brutplatz.
Stockente	Anas pla- tyrhynchoas	Die Stockente gilt in Niedersachsen als häufig mit ab-nehmendem Bestandstrend; die Art ist nach der Roten Liste nicht gefährdet. Im Teilbereich 1 wurde regelmäßig ein Stockentenpaar beobachtet, eine Brut konnte aber nicht festgestellt werden.
Reiherente	Aythya fuligula	Die Reiherente gilt in Niedersachsen als mittelhäufig mit stark zunehmendem Bestandstrend; die Art ist nicht gefährdet. Es wurde ein Brutpaar an Gewässer Nr. 3 festgestellt, später hielten sich die Jungtiere auf dem Hopener Mühlenbach auf.

⁷ Tesch Landschafts- und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Regenrückhaltebecken in Lohne, 11.2020







Teichrohr- sänger	Acrocephalus scirpaceus	Der Teichrohrsänger gilt in Niedersachsen als häufig mit stark abnehmendem Bestandstrend; die Art ist nach der Roten Liste nicht gefährdet. Jeweils 1 Brutpaar an den Gewässern 2 und 3 in der Röhrichtzone
Rohram- mer	Emberiza schoeniclus	Die Rohrammer gilt in Niedersachsen als häufig mit stark abnehmendem Bestandstrend; die Art ist nach der Roten Liste nicht gefährdet. Ein Brutpaar wurde im Uferbereich von Gewässer 2 festgestellt.

Ebenfalls für Vögel bedeutet die Verschüttung eines Teils des Regenrückhaltebeckens einen Lebensraumverlust. "Um das Risiko einer vorhabenbedingten Tötung von Binnengewässerbrütern oder die Zerstörung von Gelegen im Bereich der Uferzonen) auszuschließen, muss sichergestellt sein, dass

 der geplante Baubeginn (inkl. Baufeldräumung) außerhalb der Brutzeit (15.03. - 31.07) liegt

oder

• bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit das Röhricht inkl. Entfernung der Wurzeln gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vor dem 01.03. beseitigt wird. (Für eine Beseitigung des Röhrichts ist eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich, wenn noch keine Genehmigung des Gesamtvorhabens vorliegt.) Anschließend ist der Bereich bis zum Baubeginn freizuhalten um eine Ansiedlung der Binnengewässerbrüter zu vermeiden."9

Auch die im Rahmen der Baumaßnahmen erhöhte menschliche Präsenz und Lärmemissionen können zu Störungen führen. Jedoch wird die lokale Population nicht beeinträchtigt, da die vorkommenden Arten keine abgrenzbaren, lokalen Populationen ausbilden, weit verbreitete Habitate besiedeln und nicht bestandsgefährdet sind.

Zudem dient die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens an anderer Stelle als Ausgleich, sodass es zu keinem erheblichen Verlust von Fortpflanzungsund Ruhestätten führt.

Demnach löst die Planung bei Einhaltung der genannten Vorgaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Artengruppen Vögel und Amphibien aus.

Artenschutz:

"Streng geschützte Amphibienarten konnten nicht festgestellt werden, so dass für die Amphibien das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Um den allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG zu berücksichtigen, sind zum Schutz der vorkommenden Amphibienarten folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Überbauung des Gewässerteils Nr. 2 erst, wenn die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil fertiggestellt ist, um zu gewährleisten, dass die Amphibien in die verbleibenden ungestörten Bereiche ausweichen können.
- Vergrößerung und Überbauung des Gewässers außerhalb der Entwicklungszeit der Amphibien im Gewässer (Anfang März bis Ende Juni).
 oder
- Bei Beginn der Bauma
 ßnahme im Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni innerhalb der Entwicklungszeit der Amphibien, ist der betroffene Bereich

⁹ Tesch Landschafts- und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Regenrückhaltebecken in Lohne, 11.2020





von einem fachkundigen Biologen vor Beginn der Baumaßnahme auf Vorkommen von Froschlaich bzw. Kaulquappen zu prüfen. Eventuelle Vorkommen werden abgefangen und in benachbarte Gewässerteile, z. B. Bereich 3 Nordseite, umgesiedelt."¹⁰

Die beiden Arten Bläss- und Teichhuhn werden auf der Vorwarnliste geführt. Gefährdete oder stark gefährdete Arten konnten nicht festgestellt werden.

Das Risiko einer vorhabenbedingten Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der vorkommenden Binnengewässerbrüter oder Zerstörung von Gelegen besteht, wenn die Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit begonnen wird. Um dies auszuschließen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- "Baubeginn (inkl. Baufeldräumung) außerhalb der Brutzeit (15.03. 31.07) oder
- Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit muss die die Entfernung des Röhrichts inkl. Wurzeln gemäß §39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vor dem 01.03. erfolgen. Anschließend ist der Bereich bis zum Baubeginn freizuhalten um eine Ansiedlung der Binnengewässerbrüter zu vermeiden. (Für eine Beseitigung des Röhrichts ist eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich, wenn noch keine Genehmigung des Gesamtvorhabens vorliegt.)" 11

Der Verbotstatbestand der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann ausgeschlossen werden, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht bestandsgefährdet sind und / oder unempfindlich auf Störwirkungen reagieren, so dass eine Verschlechterung der lokalen Population nicht zu erwarten ist.

Der Eingriff in das Regenrückhaltebecken im östlichen Teilbereich (Gewässer 2) führt zu einem teilweisen Lebensraumverlust für die vorkommenden Brutvögel, der allerdings durch die Vergrößerung des Gewässers im südlichen Teil ausgeglichen werden kann. Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) besteht somit nicht.

Dazu ist dringend zu empfehlen, dass entweder die gesamte Baumaßnahme bis zum Beginn der Brutzeit (15.03.) abgeschlossen ist oder die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens fertiggestellt ist, bevor das Gewässer Nr. 2 in Anspruch genommen wird, so dass das Ausweichen der Brutvögel in die westlichen Teile des Regenrückhaltebeckens sichergestellt werden kann.

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, sollte eine biologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person durchgeführt werden. Aufgabe der Baubegleitung sollte die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Auflagen sowie die fach- und sachgerechte Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sein. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sollten in einem Kurzbericht/ Protokoll nachgewiesen werden. Eine fachkundige Person sollte im Rahmen der Baubegleitung während des Leerpumpens und des Ausbaggerns der Sedimente eine Sichtung des Schlammes zur Bergung der evtl. vorhandenen Amphibien/ Muscheln durchführen. Vor dem Leerpumpen sollte der zu verfüllende Teil des Regenrückhaltebeckens mittels eines Erdwalls vom verbleidenden Teil getrennt werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollte das Ablassen des Wassers und die Schlammbergung im Spätsommer / Herbst stattfinden und spätestens Ende Oktober durchgeführt werden. Zum Schutz des Arteninventars sollte durch eine fachkundige Person bis Ende Oktober die fassbaren Amphibien aus dem



¹⁰ Tesch Landschafts- und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Regenrückhaltebecken in Lohne, 11.2020

¹¹ ebd.

₽3...



Pflanzen

Wasserkörper und dem Aushub entnommen und in die verbleibenden Regenrückhaltegewässer eingesetzt werden. Der Fischbestand des Regenrückhaltegewässers sollte vom Fischereiverein Lohne durch Elektrofischen entnommen werden und in die verbleibenden Regenrückhaltegewässer ausgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lohne in einem bereits bestehenden Industriegebiet sowie dessen Ausgleichsfläche bzw. Regenrückhaltebereich.

Der südliche Teilbereich wird durch einen Gewerbebetrieb genutzt und ist bereits entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 stark versiegelt. Die unversiegelten Flächen bzw. Grünflächen liegen nur vereinzelt vor. Die ökologischen Funktionen in diesem Bereich sind infolge der ausgeprägten baulichen Nutzung seit langem eingeschränkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Pflanzen zu erwarten.

Der nördliche Teilbereich sowie westlich angrenzende Flächen, auf denen sich das Regenrückhaltebecken befindet, wurden kartiert. Dazu liegt ein Erläuterungsbericht¹² mit Biotoptypenkartierung vor.

Der nördliche Geltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als artenarmes Extensivgrünland (GE) dar. Die flächendeckende Vegetation des Grünlandes setzt sich aus folgenden Arten zusammen: Schafgarbe, Quecke, gem. Straußgras, Wiesenfuchsschwanz, Wiesenkerbel, Beifuß, Ackerkratzdistel, Kräulgras, kann. Berufskraut, Spitzwegerich, breitbl. Wegerich, Wiesenrispengras, Rainfarn, Löwenzahn, Weiß-Klee und große Brennessel. Auf den westlich angrenzenden Flächen sowie teilweise innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Regenrückhaltebecken, welches sich nach langjähriger Existenz als sonstiges naturnahes Staugewässer (SRS) entwickelt hat und ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darstellt. Die Wasserflächen sind durch teils flächendeckenden Röhrichtbewuchs, Rohrkolben und Glanzgras bis in die Böschungsbereiche hinein bewachsen. Im Osten ist zudem feuchtes Weidengebüsch nährstoffreicher Standorte (BFR) vorzufinden, welches zusätzlich mit Schwarzerlenaufwuchs bestanden ist und nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Das Gewässer ist von artenarmem Intensivgrünland (GI) mit Einzelsträuchern (BE) umgeben. Der Gehölzaufwuchs besteht aus Strauch- und Baumweide einzeln oder in Gruppen stehend sowie aus einzelnstehenden Haselnusssträuchern. Die Vegetation des Intensivgrünlandes (GI) weist dieselbe Artzusammensetzung wie das Extensivgrünland (GE) auf.

Teilverfüllung und Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens (Fa. Nordluft), Eingriff / Bilanzierung / Antrag auf Biotoplöschung einer Teilfläche, Erläuterungsbericht, Antragsunterlagen, Ausfertigung Nr. 4, Nordlohne & Bechly Tiefbau- u. Grünplanungs GmbH, Mai 2022





Abb. 11 Biotoptypenkartierung (Geltungsbereich schwarz gestrichelt)

Trotz der Entwicklung zu einem naturnahen Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein "technisches" Bauwerk, dessen Wert von stark und schnell wechselnden Wasserständen mit Oberflächenwasser aus Industrie- und Gewerbeflächen geschmälert wird.

Um die Erweiterung des ansässigen Betriebes zu ermöglichen, soll der östliche Bereich des Regenrückhaltebeckens verfüllt werden. Entlang des südwestlichen Ufers soll das Becken vergrößert werden, sodass nach Abschluss der Bauarbeiten ein Becken mit derselben Oberflächengröße wie vor dem Eingriff besteht. Das Biotop wird sich dann regenerieren. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits gestellt. Ein zusätzlicher detaillierter Antrag auf Biotoplöschung einer Teilfläche wurde dem Landkreis vorgelegt.¹³

Da nur ein Teil des Gewässers überplant wird, können nahezu alle Pflanzenarten in den weiteren Bereichen erhalten werden und sich nach der Neuanlage schnell in den neu angelegten Bereichen etablieren. Durch das Vorhaben ergibt sich lediglich eine temporäre Störung, in kurzer Zeit kann sich insgesamt ein ähnliches Biotop mit derselben Pflanzendiversität einstellen.

Boden / Fläche

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler. Als Bodentyp liegt im westlichen Plangebiet mittlerer Gley-Podsol und im Osten sehr tiefer Gley vor¹⁴. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering eingeschätzt.

Insgesamt sieht die Planung vor, dass auf rd. 80 % der Fläche Gebäude bzw. Erweiterungsbauten sowie weitere Versieglungen (bspw. Zufahrten) entstehen. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig. Der südliche Teilbereich ist nach derzeitigem Baurecht bereits in einem solchen Umfang bebaubar, was auch erfolgt ist. Im nördlichen Teilbereich sind derzeit eine Grünfläche sowie Regenrückhaltebereiche im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen und auch entstanden. In diesem Bereich werden durch die Planung Freiflächen abnehmen. Dabei ist das Eintreten folgender Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich:

¹⁴ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 2017



¹³ Teilverfüllung und Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens (Fa. Nordluft), Eingriff / Bilan-zierung / Antrag auf Biotoplöschung einer Teilfläche, Erläuterungsbericht, Antragsunterlagen, Ausfertigung Nr. 4, Nordlohne & Bechly Tiefbau- u. Grünplanungs GmbH, Mai 2022



In Vorbereitung baulicher Maßnahmen ist von großflächigem Bodenabtrag und Bodenaustausch auszugehen. In der Regel werden die nicht tragfähigen Oberbodenschichten (Mutterboden) abgetragen und ausgetauscht. 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 und der geplanten Versiegelung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Boden beeinträchtigt werden.

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). Bei Einhaltung dieser Normen sind hier keine besonderen Beeinträchtigungen wahrscheinlich.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen können bei allen Bauvorhaben auftreten. Zudem ist bereits auf dem Großteil des Industriegebietes schon heute durch das bestehende Baurecht eine Bebauung und damit Eingriff in das Schutzgut Boden möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine derzeit nicht bebaubare Fläche in Anspruch genommen, die durch den *Hopener Mühlenbach* und den *Kattenpohlgraben* von der freien Landschaft abgegrenzt wird. Die Fläche ist bereits Teil eines Bebauungsplanes und grenzt direkt an den Betrieb an, der eine Erweiterung plant. Damit wird neuen Entwicklungen im bislang nicht umfänglich erschlossenen, planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Boden und Fläche beiträgt.

Insgesamt wird die Ermöglichung einer Weiterentwicklung eines seit langem in Lohne ansässigen Betriebes sowie der Schutz vor der Inanspruchnahme weitere Flächen im Außenbereich höher gewichtet, als die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, welches ohnehin bereits in großen Teilen versiegelt ist.

Im Osten grenzt an das Plangebiet der *Kattenpohlgraben* und im Norden der *Hopener Mühlenbach* an. Daneben wird im Rahmen der Erweiterung ein Teilbereich des für die bestehende Gewerbe- und Industrieflächen erstellten Regenrückhaltebeckens in das Plangebiet mit einbezogen. In der Umgebung befindet sich weitere Gewässer, insbesondere Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes in nördlicher Richtung vor. Es werden Versieglungen von bis zu 80 % der Grundstücksfläche entstehen, sodass das anfallende Oberflächenwasser nicht wie bisher ungehindert versickern kann. Darüber hinaus müssen für die geplante Bebauung Teilbereich des Regenrückhaltebeckens entfernt werden.

Insgesamt bleibt der überwiegende Teil der bisherigen Regenrückhaltung erhalten und durch eine Ausweitung der Becken an anderer Stelle kann der überplante Bereich ausgeglichen werden. Zudem ist die Größe auch ausreichend, um das anfallende Wasser der neuen versiegelten Fläche aufzunehmen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist. Falls dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser durch







geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Regenrückhaltebereich, Zisterne auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Die Drosselung erfolgt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen mit 2 l/s/ha. Damit kann den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entgegengewirkt werden.

Ausreichende Abstände von Bebauung zu den angrenzenden Fließgewässern sorgen zudem dafür, dass auch hier keine Beeinträchtigungen erwartet werden.

Luft und Klima

Wie in Folge aller Bauvorhaben ist bei einer Bebauung von kleinklimatisch wirksamen Veränderungen, wie etwa veränderten Windgeschwindigkeiten oder lokal höheren Temperaturen und verringerter Luftfeuchte über versiegelten Flächen auszugehen. Da es sich nur um eine vergleichsweise kleine Erweiterung handelt, ist in Folge der Planung nicht von einer erheblichen negativen Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen.

Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Lohne, das in diesem Bereich durch die bestehende gewerbliche und industrielle Bebauung in großen Strukturen, die überörtlichen Verkehrsstraßen (Autobahn A1 und L 845) und eine Hochspannungsleitung (110 kV-Leitung) Vorbelastungen aufweist. Daneben wird das großflächige Industriegebiet, in welchem das Plangebiet liegt, zu allen Seiten von der freien Landschaft abgegrenzt. Im Norden begrenzt der *Hopener Mühlenbach*, im Osten der *Kattenpohlgraben*, im Süden die Landesstraße und im Westen die Autobahn A1 die gewerblichen und industriellen Bauflächen im und um das Plangebiet.

Bedeutsame und prägende Landschaftselemente werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine dominanten, landschaftsbildtypischen, strukturierenden Elemente zerstört. Zwar ermöglicht die Planung das Entstehen großer Baukörper und damit eine potentielle Veränderung des Landschaftsbildes. Aufgrund der Vorprägung, v. a. durch die großflächige Bebauung sowie eine insgesamt geringe Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild, werden damit jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Die Stadt gewichtet die verbleibenden Veränderungen in einem bereits vorbelasteten Raum geringer, als das Ziel der Schaffung von Erweiterungsflächen.

Eingriff

Es wird geprüft, ob in Folge der Planung ein rechnerisches Wertdefizit ausgelöst wird. Bilanziert wurde die Überplanung des Grünlands durch gewerbliche Bebauung sowie der Eingriff in das nach § 30 geschützte Biotop. Die Bilanzierung erfolgt demnach für die Flächen, die mit der vorliegenden Biotoptypenkartierung erfasst wurden und **nicht** für den Geltungsbereich, da die südlichen Bereiche des Geltungsbereichs unverändert bleiben.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen¹⁵. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell¹⁶.

Die Rahmenbedingungen führen dazu, dass lediglich der minimale Wertfaktor des jeweiligen Biotoptyps in die Eingriffsbilanz einfließt. Bei den Biotoptypen Gl und GE wird wegen des Baum-/Strauchbesatzes eine Höherbewertung angesetzt. Für den Ausbaubereich des Gewässers wurde für die Entwicklungszeit bis zum jetzigen Zustand ein Abschlag von 0,2 Werteinheiten veranschlagt. Für das Extensivgrünland wurde ebenfalls ein Abschlag von 0,2 Werteinheiten vorgenommen, da sich die Fläche erheblich verkleinert. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

¹⁶ Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016



¹⁵ Olaf von Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2016



Abb. 12 Bestand - Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Тур	Wertfaktor	Flächen- größe in m²	Wert- punkte
Nährstoffreiches, naturnahes Staugewässer	SRS	2,5	5.130	12.825,0
Feuchtes Weidengebüsch nähr- stoffreicher Standorte (§)	BFR	2,9	784	2.273,6
Artenarmes Extensivgrünland	GE	1,8	2.642	4.755,6
Artenarmes Intensivgrünland	GI	1,5	2.256	3.384,0
Summe	10.812	23.238,2		

Abb. 13 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bezeichnung	Тур	Wertfaktor	Flächen- größe in m²	Wert- punkte
Vollversiegelung durch gewerbli- che Bebauung / Verkehrsanla- gen	OGG/OVZ	0,0	2.218	0,0
Sonstige Anlage zur Energiever- sorgung	OKZ	0,0	84	0,0
Sonstige Grünanlage	PZA	0,8	555	444,0
Nährstoffreiches, naturnahes Staugewässer	SRS	2,5	4.179	10.447,5
Erweiterungsbereich nährstoff- reiches, naturnahes Staugewäs- ser	SRS	2,3	951	2.187,3
Feuchtes Weidengebüsch nähr- stoffreicher Standorte	BFR	2,9	634	1.838,6
Artenarmes Extensivgrünland	GE	1,6	525	840,0
Artenarmes Intensivgrünland	GI	1,5	1.666	2.499,0
Summe			10.812	18.256,4

Abb. 14 Saldo der Bewertung

Bezeichnung	Wertpunkte
Vor der Planung	23.238,2
Nach der Planung	18.256,4
Saldo	4.981,8

Die Bilanzierung ergibt ein rechnerisches **Wertdefizit von rd. 4.982 Wertpunkten**.

Das **Ausgleichserfordernis** muss kompensiert werden. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, weshalb eine externe Kompensation vorgenommen wird. Zur externen Kompensation der durch den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt und der verloren gehenden Biotopwertigkeiten wird von der Stadt Lohne der Ersatzflächenpool Gut Lage herangezogen. Hierfür liegt ein Maßnahmenplan dieser Begründung an (Planungsbüro Rötker, Badbergen, Stand: 30.01.2020).

Auf dem Flurstück 52/16, Flur 51 der Gemarkung Essen (Oldenburg) werden die bilanziell ermittelten Werteinheiten auf einer Fläche von 1.246 m² ausgeglichen (Aufwertungsfaktor 4). Der hohe Aufwertungsfaktor von 4 ergibt sich u. a. aus der Tatsache, dass sich die Fläche ehemals als Ackerfläche darstellte. Der durchschnittliche Aufwertungsfaktor beträgt 2 WE. Zudem erfolgte für den Bereich in Gut Lage eine Bonusaufwertung gemäß des Kompensationsmodells (siehe Anlage 2 Änderungs- und Ergänzungsband Teil II Gut Lage 2020 des Maßnahmenplans). Durch die Bonusaufwertungsfaktoren für Effizienz, Dynamik und Pufferfunktion ergibt sich der Aufwertungsfaktor von 4 WE. Mit der Maßnahme Nr. 5.2. wird an der Lager Hase eine Sekundäraue mit auetypischen Gewässern und Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GEA) mit eingestreuten Nasswiesen (GNR) und Flutrasen (GFF) angelegt.

Das kartierte feuchte Weidengebüsch nährstoffreicher Standorte ist nach § 30 BNatSchG geschützt und wird gesondert ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über eine gleichartige Pflanzung mit dem Ausgleichsfaktor 1 : 2. Dazu wird eine





Fläche von 300 m2 auf dem Flurstück 96/5, Flur 29 der Gemarkung Lohne am Rande eines großen Stillgewässers als Weidengebüsch entwickelt.

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

Der Geltungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Infolge der Planung ist nicht vom Auftreten erheblicher umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen auszugehen (siehe Kapitel 4.1).

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

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

Die Festsetzung von einem Industriegebiet lässt übliche Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. 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. Im städtischen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

 Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f 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 sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Es können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Lohne sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

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

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.





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

Mit den getroffenen Festsetzungen werden nach bisherigem Kenntnisstand keine Vorhaben ermöglicht, die in Folge schwerer Unfälle negative Auswirkungen auf die Umwelt nehmen könnten. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallschutz

Die Planung berührt den Störfallschutz, da es sich um die Ausweisung von Industriegebieten handelt, in denen potentiell auch Störfallbetriebe angesiedelt werden können.

Im vorliegenden Planfall handelt es sich um eine Fläche, die als Erweiterungsfläche für den vorhandenen Betrieb entwickelt und zur Verfügung gestellt werden soll. Der Betrieb ist nicht als Störfallbetrieb einzustufen.

4.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

Gewerbliche Wirtschaft Mit der Planung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft berücksichtigt. Einem ansässigen Betrieb wird eine weitere Entwicklungsmöglichkeit durch zusätzliche Betriebsflächen geschaffen.

Einzelhandel

Im Jahr 2008 wurde für die Stadt Lohne ein Einzelhandelskonzept¹⁷ entwickelt, welches mit der Fortschreibung 2019/2020¹⁸ angepasst wurde. In diesem werden keine Aussagen zu Industriegebieten getroffen. Dennoch werden wie auch schon im derzeit bestehenden Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen. Das übrige Stadtgebiet bietet ausreichend Raum für solche Betriebe.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Die Erweiterung von industriellen Bauflächen für einen ansässigen Betrieb dient der Sicherung und Weiterentwicklung von vorhandenen Arbeitsplätzen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Technische Verund 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 Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die notwendige Löschwasserversorgung kann voraussichtlich über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1 x 3.200l/Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die genauen Standorte der Unterflurhydranten sind mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.
- Die anfallenden Abwässer können über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt werden.

¹⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020) für die Stadt Lohne



¹⁷ Einzelhandelskonzept Stadt Lohne 2008, S. 88/89

3...



 Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.

Altlasten

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

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

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland¹⁹. 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.

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

Externe Erschließung Das Plangebiet wird über die *Robert-Bosch-Straß*e im Süden erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Stichstraße mit einem Wendehammer. Von dieser kann über die *Von-Siemer-Straß*e die Landesstraße L 845 (*Dinklager Straß*e) erreicht werden. In Richtung Osten führt sie in und durch den Kernbereich von Lohne, in westlicher Richtung ist über die Landesstraße das Stadtgebiet von Dinklage zu erreichen. Daneben schließen an sie die Auf- und Abfahrten der Autobahn A1 an, welche in Richtung Bremen (Norden) und Osnabrück (Süden) verläuft. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, ohne dass Wohngebiete der Stadt Lohne durchfahren werden müssen.

Alle Straßen sind ausreichend für das Industriegebiet und seine durch diese Änderung vorbereitete Erweiterung dimensioniert.

Richtung Bremen

Richtung Dinklage

Richtung Dinklage

Richtung Dinklage

Richtung Dinklage

Richtung Dinklage

Richtung Dinklage

Abb. 15 Erschließungssituation

Karte: LGLN 2019

¹⁹ 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.



Interne Erschließung Das Plangebiet wird wie bereits aufgeführt über die *Robert-Bosch-Straße* (außerhalb des Plangebietes) erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die Erschließung der Erweiterungsfläche kann intern geregelt werden.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

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

Rüstungs-altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

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

In der Stadt Lohne bestehen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte, die der Planung entgegenstehen.

4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Oberflächenentwässerung Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine hochwassergefährdeten oder für den Hochwasserschutz vorgesehenen Bereiche.

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes in nördlicher Richtung vor. Es werden Versieglungen von bis zu 80 % der Grundstücksfläche entstehen, sodass das anfallende Oberflächenwasser nicht wie bisher ungehindert versickern kann. Darüber hinaus muss für die geplante Bebauung ein Teilbereich des Regenrückhaltebeckens entfernt werden. Daneben soll der Mast der 110 kV-Leitung, welcher innerhalb des Plangebietes liegt, verlegt werden. Der neue Standort ist auf der Grenze des Geltungsbereiches geplant, sodass auch der Absetzraum des Regenrückhaltebereichs (außerhalb des Plangebietes) verfüllt werden muss.

Vorgesehen ist insgesamt die Verfüllung von rd. 950 m² des Regenrückhaltebeckens. Um Dies auszugleichen, soll das Südufer des Beckens verlegt und damit erweitert werden. Der Absetzraum wird ebenfalls verlegt. Damit sollen zusätzlich rd. 950 m² Oberflächengröße geschaffen werden, sodass die Gesamtgröße von rd. 5.130 m² unverändert bleibt.

Da durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, wurde die notwendige Rückhaltung neu bemessen. Wie auch in der Ursprungsplanung, ist das 5-jährige Regenereignis für das Rasterfeld Lohne in Ansatz gebracht worden. Es wird festgelegt, dass 50 % des Oberflächenabflusses auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten ist. Dementsprechend ergibt die Berechnung ein erforderliches Rückhaltevolumen von 2.287,8 m³. Das bestehende Rückhaltebecken weist ein Volumen von 2.349 m³ inkl. Absetzbecken auf. Das Rückhaltvolumen ist weiterhin ausreichend und muss deshalb nicht erweitert werden.

Bei der Ausweitung sollen die gleichen Böschungsverhältnisse wie in der Ursprungsplanung angelegt werden. Vorhandene Fixpunkte (z. B. Löschwasserentnahme, Tauchwand, Drosselbauwerk) werden nicht verändert.





Ebenfalls werden bei der Verlegung des Absetzraumes die vorherigen Verhältnisse wiederhergestellt. Die Höhen und Größen des Absetzraumes, die Dimension der Tauchwand und die Sohle des Absetzraumes werden beibehalten.

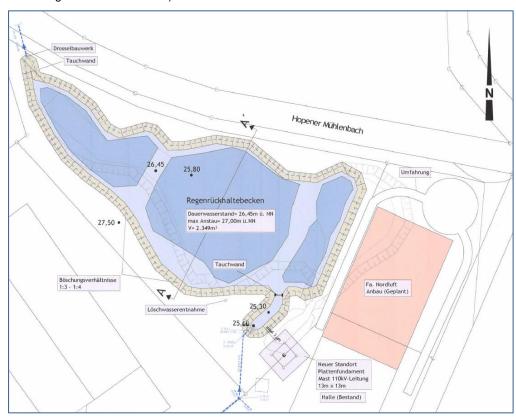
Nach den Arbeiten ist keine Einsaat oder Anpflanzung auf den Offenbodenflächen vorgesehen. Durch Sukzession sollen sich im Hinblick auf den Bewuchs am Nordufer an den Standort angepasste Arten ansiedeln.

Für die Unterhaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens wird ein mind. 5,0 m breiter Streifen zwischen südlicher Böschungskante des Regenrückhaltebeckens und der südlichen Grenze des Flurstücks freigehalten.

Die notwendige Zustimmung des Grundstückseigentümers (OOWV) für die beschriebene Maßnahme wurde im Vorfeld eingeholt. Ein wasserrechtlicher Antrag wurde bereits gestellt.

Damit kann den Auswirkungen auf das Oberflächenwasser entgegengewirkt werden.

Abb. 16 Geplante Veränderung des Regenrückhaltebeckens (in grau: bisherige Lage des Regenrückhaltebeckens)



4.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden nicht berührt.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche		rd. 9.300 m ²
Industriegebiet		9.300 m ²
davon:		
- überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	→ 7.440 m²	
- unversiegelte Bereiche	→ 1.860 m ²	

DatumVerfahrensschrittGrundlage05.02.2019Aufstellungsbeschluss (Rat)§ 2 (1) BauGB





04.01.2022 - 11.02.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
04.01.2022 – 11.02.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlich- keit	§ 3 (1) BauGB
15.08.2022 - 14.09.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
15.08.2022 - 14.09.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
12.10.2022	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 baurechtliche Vorbereitung eines Industriegebietes, um die Erweiterung 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:		
Planverfasser		
Bürgermeisterin		

