

Exemplar gem. § 3 Abs. 1 BauGB



**Gemeinde
Wietmarschen**

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Bebauungsplan Nr. 150
„Gewerbegebiet A31
Wietmarschen-Lohne XVII“**

**SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBE-
RICHT gem. § 2a BauGB**

Projektnummer: 224304
Datum: 20.04.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG	4
II. SCOPING	6
III. INHALTE DES UMWELTBERICHTES ZUM BEBAUUNGSPLAN	6
A. ÜBERSICHT	6
B. UNTERSUCHUNGSRAHMEN DER ZU BEURTEILENDEN SCHUTZGÜTER	7
➤ <i>Bestand und Bewertung</i>	7
➤ <i>Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)</i>	7
➤ <i>Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz)</i>	7
➤ <i>Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)</i>	7
C. STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG).....	7
D. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT	7
E. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	7
F. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	7
G. ANHANG	8
IV. BEBAUUNGSPLAN NR. 150 „GEWERBEGEBIET A31 WIETMARSCHEN-LOHNE XV“ 9	
V. ÜBERSCHLÄGIGE EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSERMITTLUNG	18
<i>V 1 Eingriffsflächenwert</i>	18
<i>V. 2. Geplanter Flächenwert</i>	19
<i>V. 3. Ermittlung des Kompensationsdefizits</i>	19
VI. ANLAGE	21

Wallenhorst, 20.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



ppa. Desmarowitz

Bearbeitung:

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.
Olaf Jarzyna, B.Eng. (Biotoptypen)

Wallenhorst, 20.04.2026

Proj.-Nr.: 224304

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

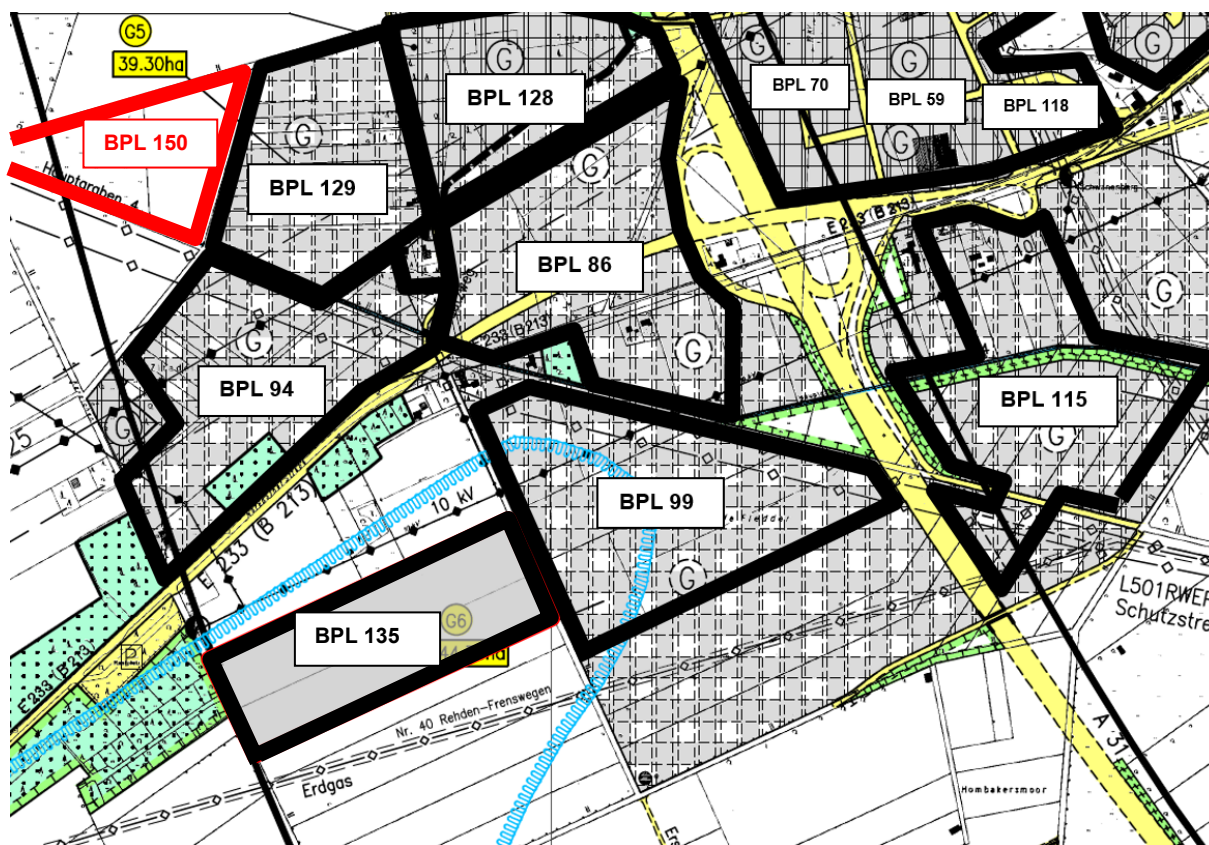
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
<http://www.ingenieurplanung.de>
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

I. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 150 stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes an der A 31 im Ortsteil Lohne dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 werden mit der 36. Änderung des FNP (in Parallelaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 150) gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Seit 2004 sind bereits unmittelbar westlich der Bundesautobahn BAB A 31 der Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VII“ (2004), der Bebauungsplan Nr. 94 Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VIII“ (2009, 1. Änderung 2011, 2. vereinfachte Änderung 2012, Nr. 94.1 2017), der Bebauungsplan Nr. 128 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XIV“ (2020, 1. vereinfachte Änderung 2022), der Bebauungsplan Nr. 129 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XV“ (2024) und der Bebauungsplan Nr. 135 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XVI“ (2025) aufgestellt worden.

Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne - Wirksamer FNP (Auszug o.M.)



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 werden nunmehr weitere Bauflächen zur Verfügung gestellt, um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde am vorhandenen Gewerbebestandort zu fördern und neue Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen.

Insofern wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitete Entwicklung dieses Gewerbebestandes nunmehr durch die verbindliche Bauleitplanung fortgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen stellt auch westlich der Autobahn gewerbliche Bauflächen dar, die auch Teil des „Gewerbegebietes A 31 Wietmarschen Lohne“ sind. Hier wurde mit der Neuaufstellung des FNP 2005 ein Standort dargestellt, der weitestgehend keine entgegenstehenden Festlegungen des RROP 2001 aufgewiesen hatte und in dem auch im Wesentlichen keine naturschutzfachlichen Potentiale vorhanden sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen würden. In diesem Zusammenhang ist u.a. bzgl. der Größenordnung des Gewerbebestandes Lohne insgesamt ein städtebaulicher Vertrag mit dem Landkreis Grafschaft Bentheim abgeschlossen worden (s.o.).

Insofern entspricht die 36. Änderung des FNP der Gemeinde Wietmarschen - und damit auch der nunmehr aufgestellte Bebauungsplan Nr. 150 - den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht (genauere Inhalte des Umweltberichtes, sh. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

II. Scoping

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gem. § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden.

Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Im Rahmen des Scopings sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z.B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten [z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG)] oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzbeitrag) durchgeführt werden.

Im Rahmen des Scopings sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z.B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist zu klären, ob die vorliegende Planung innerhalb des potentiellen Wirkraums von Störfallbetrieben liegt. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten [z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG)] oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzbeitrag) durchgeführt werden.

III. Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

A. Übersicht

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Punkte gem. Anlage zum BauGB
1 a) Inhalt und Ziele, Bedarf an Grund/Boden
1 b) Ziele des Umweltschutzes
2 a) Bestandsaufnahme
2 b) Entwicklungsprognosen
2 c) Maßnahmen: Vermeidung, Minderung, Kompensation
2 d) Planungsalternativen
2 e) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei schweren Unfällen oder Katastrophen
3 a) Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten
3 b) Maßnahmen zur Überwachung
3 c) Allgemein verständliche Zusammenfassung
3 d) Referenzliste der Quellen

B. Untersuchungsrahmen der zu beurteilenden Schutzgüter

Die Belange der Umwelt werden primär über die folgenden Schutzgüter erfasst:

- Tiere,
 - Pflanzen,
 - Fläche
 - Boden,
 - Wasser,
 - Klima,
 - Luft,
 - Landschaft,
 - biologische Vielfalt,
 - Mensch und seine Gesundheit
 - Kultur- und Sachgüter
 - sowie die Wechselwirkungen der Schutzgüter
- Darüber hinaus: Schutzgebiete und -objekte sowie Natura 2000-Gebiete, ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Schutzgutuntersuchungen werden folgende Untersuchungsinhalte abgehandelt:

- Bestand und Bewertung
- Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)
- Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz)
- Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

C. Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

D. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Im Umweltbericht werden gleichfalls die wichtigsten geprüften Alternativen beschrieben. Diese Beschreibung umfasst alternative Bebauungskonzepte.

E. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht umfasst eine Darstellung der Schwierigkeiten (z.B. Kenntnislücken oder nur eingeschränkt verwertbare Daten), die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

F. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein allgemein verständlicher Text fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

G. Anhang

Der Anhang des Umweltberichtes beinhaltet die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Kompensationsermittlung gemäß anzuwendendem Modell.

IV. Bebauungsplan Nr. 150 „Gewerbegebiet A31 Wietmarschen-Lohne XV“

Im Folgenden sind die Aspekte aufgeführt, die im Rahmen der Wirkungsprognosen berücksichtigt werden (Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen). Hinsichtlich der Bestandsdaten wird insbesondere auf vorhandene Angaben der räumlichen Gesamtplanung (z.B. Regionalplanung¹) und auf Fachplanungen (z.B. Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU)², Landschaftsrahmenplan³, Landschaftsplan) zurückgegriffen. Zur Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde eine Kartierung mit Hilfe des Schlüssels nach v. DRACHENFELS (2021)⁴ durchgeführt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2025)⁵.

Sollten den Behörden spezielle Angaben und Bestandsdaten zu den folgenden Punkten vorliegen, sind diese der Kommune zur Verfügung zu stellen:

Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) / Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)⁶ / Spezieller Artenschutz

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung, Angaben der UNB (insb. Angaben zu besonders oder streng geschützten Arten), Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung

Ergebnis der Biotoptypenerfassung (April 2025):

Bestand gemäß B-Plan Nr. 129

Gewerbegebiet / Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung Wertfaktor 0,0 / 1,0 / 1,5
Am nordöstlichen Randbereich ist das Plangebiet anteilig als Gewerbegebiet festgesetzt (Wertfaktor 0,0 / 0,9). Weiterhin ist die Strauch-Baum-Wallhecke (sh. 2.9.2 b) als Fläche mit Bindung und für die Erhaltung festgesetzt (Wertfaktor 1,5).

¹ LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM, (2001). *Regionales Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim*. Stand: 2001, Nordhorn.

² NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 25.11.2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau>

³ LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM, (1998). *Landschaftsrahmen Landkreis Grafschaft Bentheim*. Stand: 1998, Nordhorn.

⁴ DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen: unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

⁵ Landkreis Osnabrück (2025). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*.

⁶ Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten.

Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten [MAYER, ABS UND FISCHER 2002 sehen (in der Regel) in den Kriterien „Seltenheit“ und „Gefährdung“ die wesentlichen Kriterien für Bewertungen der Biodiversität. Dies um so mehr, da diese Kriterien schon seit längerer Zeit im Naturschutz eine wichtige Rolle spielen.],
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Schutzgebiete

Bestand außerhalb B-Plan Nr. 129

2.9.2 a,b Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) § Wertfaktor 3,0

Entlang der Franz-Josef-Straße (einseitig) sowie der Lanzstraße (beidseitig) verläuft eine ausgeprägte Strauch-Baumhecke. Sie wird überwiegend von Eichen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 50 cm geprägt. In der Unteretage finden sich eingestreut Wildkirschen sowie weitere heimische Straucharten. Weitere Gehölze umfassen Birken und Erlen mit einem BHD von 20–30 cm. Großvogelnester oder Horste wurden nicht festgestellt. Vereinzelt traten Rindenabplatzungen auf; in einzelnen Bäumen waren alte Buntspechthöhlen erkennbar. Die Karte 1.3 des Landschaftsplanes (LP) stellt die Strauch-Baumhecke als Wallhecke dar.

Die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten aufzuzeigen, ob die Strauch-Baumhecke als Wallhecke einzustufen ist.

2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM) - Kronentraufbereich Wertfaktor 2,0

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wächst eine Strauch-Baumhecke, deren Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinragt. Die Strauch-Baumhecke wird von Eichen mit einem BHD von etwa 30 cm sowie Birken und Zitterpappeln mit einem BHD von ca. 20 cm dominiert. Wildkirschen, Vogelbeeren und weitere heimische Straucharten treten in der Strauchschicht auf. Großvogelnester oder höhlenartige Strukturen wurden nicht festgestellt. In der Preußischen Landesaufnahme ist (anteilig) eine Wallhecke verzeichnet.

Die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten aufzuzeigen, ob die Strauch-Baumhecke als Wallhecke einzustufen ist.

2.10.1 Strauchhecke (HFS) Wertfaktor 2,0

Schmalwüchsige Strauchheckenstruktur einseitig der Franz-Josef-Straße im Bereich der Planungsgrenze. Primär vorherrschende Gehölze sind Birke, Wildkirsche und Vogelbeere (Stammdurchmesser < 5 cm).

4.13.3 Nährstoffreicher Graben (FGR) Wertfaktor 1,5

Nördlich der Lanzstraße verläuft ein Hauptgraben mit sandiger Sohle, der von nährstoffreicher Böschungsvegetation (insbesondere Girsch) gesäumt wird.

11.1 Acker (A) Wertfaktor 1,0

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (überwiegend Maisanbau).

Angrenzende Bereiche:

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortschaft Lohne (Gemeinde Wietmarschen) im Übergang zur offenen Agrarlandschaft. Nördlich schließen großflächige, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Östlich grenzt das Gebiet an die Franz-Josef-Straße sowie an das südlich gelegene Gewerbegebiet im Umfeld der Anschlussstelle Lingen der Autobahn A31. Südlich folgen weitere Ackerflächen sowie gewerbliche Strukturen im Bereich der Nordhorner Straße. Westlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit begleitenden

Feldhecken und Gräben begrenzt. Insgesamt ist der Bereich durch die Nähe zur A31 verkehrlich vorgeprägt.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung⁷ liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Innerhalb des Plangebietes sind gem. den Darstellungen des Map-Servers der nds. Umweltverwaltung unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt ca. 3 km nordöstlich des Plangebietes (LSG „Emstal“; LSG LIN-S 001). Ca. 3,5 km südlich des Plangebietes befinden sich ein Naturschutzgebiet (NSG „Engdener Wüste / Heseper Moor (Nordhorn Range); NSG WE 188), welches vom EU-Vogelschutzgebiet „Engdener Wüste“ (EU-Kennzahl: DE3509-401; Nds.-Nummer: V57) sowie vom FFH-Gebiet „Heseper Moor, Engdener Wüste“ (EU-Kennzahl: 3508-301; Nds.-Nummer: 57) überlagert wird. Darüber hinaus sind keine weiteren Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiete gem. Map-Server im näheren oder weiteren Umfeld des Plangebietes vorhanden.
- Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- oder Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht innerhalb des Plangebietes dargestellt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein für Gastvögel wertvoller Bereich mit der Bewertungseinstufung „Status offen“ (Gebietsname: Wietmarschen; Teilgebietsnummer 4.5.01.06). Nordwestlich in etwa 1,5 km Entfernung, befindet sich ein für Brutvögel wertvoller Bereich, ebenfalls mit der Bewertungseinstufung „Status offen“ (Kenn-Nr. Teilgebiet: 3409.3/4). Nordöstlich des Plangebietes, ca. 1,5 km entfernt, liegt ein für Gastvögel wertvoller Bereich mit der Bewertungsstufe „Status offen“ vor (Teilgebietsname: Lohner Bruch Süd; Teilgebietsnummer 4.5.01.05).

Auswertung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Grafschaft Bentheim befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Das bisherige RROP hat im Februar 2025 seine Rechtskraft verloren und muss demnach bei Planungen nicht mehr als eine der maßgeblichen Planungs- und Abwägungsgrundlagen herangezogen werden. Ein Datum für das Inkrafttreten eines neuen RROP ist bisher nicht bekannt.

Auswertung des Landschaftsrahmenplans (LRP)

Für den Landkreis Grafschaft Bentheim liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LRP. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Scoping-Unterlage berücksichtigt.

- In der Karte „Arten und Lebensgemeinschaften – Wichtige Bereiche, 1:50.000“ werden keine Darstellungen für das Plangebiet getroffen.
- Die Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche, 1:50.000“ enthält ebenfalls keine Darstellungen für das Plangebiet.

⁷ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 25.11.2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

- In der „Planungskarte, 1:50.000“ werden keine Darstellungen für das Plangebiet getroffen.

Inzwischen liegt zudem eine Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des RROP vor. Der dazugehörige „Übersichtsplan“ und die Karte „Biotopverbundflächen“ treffen ebenfalls keine Aussagen zum vorliegenden Plangebiet. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Unterlage berücksichtigt.

Auswertung Landschaftsplan (LP)

Für die Gemeinde Wietmarschen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 2003 vor. Im Folgenden findet eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LP statt.

- Die Karte 1.3 „Biotoptypen und Flächennutzungen“ stellt für das Plangebiet einen Acker, Wallhecken (südlicher und nördlicher Randbereich) und einen Graben (südlicher Randbereich) dar.
- In der Karte 2.3 „Arten und Biotope“ wird die im Plangebiet vorhandene Strauch-Baum-Wallhecke als Biotop hoher Bedeutung dargestellt. Die Ackerfläche wird als Biotop geringer bzw. sehr geringer Bedeutung dargestellt.
- Gemäß der Karte 3.3 „Landschaftsbild“ liegt das Plangebiet innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung. Auch die Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung wird als mittel eingestuft.
- Gemäß der Karte 4 „Boden/Wasser“ handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um einen Bereich mit hoher Winderosionsgefahr ohne Dauervegetation.
- Gemäß der Karte 6.3 „Zielkonzept“ wird das Plangebiet der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet.
- In der Karte 7.3 „Planungs- und Entwicklungskarte“ wird die im Plangebiet vorhandene Wallhecke als nach Naturschutzrecht besonders geschütztes oder schutzwürdiges Gebiet dargestellt. Am östlichen Randbereich ist ein „Bereich zur Neuentwicklung von Biotopen in bisher intensiv genutzten oder beeinträchtigten Bereichen (einschl. Grünverbindungen/Grünzügen)“ verzeichnet. Ebenso wird am östlichen Randbereich die „Ergänzung/Neuanlage/Sicherung und Pflege von Gehölzbeständen/Grünflächen“ angegeben.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes sind in den §§ 44, 45 und 67 BNatSchG geregelt und als geltendes Recht unmittelbar zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlich relevanten Ausgangssituation wurde im Jahr 2025 eine Brutvogelkartierung auf Grundlage der Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) durchgeführt. Ergänzend erfolgte eine potenzialbezogene Betrachtung der Artengruppe der Fledermäuse. Die Ergebnisse der Untersuchungen bilden die fachliche Grundlage für die Erstellung des Artenschutzbeitrags im weiteren Verfahren.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- ⇒ Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch z.B. Nutzungsänderung, Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzgebieten und –objekten (Naturschutzgesetzgebung)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Rote Listen
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten (soweit hierzu Bestandsangaben von der UNB erbracht oder gefordert wurden)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG

Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Ortsbegehung

Das Plangebiet umfasst vor allem einen unversiegelten, großflächigen Ackerschlag. Versiegelte Flächen liegen nicht vor.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Flächenversiegelung und Flächenverbrauch
- ⇒ Flächeninanspruchnahme

Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers⁸ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Plangebiet überwiegend der Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ vorhanden ist. Anteilig am Randbereich ist der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ verzeichnet. Beide Bodentypen sind in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁹ des LBEG nicht verzeichnet und somit als durchschnittlich bedeutsam/schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gem. NIBIS-Kartenserver¹⁰ für beide Bodentypen als „gering“ eingestuft. Darüber hinaus liegt innerhalb des Plangebietes eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor¹¹. Gemäß der Karte „Boden/Wasser“ des Landschaftsplanes befindet sich das Plangebiet zudem in einem „Bereich hoher Winderosionsgefahr ohne Dauervegetation“.

Im NIBIS-Kartenserver¹² werden für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Altlastenstandorte dargestellt.

⁸ NIBIS®-Kartenserver (2017): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁹ NIBIS®-Kartenserver (2018): *Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000 (BK50)*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIBIS®-Kartenserver (2012): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) 1:50.000 (BK50)*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹¹ NIBIS®-KARTENSER (2019): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹² NIBIS®-Kartenserver (1998): *Altlasten*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇒ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien u.s.w.)

Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Map-Server des MU

Oberflächengewässer: Im Süden des Plangebietes fließt der „Hauptgraben 4“.

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver¹³ liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weitestgehend bei >50-100 mm/a sowie >100-150 mm/a. Somit liegt kein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben¹⁴, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Gemäß den Darstellungen des MU Map-Servers befinden sich im Plangebiet und dem näheren Umfeld keine Wasserschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiete: Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Verlust, Verlegung, Veränderung, Einleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Versiegelung, GW-Absenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Niedersächsischem Wassergesetz

Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrandbereich des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes an der A 31 im Ortsteil Lohne. Es umfasst vor allem eine großflächige Ackerfläche. Daneben kommen noch einige Gehölzbestände (Wallhecken, Strauch-Baumhecke,

¹³ NIBIS®-Kartenserver (2015): *Grundwasservorkommen- und Neubildung – Grundwasserneubildung, Methode mGROWA18*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁴ NIBIS®-Kartenserver (1982): *Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 – Lage der Grundwasseroberfläche*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 25.11.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Strauchhecke) vor. Freilandbiotop, wie die hier vorliegende Ackerfläche, dienen der Produktion von Kaltluft. Diese kann in thermisch belasteten Bereichen (Siedlungsbereichen mit hohen Versiegelungsgraden) temperaturlausgleichend wirken. Im näheren und weiteren Umfeld des Gewerbe- und Industriestandortes befinden sich zahlreiche Acker- bzw. Grünlandflächen. Daher handelt es sich weder bei dem Plangebiet noch bei dem angrenzenden Gewerbe- und Industriestandort um einen thermisch belasteten Bereich.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet umfasst einen großflächigen Ackerschlag. Die im Norden, Süden und Westen befindlichen Strauchhecke / Strauch-Baumhecke bzw. Strauch-Baum-Wallhecken besitzen eine prägende Funktion für das Landschaftsbild ein. Diese bleiben nach derzeitigem Stand erhalten (vgl. Erhaltungssatzung im B-Plan).

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder besonders landschaftsbildprägenden Strukturelementen
- ⇒ Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇒ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder –objekten

Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Regionales Raumordnungsprogramm

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen vorhanden. Ebenso wenig ist Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung ist mit Gewerbelärm zu rechnen. Weiterhin wirkt Verkehrslärm (Bundesautobahn A31, Bundesstraße B 213) auf das Plangebiet ein. Dazu wurde eine schalltechnische Beurteilung¹⁵ erarbeitet. In dieser heißt es:

In der vorliegenden Schalltechnischen Beurteilung wurden die Gewerbelärm- und Straßenverkehrslärmsituationen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne XVI“ der Gemeinde Wietmarschen berechnet und beurteilt. Der Bebauungsplan kann aus schalltechnischer Sicht wie dargestellt aufgestellt werden.

¹⁵ IPW (2025): Schalltechnische Beurteilung. Bericht-Nr.: SC224304.01.

Gewerbelärsituation im nahen Umfeld des Plangebietes

Für die geplanten Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 150 wurden Lärmkontingente berechnet (Zusatzbelastung). Die Vorbelastungen aus den umliegenden vorhandenen Gewerbeflächen wurden hierbei berücksichtigt. Es ist hier nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen. Die Ausweisung der Gewerbeflächen ist daher aus schalltechnischer Sicht möglich.

Ein Vorschlag für die textlichen Festsetzungen ist im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ angegeben.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (inkl. siedlungsnaher Freiraum)
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur

Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Angaben der Kommune und des Landkreises, Ortsbegehung

Bei den im Plangebiet vorhandenen Wallhecken handelt es sich um Kulturgüter. Dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 zufolge, sind Wallhecken geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz. Darüber hinaus liegen keine weiteren Hinweise auf ein Vorkommen von Kulturgütern oder Hinweise auf sonstige Sachgüter innerhalb der Plangebietes vor.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte / Bauten z.B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇒ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter

Eine Überprüfung erfolgt im Umweltbericht.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Bestandsdaten: NLWKN-Map-Server, Angaben der UNB

Eine Sichtung des Map-Server des NLWKN hat ergeben, dass weder innerhalb des Plangebietes noch in der näheren Umgebung Schutzgebiete des Europäischen Netzes – Natura 2000 vorhanden sind. Südlich befinden sich ein EU-Vogelschutzgebiete (EU-VSG) sowie ein FFH-Gebiet. Hierbei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet „Engdener Wüste“ (EU-Kennzahl: DE3509-401; Nds.-Nummer: V57) sowie das FFH-Gebiet „Hesepers Moor, Engdener

Wüste“ (EU-Kennzahl: 3508-301; Nds.-Nummer: 57). Die als EU-VSG bzw. FFH-Gebiet gemeldeten Flächen liegen ca. 3,5 km südlich des Plangebietes.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

⇒ Beeinträchtigungen des europäischen Netzes Natura 2000

Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter, Festsetzungen des Bebauungsplans

Eine Überprüfung erfolgt im Umweltbericht.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

⇒ Beeinträchtigung der Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen

V. Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Es erfolgt eine vorläufige Eingriffs- und Kompensationsermittlung.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. der angetroffenen Nutzungen und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2025).

V 1 Eingriffsflächenwert

Eingriffsflächenwert (WE) = Flächengröße (m²) x Wertfaktor (WF)

Bestand	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächenwert (WE)
Bestand gemäß B-Plan Nr. 129			
Gewerbegebiet – Versiegelung	146	0,0	0
Gewerbegebiet - Freiflächen	37	1,0	37
Gewerbegebiet - Flächen für Bindungen und die Erhaltung	77	1,5	115,5
Bestand außerhalb B-Plan Nr. 129			
2.9.2 a Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) §	4.861	3,0	14.583
2.10.1 Strauchhecke (HFS)	298	2,0	596
2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM) - Kronentraufbereich	(1.740)	2,0	3.480
4.13.3 Nährstoffreicher Graben (FGR)	4.595	1,5	6.892,5
11.1 Acker (A)	57.791	1,0	57.791
Gesamt:	67.805		83.495

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 83.495 Werteinheiten.

V. 2. Geplanter Flächenwert

Den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden:

Maßnahme	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Flächenwert (WE)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,8) Fläche insgesamt: 56.700 m ²			
- Versiegelung (80 %)	45.360	0,0	0
- Freiflächen (20 %), davon	(11.340)		
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhalt 2.9.2 a - HWM (mit Abwertung) *1	1.415	2,5	3.537,5
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhalt 2.10.1 - HFS (mit Abwertung) *1	350	1,5	525
- sonstige Freiflächen	6.300	1,0	6.300
- Erhalt 2.10.2 - Kronentraufbereich (mit Abwertung) *1	(1.740)	1,5	2.610
- Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)	3.275	0,9	2.947,5
Öffentliche Grünfläche / Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhalt 2.9.2b - HWM)	2.710	3,0	8.130
Private Grünfläche: Obstbaumwiese*2	3.800	2,5	9.500
Fläche für die Wasserwirtschaft (Erhalt 4.13.3 - FGR)	4.595	1,5	6.892,5
Gesamt:	67.805		40.442,5

*1 Durch die heranrückende Bebauung kommt es zu einem teilweisen Funktionsverlust der Wallhecken sowie der Strauchhecke, weshalb der Wertfaktor herabgesetzt wird.

*2 Kompensation für ein anderes Bauvorhaben

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Maßnahmenwert von ca. 40.443 Werteinheiten erzielt.

V. 3. Ermittlung des Kompensationsdefizits

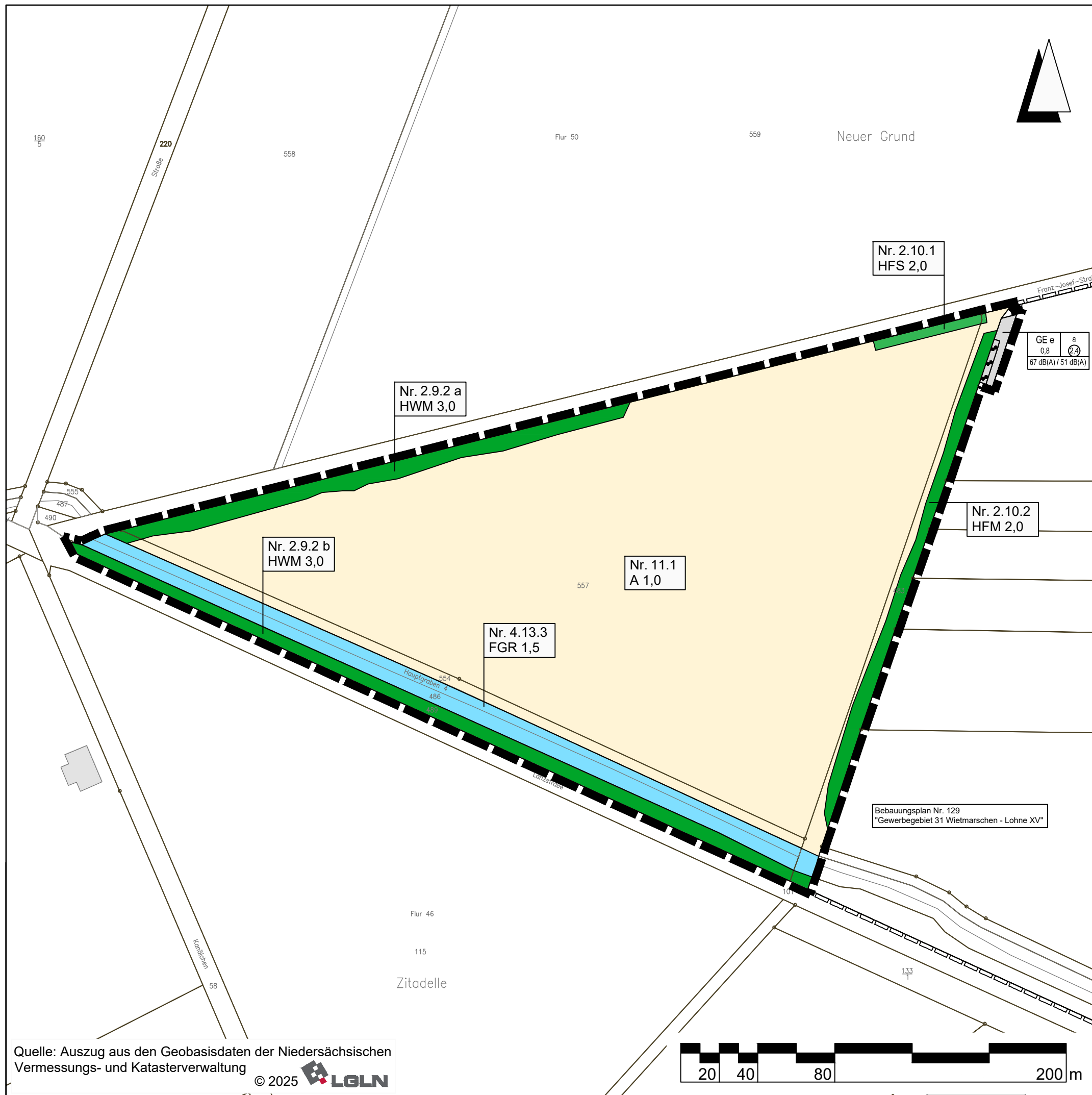
Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 83.495 \text{ WE} & - & 40.443 \text{ WE} & = & 43.052 \text{ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **43.052 Werteinheiten** besteht.

VI. Anlage

Bestandsplan zum Plangebiet sh. nächste Seite.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN

Legende

Geltungsbereich

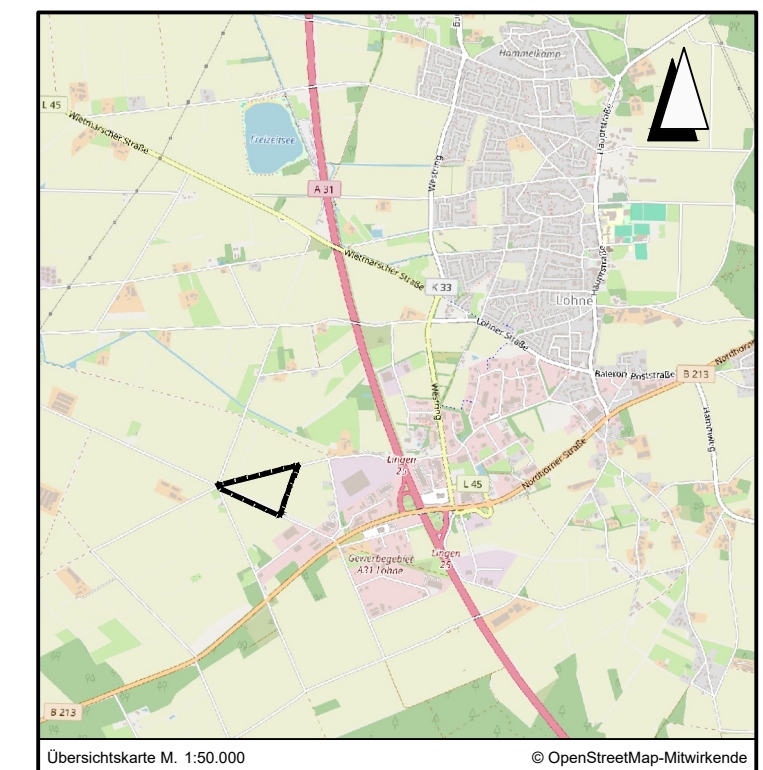
Nr. 11.1 — Erläuterung sh. Text
A 1,0 — Wertfaktor

Nr.	Biotoptyp	Code
2.9.2 a,b	Strauch-Baum-Wallhecke	HWM
2.10.1	Strauchhecke	HFS
2.10.2	Strauch-Baumhecke	HFM
4.13.3	Nährstoffreicher Graben	FGR
11.1	Acker	A

Bestand gem. rechtskräftigem B-Plan Nr. 129 "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne XV" (2024)

GE e — eingeschränktes Gewerbegebiet / WF 0,0 / 1,0 / 1,5


• • • • • — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG Gmbh & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/980-0 • Fax 05407/980-88	Datum	Zeichen
	bearbeitet 04.2026	Jz
	gezeichnet 04.2026	KH
	geprüft 04.2026	Jz
Wallenhorst, 20.04.2026	Matthias Desmardwitz	freigegeben 04.2026 Boe

Pfad: H:\WIETMAR\224304\PLAENE\UP\up_be-150_03.dwg(bestandsplan)

 **Gemeinde Wietmarschen**
Bebauungsplan Nr. 150
"Gewerbegebiet A 31
Wietmarschen - Lohne XVII"

Bestandsplan zum Scoping Maßstab 1:2.000

Plotdatum: 2026-04-23 Speicherdatum: 2026-04-23