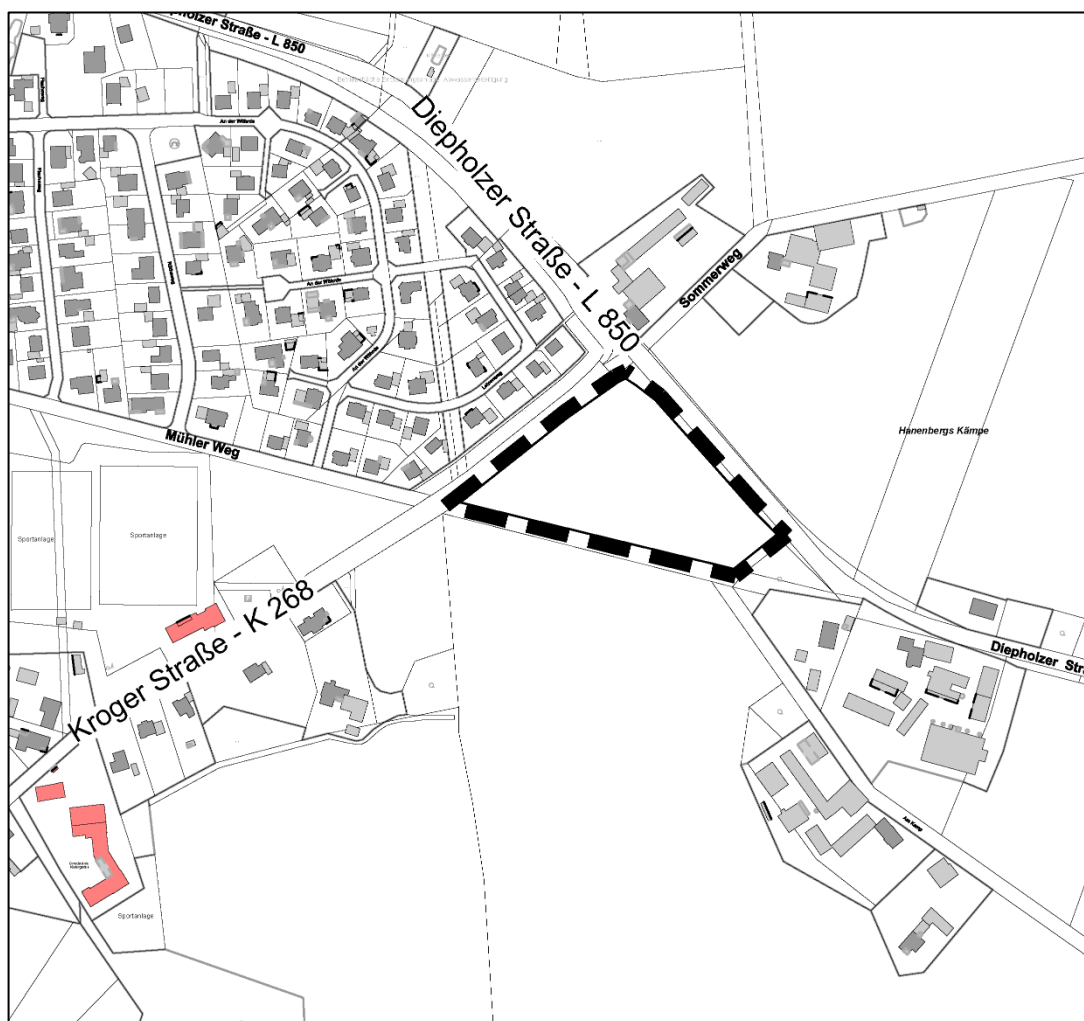




Bebauungsplan Nr. 196 für den Bereich "südöstlich Kroger Straße (K 268) / südwestlich Diepholzer Straße (L 850)"

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
					02.06.2025

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation	3
	A.3 Planungsvorgaben	4
	A.3.1 Raumordnung	4
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	8
	A.3.3 Sonstige Planungen	9
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
	B.1 Bauliche Nutzung	11
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
	B.1.3 Bauweise	13
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	14
	B.3 Ausschluss fossiler Brennstoffe	15
	B.4 Verkehr	15
	B.5 Immissionsschutz	16
	B.6 Natur und Landschaft	20
	B.6.1 Vorhandene Situation	20
	B.6.2 Planerische Auswirkungen	22
	B.6.3 Artenschutz	25
	B.7 Altlasten, Bodenschutz und Baugrund	27
	B.8 Hochwasserschutz	27
	B.9 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	27
	B.10 Städtebauliche Werte	29

Anlagen

- [1] Tetens Ingenieurbüro, Dpl.Ing. (FH) Markus Tetens, Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 der Stadt Lohn, 02.06.2022
- [2] Gutachten zur Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne (B-Plan 196) TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 06.09.2023
- [3] Planungsbüro Rötter Dipl.Ing. in Kooperation mit Arbeitsgemeinschaft Landschaftsplanung und Stadtökologie, Ergebnisbericht zur Aufstellung eines B-Plans Nr. 196 an der Kroger Str. in Lohne, 26.09.2022
- [4] gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro ARKE, Bodenuntersuchung B-Plan Nr. 196 Südöstlich Kroger Straße (K268)/ südwestlich Diepholzer Straße (L850)* 49393 Lohne, 11.03.2024

- [5] Planungsbüro Rötger Dipl.Ing. in Kooperation mit Arbeitsgemeinschaft Landschaftsplanung und Stadtökologie, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 196 für den Bereich „Südöstlich Kroger Straße (K268)/ südwestlich Diepholzer Straße (L850)“, 17.04.2024
- [6] Planungsbüro Rinteln, Pflege- und Nutzungskonzept für die Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Lohne, 18.04.2024

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Seit mehreren Jahren wird in der Stadt Lohne in der Ortschaft Kroge nach einer geeigneten Gewerbegebietsfläche für die Ansiedlung örtlicher Handwerksbetriebe gesucht. Es besteht Bedarf an Gewerbegrundstücken für örtliche Gewerbetreibende, die sich an ihren gegenwärtigen Standorten nicht betriebsgerecht entwickeln können und die daher andere Baugrundstücke suchen. Die Gewerbetreibenden sind betrieblich und sozial mit der Ortschaft verbunden, so dass ein neues Gewerbegebiet in Kroge entstehen soll. Verschiedene mögliche Standorte in Kroge wurden in Hinsicht auf Natur- und Landschaftsschutz, Infrastruktur, Erweiterungsmöglichkeiten und Immissionssituation überprüft und verglichen. Nach dieser Prüfung hat sich das vorliegende Plangebiet, trotz Einschränkungen bzgl. vorliegender Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung, als geeignet zur Nutzung durch Gewerbe herausgestellt.

Nach den Zielen des EEG 2023 sollen bis zum Jahr 2030 mindestens 80 % des deutschen Bruttostromverbrauchs aus erneuerbaren Energien stammen (§ 1 Abs. 2 EEG). Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit (§ 2 EEG 2023, Gesetzgebung S.137). Das Land Niedersachsen hat sich zum Ziel gesetzt, seinen Energiebedarf bis 2040 bilanziell zu 100 % aus regenerativen Quellen zu decken (§ 3 NKlimaG). Die vorliegende Planung trägt zur Umsetzung dieses Ziels bei, denn ein Teil des Plangebietes soll zur Erzeugung von Strom durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Freiflächen-Photovoltaik, FF-PV) genutzt werden. Das enge Nebeneinander der gewerblichen Nutzung und der Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien bietet einen Standortvorteil, da der Strom unmittelbar, dezentral genutzt werden kann.

Die geplante dezentrale Nutzung der erzeugten Energie durch gewerbliche Nutzung im Plangebiet, die im Bereich des Sondergebietes „Photovoltaik“ weitgehend minimierbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und der durch Verkehrswege und Siedlung vorbelastete Standort weisen das Plangebiet als gut geeignet für die Errichtung eines Gewerbegebietes und einer FF-PV-Anlage aus.

Zur Umsetzung der Planung sind die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 erforderlich. Die Planungen umfassen denselben Geltungsbereich und werden im Parallelverfahren aufgestellt.

A.2 Örtliche Situation

Das annähernd dreieckige unbebaute Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kroge und wird im Nordosten durch die Diepholzer Straße (L 850), im Nordwesten durch die Kroger Straße (K 268) und im Süden durch einen Gemeindeweg begrenzt. Die Fläche wird insgesamt ackerbaulich genutzt. Der südlich verlaufende Gemeindeweg wird an seiner Nordseite von einer durchgehenden Strauchhecke begleitet.

Nördlich der Kroger Straße liegt das Wohngebiet „An der Wöhrde“, in dem sich überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung befindet. Von den klassifizierten Straßen ist das Wohngebiet im Süden durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt.

Nach Südwesten sind entlang der Kroger Straße lockere Bebauung sowie Sportanlagen vorhanden. Im Südosten liegen neben dem Plangebiet größere Hofanlagen. Im Nordosten und Süden ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben.



Abb. 1. Luftbild, LGLN, Abfrage Juli 2023

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017/2022) weist für den Geltungsbereich keine zeichnerischen Darstellungen auf. Nach der Begründung zum Kapitel 2.2 (Entwicklung der Zentralen Orte) des LROP ist die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandorte entsprechend ihres regionalen und überregionalen Versorgungsauftrags und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Zur Entwicklung der räumlichen Struktur führt das LROP als Grundsatz der Raumordnung aus, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen u.a. die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Neben der Berücksichtigung des Klimawandels sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

Da die Entwicklung des wirtschaftlichen Wachstums mit dieser Planung vorangetrieben wird, steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms. Diese Entwicklung kann in Lohne/Kroge allerdings nicht ohne Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgen, da andere Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Der Klimawandel findet Berücksichtigung u.a. durch die Festsetzungen zur Errichtung einer FF-PV-Anlage und durch die beabsichtigte Gebietseingrünung.

Auf Bundes- und Landesebene ist das Ziel die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern. Angestrebt wird bis zum Jahr 2030 eine treibhausgasneutrale Erzeugung von mindestens 80 % des gesamten Stroms, der in Deutschland erzeugt oder verbraucht wird. Gemäß § 4 EEG muss dazu u. a. die installierte Leistung von Solaranlagen gesteigert werden. Die vorliegende Planung trägt zu diesem Ziel bei.

In der Veränderungsverordnung des LROP vom 17.09.2022 wird verstärkt auf die Erzeugung erneuerbarer Energien eingegangen. Für Photovoltaikanlagen wird im Vergleich zur Fassung des LROP von 2017 verstärkt betont, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen, wenn der Träger der Regionalplanung (Landkreis Vechta) einen entsprechenden Vorbehalt festgelegt hat. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta werden für das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet allerdings keine solchen Vorbehalte getroffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta wurde am 05.04.2022 genehmigt. Die Stadt Lohne hat dabei die Aufgabenzuweisung eines Mittelzentrums erhalten. In der zeichnerischen Darstellung liegt für das Plangebiet keine flächenhafte Vorrangdarstellung vor. Es liegt am Rande, aber innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Im Bereich des Plangebiets verlaufen Rohrfernleitungstrassen (hier: Gasleitungen), die im RROP als Vorranggebiete festgelegt sind.

An das Plangebiet grenzt ein Standort für die Entwicklung von Wohnraum an. Im Südwesten liegt ein Bereich mit überlagernder Darstellung von Vorbehaltsgebieten Wald - Natur und Landschaft - Biotopverbund.

Auszug aus dem RROP

„3.2.4 Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz

01 Die wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete und die im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegten Vorranggebiete Trinkwassergewinnung sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt.

02 1 Gebiete mit sehr guten bis guten Entnahmebedingungen in den Grundwasser-führenden Gesteinen sind als Vorbehaltsgebiete Trinkwassergewinnung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

2 Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen Grundwasserneubildung und -qualität in diesen Gebieten nicht beeinträchtigen.

03 Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung sollen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und – qualität vermieden und es soll bedarfsgemäß auf eine qualitative und quantitative Verbesserung der Grundwassersituation hingewirkt werden; dabei soll auch eine örtlich angepasste Regenwasser- und Hochwasserrückhaltung mit einer möglichen Versickerung zur Regeneration der Grundwasservorkommen genutzt werden

Begründung

„...“

Aus Vorsorgeaspekten sind als Ergänzung der Vorranggebiete in der zeichnerischen Darstellung Vorbehaltsgebiete Trinkwassergewinnung festgelegt (vgl. Beikarte 7). Intention der Gebietsausweisung ist der vorsorgliche Schutz der Grundwasserressourcen in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht, ohne hierdurch eine Vorentscheidung über eine tatsächliche Nutzung zur Trinkwassergewinnung zu treffen.

...

Um im gesamten Kreisgebiet auf einen ressourcenschonenden und vorsorgeorientierten Umgang mit den Grundwasservorkommen hinzuwirken, sind deshalb Schutz und Entwicklung sowohl für die quantitativen als auch für die qualitativen Aspekte als textlicher Grundsatz formuliert. Adressaten dieser Grundsatzformulierung sind zunächst gemäß § 4 Raumordnungsgesetz die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sowie die darüber entscheidenden öffentlichen Stellen. Aber auch andere Planungsträger und Flächennutzer, beispielsweise die Land- und Forstwirtschaft oder auch private Haus- und Gartenbesitzer können zu einem nachhaltigen Umgang mit den Grundwasserressourcen beitragen.

Ein wichtiger Aspekt, um die Neubildung des Grundwassers zu fördern, ist die Verminderung des Oberflächenabflusses über Gewässersystem und Regenwasser-Kanalisation. Die Rückhaltung von Regenwasser, aber auch von Hochwasser in der Landschaft, begünstigt die Versickerung vor Ort und damit die Regeneration der Grundwasservorkommen. ...“

Das relativ kleine Plangebiet liegt hier am Rand der Vorbehaltsdarstellung, die weitreichend über ein größeres Gebiet und maßstabsbedingt nicht parzellenscharf getroffen wurde. Aufgrund der geplanten Nutzung durch örtliche Gewerbetreibende mit angegliederter Freiflächen-PV-Anlage sind Beeinträchtigungen der vorbehaltenen Trinkwassergewinnung nicht zu erwarten. Die Förderung der Grundwasserneubildung wird in der Planung durch die Pflicht zur Regenwasserversickerung/-rückhaltung im Bebauungsplan Nr. 196 unterstützt.

Auszug aus dem RROP

„2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

01 Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta soll auf die festgelegten Zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden.

Die Erweiterung von Siedlungsflächen über die Grenze der Zentralen Siedlungsgebiete und der Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten hinaus ist möglich, wenn die Innenentwicklung in diesen Gebieten ausgeschöpft ist.

Die Erweiterung soll räumlich an die zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten anschließen.

In den Ortsteilen außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete und außerhalb der Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten soll eine Entwicklung von Siedlungsflächen möglich sein, wenn sie dem Eigenbedarf dient und ihm im Umfang entspricht.

Begründung

Gemäß LROP (2.1 05) soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Ziel des LROP und auch Planungswille des Landkreises ist es, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Infrastrukturen zu sichern und Verkehre zu reduzieren. Um den Kommunen Spielraum in der Bauleitplanung zu gewähren, soll eine Entwicklung von Flächen außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete und der Standorte für die Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten möglich sein – insbesondere dann, wenn die Flächenpotenziale in den zeichnerisch dargestellten Gebieten und Standorten ausgeschöpft sind. Dies gilt für die zentralen Siedlungsgebiete und Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten, ob sie räumlich abgegrenzt sind oder nicht, wie die Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten an den Autobahnen oder der nicht räumlich abgegrenzte Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in Rüschendorf, Osterfeine und Dümmerlohausen. Kriterium für die Entwicklung ist, dass sich neue Siedlungsbereiche räumlich an die bestehenden anschließen. In den übrigen Ortsteilen ist nur eine Eigenentwicklung zulässig. Kleine Siedlungseinheiten, sollen nicht mehr wachsen, als es der eigene Bedarf

rechtfertigt. Der eigene Bedarf eines Ortsteils ergibt sich aus dem Bedarf der bereits dort befindlichen Bevölkerung und Betriebe.“

Das Plangebiet schließt sich an die Ortslage von Kroge an, die sich mit verschiedenen sozialen Einrichtungen an der Kroger Straße nach Westen erstreckt und wo als Siedlungsschwerpunkt die Siedlung „Wöhrde“ nördlich des Plangebiets liegt. Die Stadt Lohne will mit dem vorliegenden Plangebiet Gewerbetreibenden aus der Ortschaft Kroge Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Aufgrund der Erschließungssituation und der Größe des Plangebietes ist eine Entwicklung für 1-2 Betriebe mit Grundstücksgrößen von ca. 3.500 m² bis ca. 7.000 m² realistisch.

Auszug aus dem RROP

„4.2 Energie

04 Die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen vorzugsweise auf baulichen Anlagen installiert werden.

Für raumbedeutsame Photovoltaikanlagen und Agrar-Photovoltaikanlagen dürfen folgende Gebiete nicht in Anspruch genommen werden:

- Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiete Wald
- Vorranggebiete Rohstoffgewinnung
- Vorranggebiete Natura-2000
- Vorranggebiete Biotopverbund
- Vorranggebiete Natur- und Landschaft“

Begründung

Das LROP formuliert den Grundsatz (Kap. 2.4 Ziffer 13 Satz 3), dass zur Verbesserung der Standortentscheidungen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie die Träger der Regionalplanung im Benehmen mit den Gemeinden regionale Energiekonzepte erstellen und in die Regionalen Raumordnungsprogramme integrieren sollen. Im Landkreis Vechta soll der Ausbau von erneuerbaren Energien entsprechend der energie- und klimapolitischen Ziele gestärkt werden. Da die Errichtung von Windenergie-, Biogas- und Photovoltaikanlagen eine raumbedeutsame Wirkung erzeugen kann, soll das RROP Ziele und Grundsätze mit Hinblick auf raumverträgliche Standortentscheidungen formulieren; regionale Energiekonzepte sollen bei Bedarf und im Benehmen mit den Gemeinden weiterführend erstellt werden.

...

Grundsätzlich ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen denen auf Freiflächen vorzuziehen, um den Flächenverbrauch im Landkreis zu reduzieren und einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Das RROP formuliert den Grundsatz, dass die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Energie vorzugsweise auf baulichen Anlagen installiert werden sollen. Dazu gehören insbesondere Dachflächen, Gebäudefassaden und Lärmschutzeinrichtungen.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine der im RROP genannten Ausschlussflächen (insbesondere Vorgehaltsgebiet Landwirtschaft – beige), so dass die Ziele der Raumordnung der Planung von FF-PV nicht entgegenstehen. Mit der Änderung der BauNVO im Juli 2023 wurde auch klargestellt, dass „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie“ regelmäßig als Gewerbebetriebe zu betrachten sind (§ 8 BauNVO). Für die im Plangebiet vorgesehene FF-PV-Anlage wird zwar ein Sondergebiet festgesetzt, sie ist jedoch planerisch eng mit dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet verbunden.

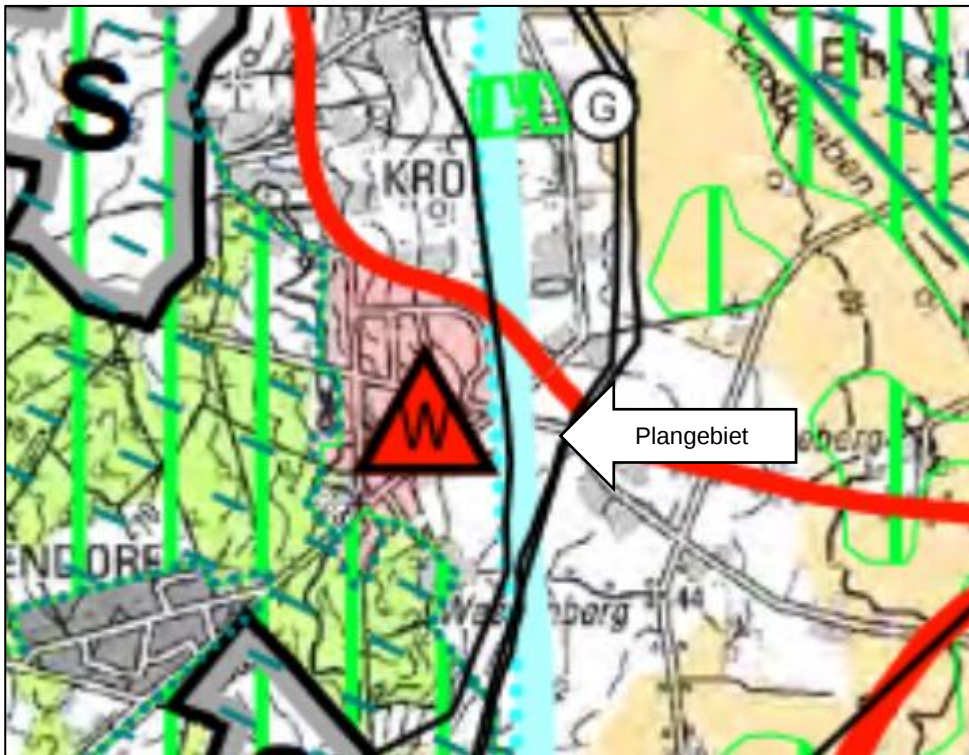


Abb. 2. Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab)

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan `80 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da aus dieser Darstellung nicht die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. eines Sondergebietes entwickelt werden kann, erfolgt im Parallelverfahren die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes `80, in der für denselben Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt werden.

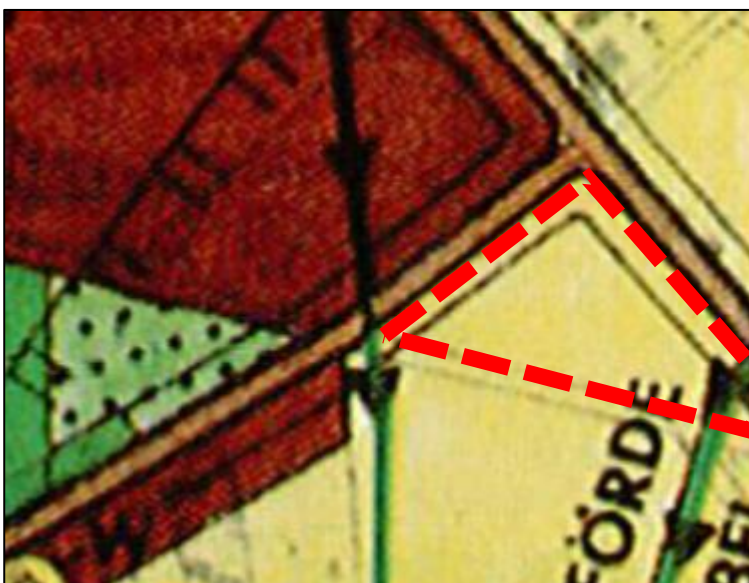


Abb. 3. Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab)

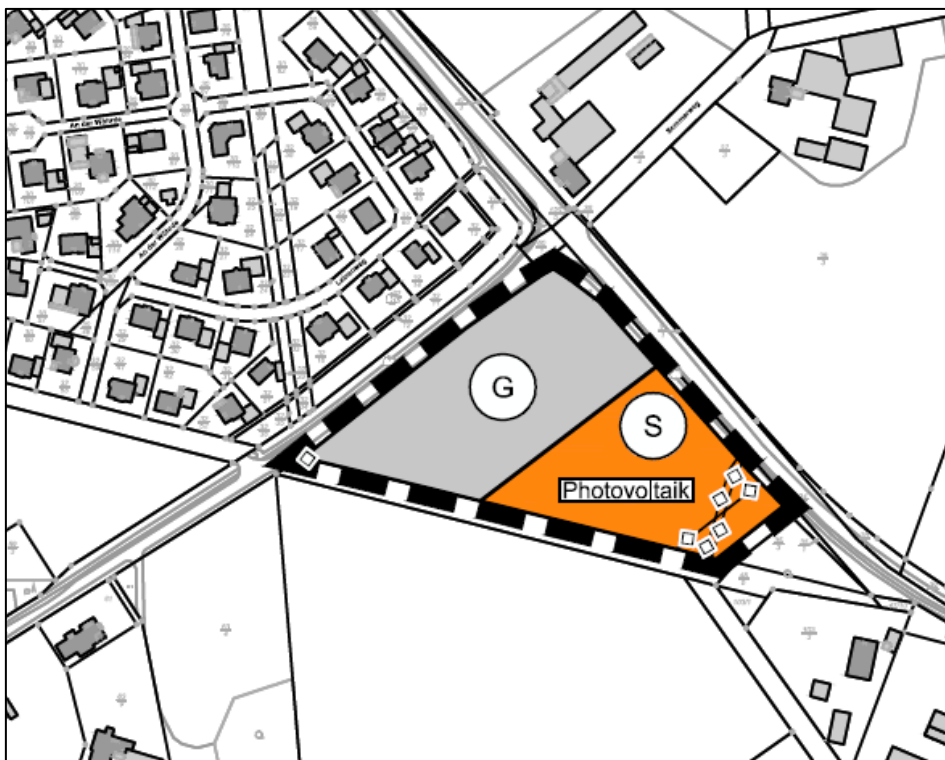


Abb. 4. 87. FNP-Änderung, Stand: Entwurf (ohne Maßstab)

A.3.3 Sonstige Planungen

Das Plangebiet ist bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Es handelt sich um Außenbereich gem. § 35 BauGB.

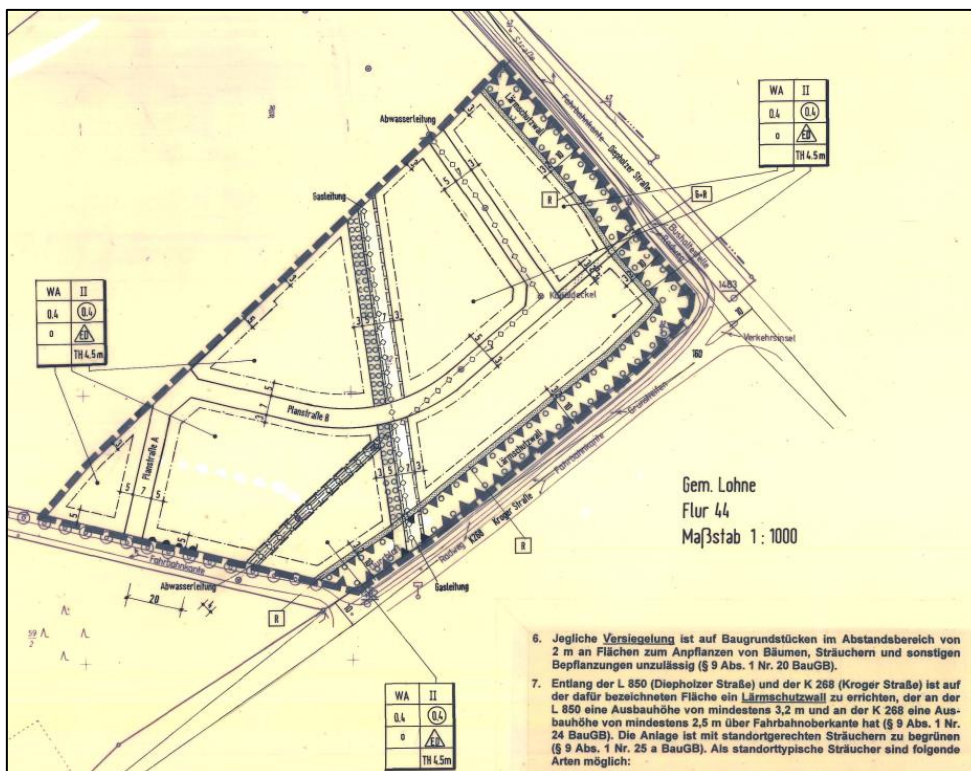


Abb. 5. Bebauungsplan Nr. 5D (ohne Maßstab)

Nordwestlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplanes Nr. 5D „Wöhrde“. Der im Jahr 1999 rechtskräftig wurde. Damit wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorbereitet. Entlang der übergeordneten Straße ist die Errichtung eines mind. 2,5 m hohen Lärmschutzwalles an der K 268 und mit mind. 3,2 m Höhe an der L 850 festgesetzt. Die Bebauung darf in höchstens zweigeschossiger Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 4,5m erfolgen.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Ansiedlung örtlicher Gewerbebetriebe und die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FF-PV Anlage) zu ermöglichen. Daher werden in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne und zum Schutz vor Immissionen ist es erforderlich, die zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet zu ordnen.

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung wird so geregelt, dass der Verkauf mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem im Gebiet zulässigen Betrieb steht. Die Verkaufsfläche wird für diese Fälle auf max. 10% der Bruttogeschossfläche des Betriebes begrenzt, wobei zusätzlich eine „Kappungsgrenze“ eingeführt wird, wonach die Verkaufsfläche nicht mehr als 800 m² betragen darf. Dabei ist der Verkauf mit zentrenrelevantem Sortiment nur als Randsortiment zulässig, wenn es dem Kernsortiment sachlich zugeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf für dieses zentrenrelevante Sortiment 10% der Verkaufsfläche nicht übersteigen. Unter Berücksichtigung der „Kappungsgrenze“ kann zentrenrelevantes Sortiment also je Betrieb nur auf max. 80 m² Fläche angeboten werden. Dabei muss immer der Bezug zum eigentlichen Geschäftszweig des Gewerbebetriebes beachtet werden.

Abgeleitet wird dieses Vorgehen aus dem für die Stadt Lohne vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/202), dessen Handlungsempfehlungen dazu dienen, eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Lohne zu verhindern.

Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020), 74f.:

„Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- *dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,*
- *in betrieblichem Zusammenhang errichtet,*
- *dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und*
- *die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.“*

Eine weitere Einschränkung der Nutzung erfolgt durch den Ausschluss des sonst ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zulässigen sog. betriebsbezogenen Wohnens. Dieser Ausschluss ist erforderlich, da im Gebiet erhebliche Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vorliegen, die für einen

dauernden Aufenthalt von Menschen eine erhebliche Beeinträchtigung befürchten lassen. Um eine solche Beeinträchtigung zu vermeiden, darf keine Wohnnutzung im Plangebiet stattfinden (siehe auch Kap. B.3 und Umweltbericht).

Da durch die vorliegende Planung die gewerbliche Nutzung an die vorhandene Wohnnutzung nördlich der Kroger Straße und die benachbarten Hofstellen mit Wohnnutzung im Außenbereich heranrücken kann, war zu beurteilen, ob damit Immissionskonflikte durch Gewerbelärm verbunden sein könnten. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde vom Ingenieurbüro Tetens eine schalltechnische Untersuchung im Juni 2022 [1] erstellt. Im Ergebnis wurden für das Plangebiet maximal zulässige Schallemissionskontingente für die geplanten GE-Flächen ermittelt, die sicherstellen, dass bei den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes auftreten werden (siehe auch Kap. B 3). Die folgende Tabelle zeigt, welche Lärmwerte tags bzw. nachts je m² Baugrundstücksfläche nicht überschritten werden dürfen.

Emissionskontingente tags und nachts in dB	
tags dB(A)/m²	nachts dB(A)/m²
62	47

Mit diesen Werten müssen die Gewerbetreibenden gewisse Einschränkungen hinsichtlich ihrer Lärmentwicklung berücksichtigen, eine gewerbliche Nutzung ist aber dennoch möglich. Das Plangebiet wird zur Umsiedlung örtlicher Betriebe geplant, bei denen es sich um Handwerksbetriebe oder kleinere Gewerbebetriebe handelt, bei denen die Stadt davon ausgeht, dass sie diese Anforderungen ohne erheblichen Aufwand erfüllen können. Die Stadt Lohne entwickelt ihre Gewerbegebiete an anderen Stellen auch so weiter, dass Betrieben, die ein höheres Emissionsaufkommen haben, dort Flächen angeboten werden können.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen (PV- Module) zur Nutzung von Solarenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen. Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:

- PV- Module einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Photovoltaikmodule;
- oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
- Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung der PV- Module;
- Einfriedungen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wurde im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt, um eine flexible und breitgefächerte gewerbliche Aktivität im Plangebiet zu ermöglichen. Die Festsetzung erfolgt auch im Abgleich mit der festgesetzten überbaubaren Fläche, die eine größere Ausnutzung für Hauptanlagen nicht zulässt.

Um die angestrebte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird die zulässige Gebäudehöhe von max. 12 m festgesetzt. Durch diese Höhenbeschränkung wird der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten und gleichzeitig werden ausreichend Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe geboten.

Die Höhe der Solarmodule darf 4,5 m nicht überschreiten. Dies ist eine angemessene Höhe für gebräuchliche Module auf ihrem Ständerwerk. Um die Belichtung des Bodens, die Durchlässigkeit für Tiere und eine Pflege der Flächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass der Abstand der Unterkante der Module mindestens 0,8 m vom Boden betragen muss. U. a. sind konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme davon ausgenommen.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Photovoltaik“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die angibt wie hoch der Anteil des Baugrundstückes sein darf, der von baulichen Anlagen überdeckt wird (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO). Da die Solarmodule das Grundstück „überdecken“, auch wenn sie nur mit den Ständern den Boden berühren, gibt dieser Wert die Fläche an, die mit Solarmodulen innerhalb der überbaubaren Fläche überstellt werden darf. Hier sind allerdings auch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen) zu berücksichtigen, da eine Überschreitung der GRZ wegen der sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauGB nicht möglich ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 5 BauNVO genannten Anlagen (Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie) wird in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen. Zum einen wird im Bebauungsplan ohnehin ein Sondergebiet für FF-PV-Anlagen festgesetzt, so dass die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen bereits Teil der Planung sind. Zum anderen werden im Gewerbegebiet PV-Anlagen aufgrund des § 32a NBauO auf den Gebäuden anzubringen sein, so dass auch hier ein Beitrag zur Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen geleistet wird. Außerdem sollen in dem an den Außenbereich angrenzenden Baugebieten auch Grünanteile verbleiben.

B.1.3 Bauweise

Für Baukörper, die gewerblichen Zwecken dienen, kann es erforderlich werden, dass die Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Aus diesem Grund wird in dem Baugebiet eine entsprechend abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Beachtung des Grenzabstandes Gebäudelängen über 50 m zulässt.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung der überbaubaren Bereiche im Plangebiet, möchte die Stadt den Nutzern einerseits eine möglichst flexible Nutzung auf den Grundstücken ermöglichen. Andererseits hat sie in diesem Plangebiet einige beschränkende Faktoren bei der Festsetzung der Baugrenzen zu beachten.

Entlang der klassifizierten Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, ist mit baulichen Anlagen u.ä. gem. § 24 NStrG ein Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante zu halten. Die Baugrenzen wurden in entsprechendem Abstand festgesetzt und die textliche Festsetzung Nr. 6.1 enthält Regelungen zum Ausschluss von Nutzungen in der Bauverbotszone.

Als Schutz vor Beeinträchtigungen der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke am südwestlich verlaufenden Weg dürfen auf der hier in 5 m Breite festgesetzten nicht überbaubaren Fläche entlang der Hecke keine Bodenversiegelungen, z.B. durch Nebenanlagen, vorgenommen werden.

An der Südostspitze des Geltungsbereiches verlaufen drei Gastransportleitungen. Eine weitere schneidet das Plangebiet knapp an der Westspitze. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden und es ist ein Schutzabstand von mind. 4 - 6 m zur Leitung einzuhalten, in dem keine Bebauung stattfinden darf.

Im Bereich des Sondergebietes „Photovoltaik“ befindet sich eine geplante Gasversorgungsleitung mit- samt Schutzbereich. Diese dürfen ggfs. in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber durch mobile, nicht im Boden verankerte PV-Anlagen überbaut werden.

Die Einschränkungen zur Nutzung der nicht überbaubaren Fläche gelten auch entlang der südwestlich verlaufenden Hecke im Flurstück 48/6 (Gemarkung Lohne, Flur 44), um hier Beeinträchtigungen des Gehölzes zu vermeiden.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Festsetzungen, die der Eingrünung des Gebietes, der Bereicherung des Ortsbildes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen.

Private Grünflächen

Am Rande des Plangebietes werden entlang der Straßen 5 m private Grünflächen, die mit standortge- rechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind, festgesetzt. Die Eingrünung mindert deutlich die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die bei einer Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet und der FF-PV-Anlage zu erwarten sind. Die Bepflanzung muss für die vorgesehene Verkehrsfläche zur Erschließung des Gebietes sowie für die geplante Gasversorgungsleitung unterbrochen werden. Im Be- reich der Straße ist ebenfalls das Freihalten der Sichtfelder (Sichtdreiecke) zur sicheren Einfahrt in die Kreisstraße berücksichtigt worden (siehe Abb. 6).

Im Südosten des Gebietes wird die Grünfläche dort festgesetzt, wo die Gasleitungen verlaufen, da dort keine Bebauung erfolgen kann. Auch die Bepflanzung muss auf diese Leitungen mit ihren Schutzstrei- fen Rücksicht nehmen, so dass dort keine Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Pflanzen erfolgen dürfen. Für diese Bereiche wird die Anlage von dauerhaften Extensivgrünland festgesetzt (s.u.).

An der Südgrenze des Plangebietes kann auf eine Festsetzung von Grünflächen mit Bepflanzung ver- zichtet werden, da sich auf dem benachbarten Wegegrundstück bereits eine Baum-Strauchhecke be- findet, die das Gebiet sehr gut eingrünen wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird für das Sondergebiet festgesetzt, dass die Flächen unter den Modulen der FF-PV-Anlage als Dauergrün- land entwickelt werden, so dass eine dauerhafte Vegetationsschicht auf offenem Boden entsteht. Ein solches Dauergrünland soll auch im Verlauf der Leitungen entstehen, die durch Wurzeln oder Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen die nicht baulich genutzten Bereiche mit natürlichem Grün (z.B. Sträucher, Bodendecker, Rasen) gestaltet werden. Sog. Schotterflächen werden ausgeschlossen, um die Artenvielfalt im Gebiet zu erhöhen und eine ansprechende Gestaltung zu erreichen.

Die geplanten Grünflächen sollen insbesondere auch im südöstlichen Bereich auch für die Tierwelt zugänglich sein und sie sollen sich daher außerhalb der Einzäunung befinden, die zum Schutz der gewerblichen Anlagen und der FF-PV-Anlage erforderlich ist. Die Zaunanlagen sollen so hergestellt werden, dass sie Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen. Daher wird festgesetzt, dass die untere Zaunkante mind. 15 cm über dem Boden enden muss.

Dachbegrünungen

Gebäude, die eine Grundfläche von mehr als 12 m² haben und ein Flachdach (Neigung bis 10 Grad) aufweisen, sind extensiv mit Pflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht soweit die Dächer mit Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie bestückt sind. Durch Dachbegrünung ergeben sich positive Auswirkungen für die Entwässerung und als Puffer bei Starkregenereignissen. Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile (CO₂-Speicher, Starkregenspuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen).

B.3 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz schließt die Stadt Lohne im Plangebiet den Einsatz fossiler Brennstoffe aus, um das Freisetzen von bisher dauerhaft gebundenem CO₂ so gering wie möglich zu halten. Die Klima- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) hat dazu Empfehlungen ausgesprochen. Darin wird klargestellt, dass Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und damit nicht zu den ausgeschlossenen Energieträgern gehören, sondern etwa Erdgas, Erdöl und Kohle. Die Festsetzung in diesem Bebauungsplan ist Teil der städtischen Strategie, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Es ist nicht geplant, in das Gewerbegebiet eine Gasleitung zu legen. Bei Neubauten sind vorrangig regenerative Energiequellen aus der Sonne, dem Boden oder dem Grundwasser zur Energieversorgung zu nutzen. Durch die dem Gewerbegebiet benachbarte FF-PV-Anlage kann hier ein Großteil der benötigten Energie bezogen werden. Daneben ist der § 32a NBauO zu beachten, wonach mindestens 50 % der für die Solarnutzung geeigneten Dachflächen auf Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, mit einer Photovoltaikanlage zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

B.4 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an den klassifizierten Straße L 850 und K 268, die hier beide außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze, also auf sog. freier Strecke, verlaufen. Direkte Grundstückszufahrten sind damit für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet gem. NStrG nicht zulässig. Eine Erteilung auf Ausnahmen vom Zufahrtsverbot für einzelne Grundstücke durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bzw. den Landkreis Vechta ist nicht zu erwarten. Es wird daher zur Erschließung des Gebietes eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Kreisstraße vorgesehen. Da das eingeschränkte Gewerbegebiet relativ klein ist und nur eine Teilung in maximal 2 Grundstücke zu erwarten ist, ist diese Verkehrsfläche als gemeinsame Ein- und Ausfahrt anzusehen. Die Erschließung des Sondergebiets muss über das eingeschränkte Gewerbegebiet erfolgen. Hier ist davon

auszugehen, dass eine betriebliche Zusammengehörigkeit gegeben sein wird, sodass das Sondergebiet zum Bau und zu Wartungszwecken angefahren werden kann. Da sowohl der zu erwartende gewerbliche Verkehr gering sein wird, als auch die Belastung auf der Kreisstraße relativ niedrig ist, sind keine Einschränkungen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu erwarten, wenn diese Verkehrsfläche/Ein- und Ausfahrt für ca. zwei Gewerbebetriebe genutzt wird.



Abb. 6. Sichtfelder auf der K268 in rot (ohne Maßstab)

Die obige Skizze zeigt die Lage der erforderlichen Sichtfelder (Sichtdreiecke) an der geplanten Einmündung der Verkehrsfläche entsprechend RAL 2012 Kap. 6.6 mit Schenkellängen von 110 m auf der bevorrechtigten Straße. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde entsprechend an der Einmündung angepasst.

Über die Festsetzung der lückenlosen Grünstreifen, auf denen Gehölze gepflanzt werden müssen, wird sichergestellt, dass keine anderen Ein- und Ausfahrten hergestellt werden.

Eine Nutzung des südlichen Wirtschaftsweges soll zur Erschließung des Plangebiets nicht erfolgen, um die vorhandene Baum-Strauchhecke nicht für Zufahrten zu unterbrechen oder durch einen Straßenausbau zu beeinträchtigen. Außerdem ist die Einmündung des Weges an der Kroger Straße relativ spitzwinklig und damit verkehrstechnisch ungünstig. Entlang des Weges wird daher ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

B.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein Umweltbericht erstellt. In der Begründung werden an dieser Stelle die Belange des Immissionsschutzes beschrieben, um sie in die Abwägung über die Planung einzustellen.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Kroger Straße (K268) liegt ein Allgemeines Wohngebiet, dass von der Straße durch einen mind. 2,5 m hohen Wall abgeschirmt wird. Dem Plangebiet südöstlich benachbart liegen Hofstellen, auf denen Wohnnutzung und landwirtschaftliche Tierhaltung vorhanden ist. Weitere Wohnnutzung im Außenbereich befindet sich erst in westlicher Richtung an der Kroger Straße in etwa 140 m Entfernung zum Plangebiet.

Um die Belange des Immissionsschutzes in die Planung in die Abwägung einstellen zu können, hat die Stadt Lohne zwei Gutachten [1 - Schall] und [2 - Geruchsimmissionen] in Auftrag gegeben:

Gewerbelärm

Das Gutachten [1] wurde bei der Vergabe im Jahr 2022 für ein größeres Gewerbegebiet, das sich weiter nach Westen erstrecken sollte, beauftragt. Mit der vorliegenden Planung wird nun nur der östliche Teil des untersuchten Bereiches zwischen dem südlichen Weg, der Kroger Straße und der Diepholzer Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Die im Gutachten enthaltenen Aussagen können für diese Planung weiter gelten, da keine anderen Immissionsorte, aber auch keine größeren emittierenden Flächen zukünftig anzunehmen sind. Im Gegenteil wird durch die vorliegende Planung das festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet und damit die emittierende Fläche kleiner, so dass die an den Immissionsorten zu erwartenden Immissionen geringer sein werden.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine gewerblichen Emissionen aus. In der Umgebung sind auch keine Gewerbebetriebe vorhanden, die als Vorbelastung hinsichtlich der Lärmbelastung zu berücksichtigen wären.

Um Immissionskonflikte mit den benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde gutachterlich ermittelt, welche Lärmemissionen von gewerblicher Tätigkeit im Plangebiet höchstens ausgehen dürfen. Damit wird gewährleistet, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll für das zulässige Gewerbe eine entsprechende Nutzung aus schalltechnischer Sicht möglich sein. Unter diesen Voraussetzungen wurden für das Plangebiet zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 von 62 dB(A)/m² tags und 47 dB(A)/m² nachts ermittelt. Wenn diese Werte für den größeren berechneten Bereich ausgeschöpft werden, werden an den benachbarten Nutzungen die gem. TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten und eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung ist nicht zu befürchten. Wie bereits oben erwähnt, wurde durch eine Planänderung das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet im Gegensatz zur vormals untersuchten Fläche kleiner. Die Stadt verzichtet hier auf eine erneute Begutachtung und verwendet die vorliegenden Daten und liegt damit für die vorliegende Planung „auf der sicheren Seite“ bei der Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes.

Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters werden die Emissionskontingente als Festsetzung zur zulässigen Art der gewerblichen Nutzung aufgenommen.

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.

In einer Entfernung von rd. 500 m befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Kroge – Pickerweg“ mit Satzungsbeschluss vom 25.04.1985 ein Gewerbegebiet (westlich des Kroger Pickerweges) ohne Einschränkungen. Ebenfalls an der Dinklager Straße werden Gewerbege-

biete festgesetzt. 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. Das ist bspw. in den Bebauungsplänen Nr. 78 – 1. Änderung für das Gebiet „Südlich der L 845 (Dinklager Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 10.09.1996, Nr. 77 für das Gebiet „Südlich der L 45 (Dinklager Str.), südl. Entlastungsstraße und Industriering“ mit Satzungsbeschluss vom 09.07.1985 und Nr. 38 für das Gebiet „Gewerbe- und Industriegebiet südlich der L 45“ mit Satzungsbeschluss vom 29.05.1979 der Fall.

Die Gewerbegebietsfläche ist im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Lohne zu sehen, sodass eine externe Gliederung § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO besteht.

Verkehrslärm

Durch die Lage an zwei übergeordneten Straßen (K 268 und L 850) ist von erheblichen Lärmbelastungen im Plangebiet auszugehen. Dazu liegt die schalltechnische Untersuchung [1] vor, die die Geräuschimmissionen für einen Immissionsort in 8 m Höhe über Gelände im Plangebiet berechnet hat (Tabelle 6 im Gutachten [1] und Umweltbericht Kap. B.2.1).

Die höchsten Beurteilungspegel werden im Gewerbegebiet im Einmündungsbereich der Kreisstraße in die Landesstraße erreicht (bis 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – für Gewerbegebiete tags (65 dB(A)) erreicht und nachts (55 dB(A)) leicht überschritten. Die Lärmbelastung nimmt mit zunehmender Entfernung von den Straßen bis zu einem Wert von ca. 55 dB(A) tags und ca. 48 dB(A) nachts ab, wie aus den Rasterlärmkarten des Gutachtens zu erkennen ist.

Der Gutachter empfiehlt passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden vorzusehen, soweit diese zum Wohnen (im Gewerbegebiet sog. betriebsbezogenes Wohnen) genutzt werden sollen, um eine ungestörte Nachtruhe für die Nutzer sicherzustellen. Da im vorliegenden Plangebiet die sonst in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wegen erheblicher Geruchsimmissionen (s.u.) ausgeschlossen wird (textliche Festsetzung Nr.1.1), ist die Festsetzung solcher Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Für die Nutzung von Büroräumen im Gewerbegebiet ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren im Einzelnachweis darzulegen, ob Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gesundheit am Arbeitsplatz erforderlich sind.

Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Im Gutachten [2] wurden 6 tierhaltende Betriebe (Rinder-, Pferde- und Schweinehaltung) in der Umgebung des Plangebietes in die Bewertung einbezogen. Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wird die TA Luft 2021 herangezogen.

Nach TA Luft 2021 sind Geruchsimmissionen in der Regel als erhebliche Belästigungen zu werten, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte überschritten werden.

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

TA Luft 2021, Anhang 7, Nr. 3.1 Tabelle 22

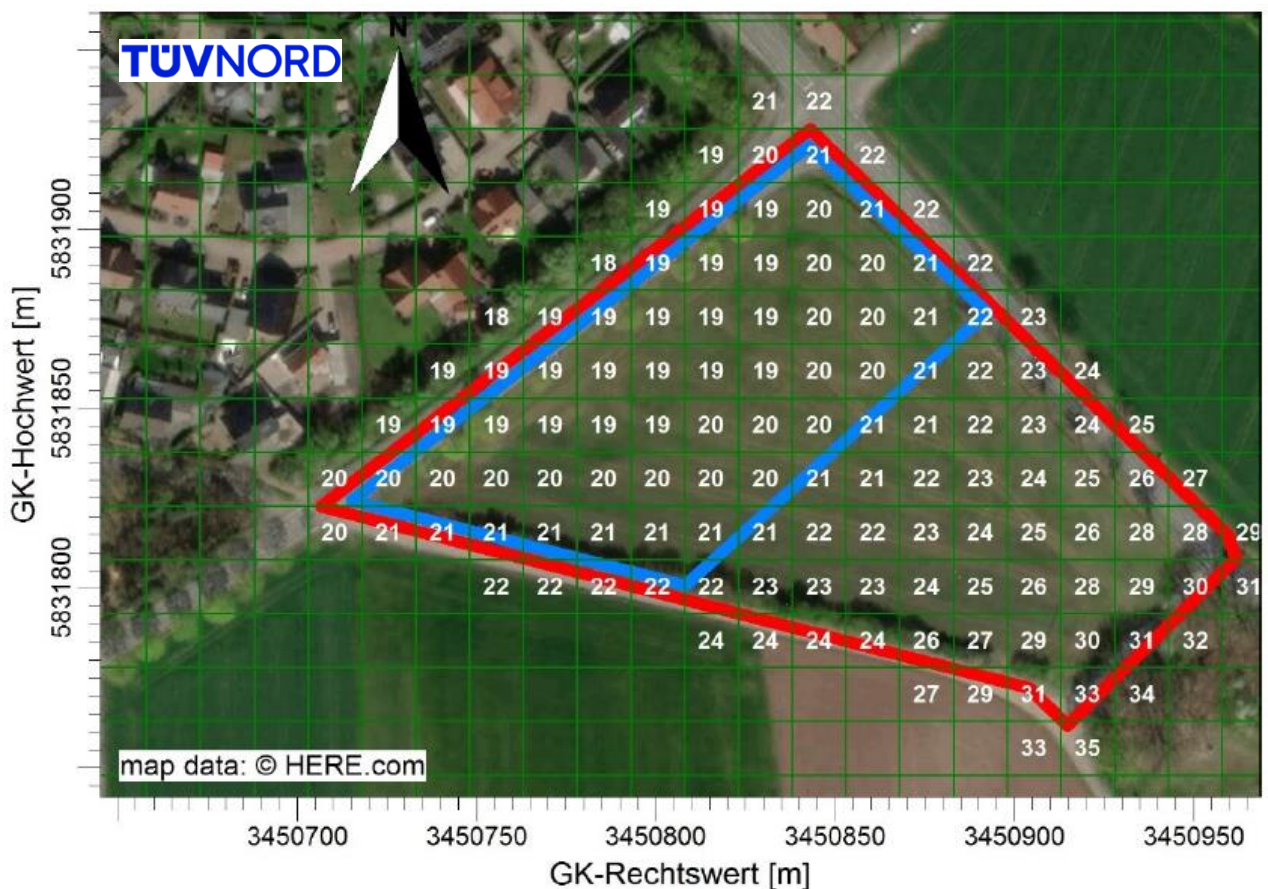


Abb. 7. Geruchsgesamtbelastung, ([2] TÜV Nord Abb. 4)

Bei der gegenwärtigen Situation des hauptsächlich emittierenden Betriebes hinsichtlich Tierbestand und Abluftbehandlung werden im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes die Immissionswerte der TA Luft für Gewerbe- und Industriegebiete von 15 % der Jahresstunden überschritten (siehe folgende Abbildung). Der Immissionsgrenzwert von 0,25 wird nicht überschritten. Bei dem geplanten Bereich handelt es sich um einen ländlich geprägten Raum im Übergang zum Außenbereich, in dem erhöhte Geruchsbelastungen als ortsüblich angesehen werden können.

Im Anhang 7 der TA Luft 2021 wird in Kap. 3.1 ausgeführt: „Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.“

Gem. Leitfaden „Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen“ des Landkreises Vechta (Stand 11.05.2022) ist für Gewerbegebiete ohne Wohnnutzung, aber mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen (Büroräume, Produktionshalle usw.), ein höherer Immissionswert bis zu 0,20 aufgrund einer kürzeren Aufenthaltsdauer im Vergleich zum Wohnen zumutbar. Daher wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, aber das sog. betriebsbezogene Wohnen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird auch

ausnahmsweise ausgeschlossen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit zu vermeiden (textliche Festsetzung Nr.1.1).

Eine Entwicklung des relevanten landwirtschaftlichen Betriebes mit weitergehenden Emissionen ist aufgrund des sich nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes „Wöhrde“ schon jetzt nur mit erheblichen Maßnahmen zur Beschränkung der Emissionen möglich, wie die Ergebnisse des Gutachtens zeigen. Das nun entstehende eingeschränkte Gewerbegebiet ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht als beschränkender Faktor für dessen zukünftige Betriebsentwicklung zu sehen.

Elektrische oder magnetische Emissionen

Photovoltaikanlagen erzeugen im Betrieb sowohl statische als auch elektrische und magnetische Felder. Die Stärke der Felder ist abhängig von der Konstruktion des Wechselrichters, von der Leistung der Anlage und davon, in welchem Maße die Module in Reihe oder parallel verschaltet sind. Die durch PV-Anlagen entstehenden elektrischen Gleichstromfelder sind als unkritisch zu betrachten. Elektromagnetische Felder, wie sie bei der Transformation von Gleichstrom zu Wechselstrom entstehen, erfolgen ausschließlich im Umfeld der Transformation, die sich durch Gebäude aber gut abschirmen lassen. Magnetische Felder wirken außerdem nur in einem Abstand von rd. 1 m um die Photovoltaikanlage. Dort ist aber kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen zu erwarten ist, daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Feldemissionen der Wechselrichteranlagen und der Transformatorenstationen vernachlässigbar sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) durch die geplante Anlage bereits bei sehr kurzer Distanz unterschritten werden.

B.6 Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt. Darin befinden sich eine detaillierte Beschreibung des natürlichen Bestandes und der zu erwartenden Auswirkungen, die Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. In der Begründung werden an dieser Stelle diese Inhalte zusammengefasst, um die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung über die Planung einzustellen.

Im Vorfeld der Planung wurden faunistische Untersuchungen [3] im Plangebiet und dessen Umgebung vorgenommen. Die Kartierung erfolgte für ein damals größeres Plangebiet, kann aber weiter für den nun kleineren Geltungsbereich angewendet werden, da das Plangebiet und seine Umgebung in ausreichendem Umfang kartiert wurden.

B.6.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im eigentlichen Plangebiet befinden sich keine Gebäude, keine Gehölze, keine Gewässer oder weitere andere natürliche Strukturen.

Im Süden wird das Plangebiet von einem Flurstück mit einem etwa 4 m breiten befestigten Weg begrenzt. An dessen Nordseite zur gemeinsamen Grenze mit dem Plangebiet verläuft eine Baum-Strauch-Hecke. Entlang der Kroger Straße und Diepholzer Straße stehen jeweils Baumreihen, die an der

Diepholzer Straße eine Allee bilden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Gruppe Eichen, die als Hofgehölz zur dortigen Hofstelle gehören.

Die Untersuchung [3] kommt zu folgendem Ergebnis:

Allgemeine Bewertung Seite 7/8

„Für diese vorgenannten Arten, die überwiegend strukturgebunden jagen, hat die Hecke zwei Funktionen. Einerseits hat sie eine Bedeutung als Leitlinie und Verbindungsstruktur zwischen der Siedlung (Quartiere?) im Nordwesten und der Bauernschaft im Südwesten (Quartiere?) [...] aufgrund dort vorhandener Nahrung und eines geeigneten Kleinklimas als Jagdgebiet von gewisser Bedeutung ist. ... Es kann bei den abendlichen Begehungen beobachtet werden, dass neben einem großen Garten am Rand der Bauernschaft am Ostrand des UG, insbesondere die Allee an der Kroger Straße intensiv von Fledermäusen als Jagdkorridor genutzt wird. Hier wirken typischerweise auch die Straßenlaternen als spezielle Anziehungspunkte. Ebenfalls ist eine Flugverbindung in die jenseits der Kroger Straße liegende Siedlung mit dem sichtbaren Altbaumbestand festzustellen. Abschließend kann folgende Einschätzung abgegeben werden:

- es werden entlang der Hecke mehrere stark gefährdete Arten nachgewiesen
- die Hecke wird von 7 Arten in unterschiedlicher Intensität als Leitlinie und/oder Jagdkorridor genutzt
- für die meisten Arten wird eine relativ geringe Frequentierung der Hecke festgestellt
- die teilweise geringen stündlichen Kontaktzahlen bei den Erfassungen weisen insgesamt auf eine mittlere Fledermausaktivität hin
- es handelt sich nicht um ein für Fledermäuse essentielles Jagdgebiet
- die Hecke hat eine durchschnittliche Bedeutung als Leitlinie für kürzere Distanzflüge von Fledermäusen, die zwischen verschiedenen Jagdgebieten wechseln „

Avifauna Seite 11/12

„Es wird im UG eine für das Kulturland typische Artengemeinschaft mit überwiegend anspruchslosen Arten (Ubiquisten) nachgewiesen. Aufgrund der relativen Strukturarmut des UG ist die Artengemeinschaft der Vögel mit 24 nachgewiesenen Arten von Natur aus entsprechend eingeschränkt und wird weitgehend von wenigen Ubiquisten aus der Gruppe der Gehölzbrüter bestimmt. Das UG ist unter Berücksichtigung dieser fehlenden Biotopvielfalt hinsichtlich der Avifauna als ökologisch durchschnittlich einzustufen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Ackerflächen nicht zum traditionellen Brutraum von Feldvogelarten gehören. Lediglich der Jagdfasan wird als (erfolgreicher) Brutvogel im UG nachgewiesen. Auch die Beobachtungen auf den großen, weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen, die sich östlich des UG erstrecken und der dortige Einsatz einer Klangattrappe ergeben keine Hinweise auf ein Vorkommen von Feldvogelarten, wie z.B. Feldlerche, Wachtel oder Kiebitz in UG-Nähe.

Generell besitzen die Ackerflächen für Arten, die im Offenland Nahrung suchen, eine Bedeutung als Teil ihres mehr oder weniger großen Nahrungsraumes. Dazu gehören lokale Brutvogelarten, wie Mäusebussard, Turmfalke, Hohltaube, Haussperling, Dohle, Rauchschwalbe oder Rabenkrähe.“

Im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ein Hinweis zum Vorkommen von Rebhühnern im Plangebiet. Diese Situation wurde daraufhin vom Gutachter [3] anhand seiner damaligen Kartierungsergebnisse und der aktuellen Kenntnis der Flächennutzung wie folgt beurteilt. Im Untersuchungsjahr des Faunagutachtens (2022) war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch im Jahr 2024 mit Mais bestellt. Ein Rebhuhn konnte damals trotz gleicher Voraussetzungen weder auf der Bebauungsplanfläche und noch im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Im Jahr 2022 wurden die Flä-

chen außerhalb des Untersuchungsgebiets in Richtung Süden zur Absicherung der Untersuchung temporär bis zu der südlichen Eichenreihe mit untersucht, da aufgrund der besseren Flächeneignung von möglichen Rebhuhn-Revieren auszugehen war. Dabei wurde eine Klangattrappe eingesetzt. Es wurden aber auch südlich des Untersuchungsgebiets keine Rebhühner gesichtet oder verhört. Aufgrund der teilweise im und außerhalb des Untersuchungsgebiets vorhandenen offenen Landschaft mit eingestreuten linearen Heckenstrukturen, in Anbindung zum Südlohner Moor im Nordosten und dem Steinfelder Moor im Südosten, ist ein Vorkommen von Rebhühnern und auch das gesichtete Revier im Geltungsbereich durchaus wahrscheinlich und wird durch die Gutachter auch angenommen. Beim Plangebiet handelt es sich nach Einschätzung der Gutachter aber nicht zwingend um eine prädestinierte dauerhafte Brutfläche für Rebhühner, da bei der Erfassung 2022 kein Rebhuhn im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden konnte und das Plangebiet durch Menschen bzw. den Verkehr gestört wird. Die Flächen südlich des Untersuchungsgebiets stellen einen besser geeigneten dauerhaften Brutraum für Rebhühner dar, die auch nach Vorhabenrealisierung erhalten bleiben. Da auf einem Teil des Plangebietes eine PV-Anlage errichtet und diese Fläche als extensive Wiese bewirtschaftet werden soll, können sich ggf. die Strukturen im Untersuchungsgebiet verbessern und können Biotopinselfen geschaffen werden (Herdn et al. 2009, BNE 2017). Ggf. kann das Rebhuhn davon profitieren, auch wenn im nördlichen Plangebiet eine Bebauung erfolgen soll.

Böden von besonderer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächste geschützte Gebiet befindet sich etwa 440 m südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet VEC-32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“.

Die Landschaft ist im Bereich des Plangebietes als stark bewegte Geest erlebbar, die durch landwirtschaftliche Nutzung und bereichernde Gehölze geprägt ist. Allerdings sind durch die Ortslage Kroge auch störende Elemente im Landschaftsbild vorhanden.

B.6.2 Planerische Auswirkungen

Biotope / Arten

Mit dem Verlust der intensiv genutzten Ackerfläche (1,55 ha) für die Anlage des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Sondergebietes für FF-PV Anlage geht ein Lebensraum mit geringer Bedeutung verloren.

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche an der Kroger Straße müssen 1-2 Bäume (Ahorn) entfernt werden, um die Ein- und Ausfahrt aus dem Gebiet herzustellen. Am Gebietsrand wird eine 5 m breite Gehölzanpflanzung entstehen, die zum Ersatz dieser Gehölze beiträgt.

Unter den Modulen der FF-PV-Anlage im Sondergebiet wird lt. Pflegekonzept [6] ein extensiver Bewuchs durch Dauergrünland vorgesehen, so dass sich hier im Gegensatz zum artenarmen Acker eine größere Artenvielfalt einstellen wird. Die Modulreihen sind mit Abständen 3,5 m - 5 m vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Bereiche direkt unter den Modulen sich wegen der Verschattung weniger ausgeprägt entwickeln, allerdings wird es zwischen den Modulen und nicht genutzten Randbereichen kleinräumig zu einer höherwertigen Biotopstruktur kommen. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 fordert verschiedene Maßnahmen in Bezug auf Anlage und Pflege dieser Flächen, die dazu beitragen werden, dass sich hier das vorgesehene extensive Dauergrünland entwickeln wird. Die übrigen Inhalte des Pflegekonzeptes werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zugunsten der Durchlässigkeit für Tiere wird geregelt, dass Zaunanlagen mit einem Abstand von 15 cm zum Boden herzustellen sind. Um die festgesetzten Grünflächen dürfen keine Zaunanlagen entstehen, so dass hier ein Verbund mit den benachbarten Lebensräumen, z.B. der Gehölze, entstehen kann.

Am Rand des Plangebiets sind 2.413 m² private Grünflächen festgesetzt, wo auf 1.520 m² standortgerechte Gehölzpflanzungen und auf 892 m² die Anlage von Dauergrünland erfolgen werden, so dass es in diesen mind. 5 m breiten Bereichen ebenfalls zu einer Verbesserung für das Schutzgut Arten und Biotope und einer Erhöhung der Artenvielfalt kommen wird.

Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna sowie seine Filterfunktionen.

In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 mit einer Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (dann bis 0,8) festgesetzt und es ist der Bau einer kurzen Straße zu erwarten. Die Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht versiegelt werden dürfen, verbleiben als unbefestigte Randbereiche, die gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.2 zu begrünen sind.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der kurzen Erschließungsstraße ist eine Bodenversiegelung von ca. 6.381 m² zu erwarten.

Mit der Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland unter den FF-PV-Anlagen wird sich das Bodengefüge durch eine geringere Bearbeitungsintensität regenerieren. Ein direkter Eingriff in den Boden wird durch Ständer der PV-Anlagen, durch die Anlage von Wegen und Nebenanlagen zu erwarten sein.

In den festgesetzten Grünflächen findet kein Eingriff in den Boden statt; auch hier ist wegen der Beendigung der Bewirtschaftung mit einer Verbesserung der Bodenfunktionen zu rechnen.

Grundwasser

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr flächig in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Allerdings soll das im Gebiet anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden, so dass Beeinträchtigungen gering gehalten werden können.

Oberflächenwasser

Da sich in dem Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes keine Oberflächengewässer befinden, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Luft / Klima

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft / Klima sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes geplant sind. Mit der Stromgewinnung aus einer erneuerbaren Energiequelle wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, in dem bisherige klimaschädliche Energiequellen weniger genutzt werden müssen.

Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung wird die Ackerlandfläche durch eine Gewerbeansiedlung und FF-PV-Anlagen auf Dauergrünland überformt. Die im Süden vorhandene Baum-Strauch-Hecke bleibt erhalten und schirmt den Gemeindeweg, der zur Naherholung dienen kann, ausreichend von den geplanten gewerblichen Nutzungen ab. Es liegen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verkehr auf der Landes- und Kreisstraße sowie durch die umliegende Bebauung, insbesondere die nördlich beginnende Ortslage vor.

Da das Plangebiet an allen bisher offenen Seiten eingrünt wird, werden erheblich nachteilige Auswirkungen minimiert. Bei der zu erwartenden Wuchshöhe wird die Eingrünung die FF-PV-Anlage insgesamt und die Gewerbebauten zu einem großen Teil abschirmen. Ein „Silhouetteneffekt“ als Störung von Vertikalstrukturen auf die Umgebung wird sich im vorliegenden Fall nicht erheblich nachteilig auswirken, da bereits Siedlungsstrukturen in der Umgebung vorhanden sind.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen werden die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten:

- Eingriff in eine naturschutzfachlich weniger wertvolle Fläche
- Beschränkung der baulichen Nutzung auf der nicht überbaubaren Fläche
- Schutz der Gehölze am Südrand des Plangebietes durch eingeschränkte bauliche Nutzung auf den nicht überbaubaren Flächen
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12 m, Beschränkung der Höhe der Solarmodule auf 4,5 m
- Eingrünung der Fläche mit mind. 5 m breiten Gehölzstreifen
- Begrünung von flach geneigten Dächern
- Kleintierdurchlässige Einzäunung
- Versickerung/Rückhaltung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken
- Anlage von Dauergrünland unter FF-PV-Anlage und auf den Grünflächen
- Erzeugung von Strom aus regenerativer Energiequelle
- Ausschluss fossiler Brennstoffe im eingeschränkten Gewerbegebiet

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2016.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für das Gewerbegebiet und die Verkehrsfläche, aber auch die Grünflächen abschließend die geplante Nutzung im Umfang regelt. Im Sondergebiet „Photovoltaik“ soll die Anlagenkonfiguration allerdings nicht festgesetzt werden, so dass von PV-Modulen überdeckte oder nicht überdeckten Flächen mit unterschiedlichen Werten nicht abschließend benannt werden können.

Die Stadt Lohne wählt daher im Bereich des relativ kleinen Sondergebietes eine pauschalisierte Betrachtung der zu erwartenden Eingriffe. Dadurch wird eine zu kleinteilig differenzierte Betrachtung von möglicherweise versiegelten Flächen und dem Aufwertungspotential von Flächen zwischen oder neben den PV-Modulen vermieden und die Planung wird vereinfacht. Unabhängig von der tatsächlichen PV-Konfiguration werden im Verhältnis geringe Eingriffe durch Versiegelung (Pfosten, Nebengebäude) zu erwarten sein, die Aufwertung durch Grünland wird in verschatteten Bereichen nicht besonders hoch sein,

aber in den nicht verschatteten Bereichen wird eine deutlichere Aufwertung zu erreichen sein. Eine Bilanzierung, die davon ausgeht, dass 80% der Fläche (GRZ 0,8) als Totalverlust für den Naturhaushalt anzunehmen sind, wäre unverhältnismäßig. Pauschal betrachtet, ist davon auszugehen, dass es im vorliegenden Fall nicht zu einer Verschlechterung der natürlichen Situation gegenüber der bisherigen Ackernutzung kommen wird. D.h. die PV-Anlage mit Grünland stellt in dieser Größe auf dem bisher intensiv genutzten Acker keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die Fläche des Sondergebiets geht bei der Berechnung nach dem Kompensationsmodell für den Bestand Acker mit dem Flächenwert 1 ein. Für die SO-Flächen in der Planung wird pauschal derselbe Wert angesetzt, so dass weder eine Auf- noch eine Abwertung in die Berechnung einfließen. Die Unsicherheit, die mit diesem Vorgehen verbunden ist, ist angesichts der geringen Flächengrößen akzeptabel.

	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Bestand: August 2021	m²	WF	WE
Acker AS	15.552	1,0	15.552
Summe	15.552		15.552

	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Planung	m²	WF	WE
Verkehrsfläche	172	0,0	0
Sondergebiet	5.204	1,0	5.204
Gebäude/Versiegelte Fläche (80 % des GE)	6.210	0,0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (20% des GE)	1.553	0,8	1.242
Grünfläche, ohne Pflanzfestsetzung	942	1,2	1.130
Standortgerechte Gehölzneuanpflanzung	1.471	1,5	2.207
Summe	15.552		9.783

Nach Durchführung der Planung ergibt sich nach dem Rechenmodell ein Kompensationsdefizit von **5.769 Werteinheiten**, die auf Quadratmeter bezogen sind. D.h. der Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht im Plangebiet vor Ort ausgeglichen werden. Das Defizit muss daher an anderer Stelle durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Als Kompensation erfolgt eine Anrechnung auf den Flächenpool Beeke, die vertraglich mit der Flächenagentur GmbH im Städtequartett gesichert wird. Es werden Teile des Flurstückes 146 der Flur 75 in der Gemarkung Diepholz der Planung zugeordnet. Auf 3.081 m² vorhandenem Mooracker (GIM) wird mesophiles Grünland entwickelt und damit die erforderliche Aufwertung erreicht (5.792 Werteinheiten).

B.6.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, - wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG); - wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Von den Gutachtern [3] wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt [5], die zusammengefasst zu dem Ergebnis kommt, dass im Falle der betrachteten Arten erhebliche Beeinträchtigungen einzelner Arten und des Erhaltungszustandes lokaler Populationen unter Berücksichtigung der im Gutachten [5] genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. „Die ökologische Funktion der vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin bestehen. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.“ ([5] Seite 23)

Zur Beurteilung der Situation für Rebhühner siehe oben.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden genannt:

- *Die Gehölzrodung hat außerhalb der Vogelbrutzeit, während der gesetzlich Fällzeit (im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen. Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind gemäß § 39 BNatSchG (5) Nr. 2 auch außerhalb des Zeitraums möglich.*
- *Das Abschieben des Oberbodens sollte während der Vogelkernbrutzeit zwischen dem 15. März bis 15. Juli vermieden werden und sollte im Herbst/Winter erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Baufeldbereich vorab durch einen Fachgutachter auf mögliche Niststätten zu überprüfen und darf erst nach dessen Freigabe durchgeführt werden.*
- *Vorhandene Höhlenbäume sind vor der Entfernung auf mögliche Fledermausquartiere oder höhlenbewohnende Vogelarten durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Im Falle der Beseitigung der von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere (Fledermaus- und Vogelkästen) aufzuhängen. Anzahl und Umfang sind nach Begutachtung der Höhlenbäume durch eine fachkundige Person festzulegen.*

- *Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf mögliche Fledermausquartiere und Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu kontrollieren. Das Ergebnis der Begutachtung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta vorzulegen. Ggf. sind weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen z.B. in Form eines festgelegten Abrisszeitfensters erforderlich.*

Weiterhin wird zum Schutz von Fledermäusen, die das Umfeld nachweislich als Jagdgebiet nutzen, empfohlen, bei den zu errichtenden Gebäuden und bei einer Parkplatz- und Straßenbeleuchtung darauf zu achten, dass insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (z.B. gelbe LED Farbtemperatur von 2.700 - 3.000 K, Natriumniederdruckdampflampen oder Orangefilter vor weißen Lampen) eingesetzt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Lichtkegel auf den Boden fokussiert ist und nicht in die Umgebung strahlt, ggf. sind entsprechende Blenden zu verwenden. Hierbei ist darauf zu achten, dass das Lampengehäuse geschlossen ist, damit keine Insekten eindringen können.

B.7 Altlasten, Bodenschutz und Baugrund

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

Im Bodengutachten [4] fand eine Analyse des anfallenden Aushubbodens statt. Relevante Schadstoffgehalte wurden nicht festgestellt.

B.8 Hochwasserschutz

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

B.9 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Ferngasleitungen

Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0007.100 Abs. Visbek - Lemförde (Landesgr.)	600	8,00	ja	BP 15
ETL 0053.100 Abs. Visbek - Landesgrenze (K 3442)	600	12,00	ja	BP 25, BP 26

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen	Beauftragter
1	Open Grid Europe GmbH	Ferngasleitung mit Betriebskabel	in Betrieb	014000000	300	120, 121	10 m	Klaus Wientke 05474/935-131 bzw. 0171/9741609 Drohne
im Nahbereich								
2	Open Grid Europe GmbH	Ferngasleitung mit Betriebskabel (Lichtwellenleiter)	in Betrieb	058000000	1200	177, 178	10 m	Klaus Wientke 05474/935-131 bzw. 0171/9741609 Drohne

Die im Plangebiet verlaufenden Gasfernleitungen sind einschließlich Schutzstreifen in die Planzeichnung übernommen worden und sie werden planungsrechtlich durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Die folgenden Planausschnitte zeigen die Leitungsverläufe mit den 4 - 6 m breiten Schutzstreifen, auf denen keine Gehölze gepflanzt werden dürfen und die von Bebauung freizuhalten sind.

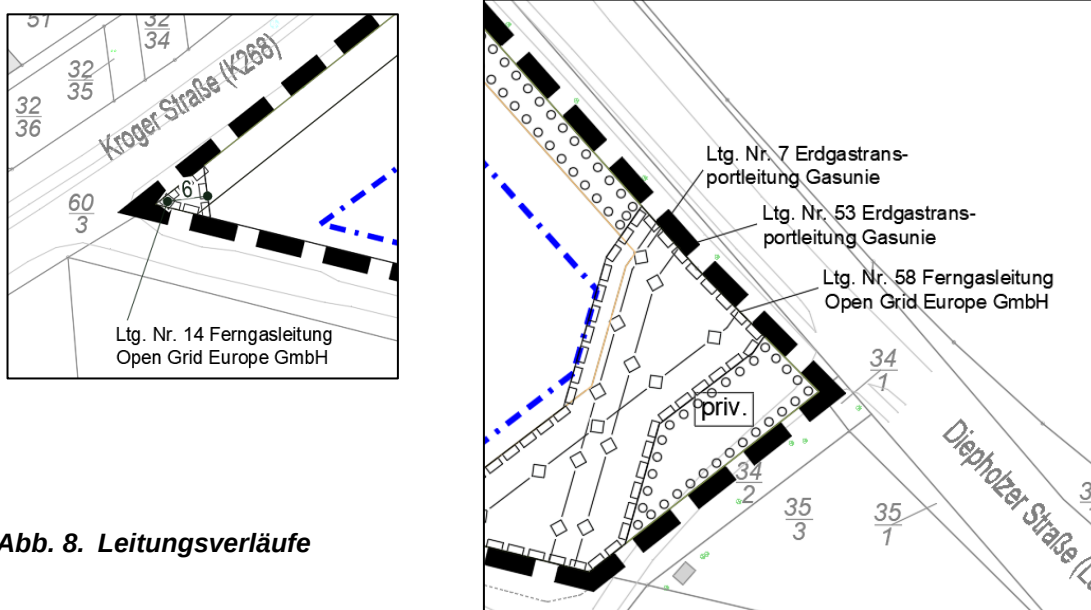


Abb. 8. Leitungsverläufe

Daneben wurde von der Open Grid Europe GmbH mitgeteilt, dass ein Planfeststellungsverfahren nach dem Energiewirtschaftsgesetz für die Errichtung und den Betrieb einer Gasversorgungsleitung eingeleitet wurde. Der geplante Leitungsverlauf sowie der Schutzbereich (beidseitig 5 m) werden im Bebauungsplan abgebildet. Eine Bebaubarkeit ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser

Das Bodengutachten [4] hat ergeben, dass in Teilen des geplanten Gewerbegebiets eine oberflächen-nahe Muldenversickerung möglich ist. Es liegen nicht bindige Geschiebesande vor. Das Grundwasser wurde bis zu einer Endteufe von 5 m im Februar 2024 nicht angetroffen. Im Süden und Westen des Plangebietes liegen allerdings bindige Geschiebesande vor und der Gutachter [4] schlägt eine Versickerung in einem Mulden-Rigolen-System vor, das in die Geschiebesande unterhalb des schluffigen Horizonts einbindet (ab ca. 1,4 unter GOK).

Abfallentsorgung

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

Stromversorgung

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist geplant, den im Sondergebiet „Photovoltaik“ erzeugten Strom zu verwenden. Das Erfordernis zum Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE wird bei der Erschließungsplanung geprüft.

Löschwasser

Die Löschwasserplanung wird in Zusammenarbeit des Gewerbetreibenden mit den Freiwilligen Feuerwehren und in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. Der Landkreis hat mitgeteilt, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich ist und sonst Löschwasserbrunnen oder ggf. Zisternen genutzt werden müssen. Eine Verpflichtung zur Löschwasserversorgung über Trinkwassernetz durch OOWV besteht nicht. Der nächstgelegene Hydrant Nr. 045113 kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwassergrundversorgung des OOWV bereitstellen.

B.10 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	7.763
Private Grünfläche	2.413
... (davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	(1.471)
Sondergebiet	5.204
Straßenverkehrsfläche	172
Σ	15.552

STADT LOHNE

Die Bürgermeisterin

Lohne, den

Bürgermeisterin

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 für den Bereich "südöstlich Kroger Straße (K 268) / südwestlich Diepholzer Straße (L 850)" wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61, Planung und Umwelt.

Lohne, den