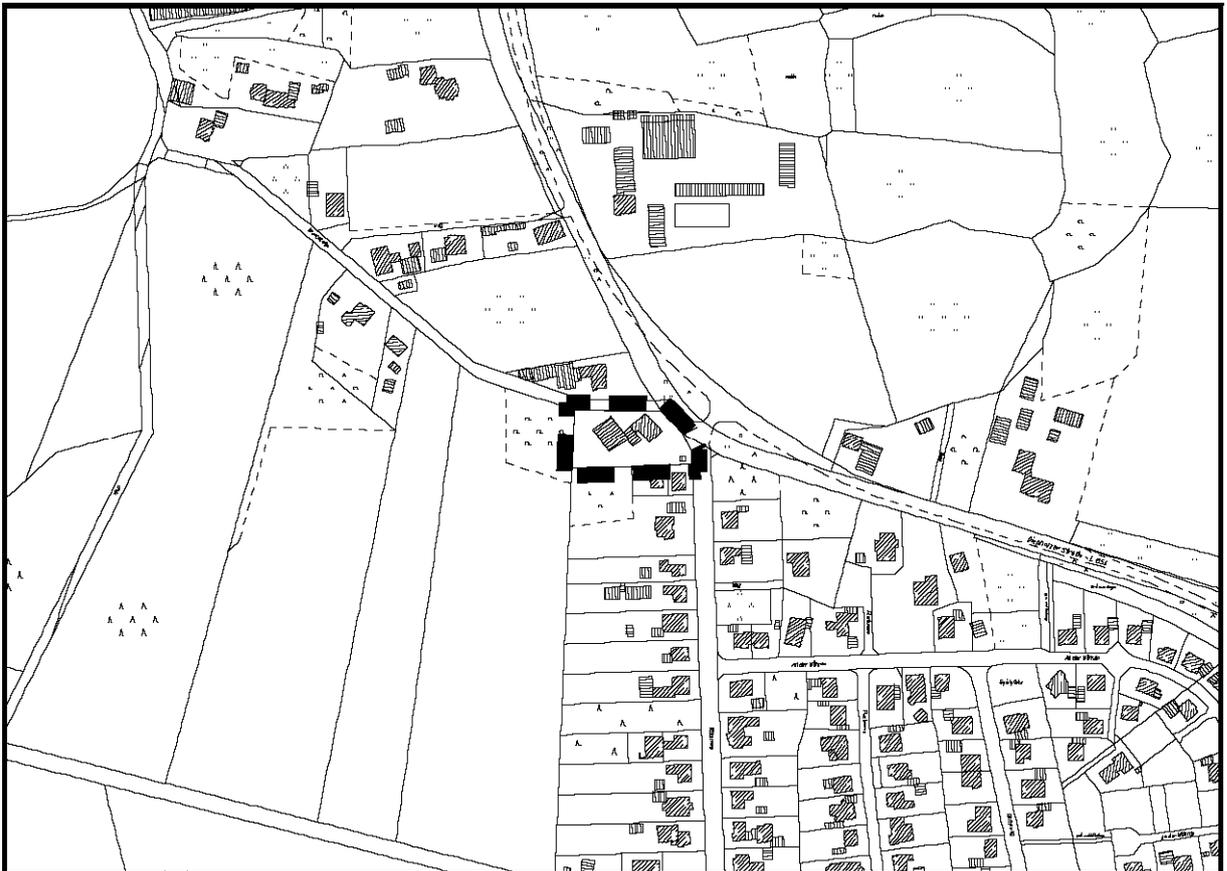


STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 5 "Kroge - Pickerweg"

2. Änderung für den Eckbereich Dreschkamp / Pickerweg

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Sonstige Planungen	7
4	Bauliche Nutzung	7
4.1	Bestand	7
4.2	Planung	7
5	Verkehr	11
6	Immissionsschutz	11
7	Natur und Landschaft	12
7.1	Vorhandene Situation	12
7.2	Planung	13
8	Ver- und Entsorgung	14
9	Altlasten	15
10	Flächendaten	15

Anlage

- Schalltechnischer Bericht zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kroge-Pickerweg", TÜV NORD, Juni 2011

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 31. August 2011

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Südlich des Einmündungsbereiches des Dreschkamps in den Kroger Pickerweg befinden sich in den Räumlichkeiten einer ehemaligen Schmiede eine Schlosserei bzw. Maschinenbaufirma (Bokern - Fahrzeug- und Maschinenbau) und das zugehörige Betriebsleiterwohnhaus.

Der Grundstückseigentümer und Inhaber der Schlosserei bzw. Maschinenbaufirma beabsichtigt auf seinem Grundstück den ältesten Bauabschnitt der ehemaligen Schmiede abzubrechen und den Anbau einer Maschinenbauhalle. Der Neubau der Maschinenhalle hat eine Traufhöhe von ca. 6,3 m. Es sollen insgesamt zusätzlich 420 m² Hallenfläche entstehen.

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung wird bislang über den Bebauungsplan Nr. 5 „Kroge- Pickerweg“ bestimmt. Der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. In den angrenzenden Teilbereichen setzt der Bebauungsplan ebenfalls Mischgebiet, in den weiter südlich gelegenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Der Neubau bzw. die Erweiterung der Maschinenbauhalle soll fast vollständig außerhalb der in diesem Bereich sehr eng gefassten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen. Mit der beabsichtigten Erweiterung und den bestehenden Gebäudeteilen wird zudem die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten. Zur Umsetzung der Planungsabsichten des Betriebes, wird somit die Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sollen dem dort ansässigen Betrieb die notwendigen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung planungsrechtlich gegeben werden.

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Innenentwicklung des Ortsteils Kroge dient und die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Schlosserei bzw. Maschinenbaufirma in den Räumlichkeiten einer ehemaligen Schmiede und das zugehörige Betriebsleiterwohnhaus.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.1 RAUMORDNUNG

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 08.05.2008 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die Regionalen Raumordnungsprogramme im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 NROG in beschreibender Darstellung festgelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

In der zeichnerischen Darstellung zum LROP 2008 sind für das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung außer der Festlegung der Stadt Lohne als Mittelzentrum keine Festlegungen getroffen worden.

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen unter dem Kapitel "2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur" in den textlichen Regelungen sind nicht als Ziele, sondern als Grundsätze der Raumordnung gekennzeichnet.

"01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."

Für die vorliegende Planung in der Stadt Lohne bleibt insgesamt festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 entspricht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2).

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen. (vgl. RROP, S. 1)

„Vorrangig ist dafür zu sorgen, dass die im Landkreis Vechta heranwachsende Bevölkerung auch im Landkreis Vechta einen Arbeitsplatz findet. Ursachen, die eine Abwanderung bewirken, sind zu erforschen. Abwanderungstendenzen sind durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist die Bevölkerung in geeigneter Weise darauf vorzubereiten, dass heute und in der Zukunft eine Mobilitätsbereitschaft für den Wohn- und Arbeitsbereich erforderlich werden kann.“ (vgl. RROP, S. 1)

Aus Sicht der Regionalplanung steht der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nichts im Wege, denn sie ist im Sinne des vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogrammes.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellte innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wie auch für die angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen dar.

Eine das Plangebiet kreuzende Stromleitung wurde seinerzeit nachrichtlich übernommen. Westlich angrenzend sind Waldflächen dargestellt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 im Jahr 1995 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und die Flächen im Plangebiet wie auch die südlich und östlich angrenzenden Bereiche wurden als gemischte Baufläche dargestellt.

Damit ist auch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne entwickelt.

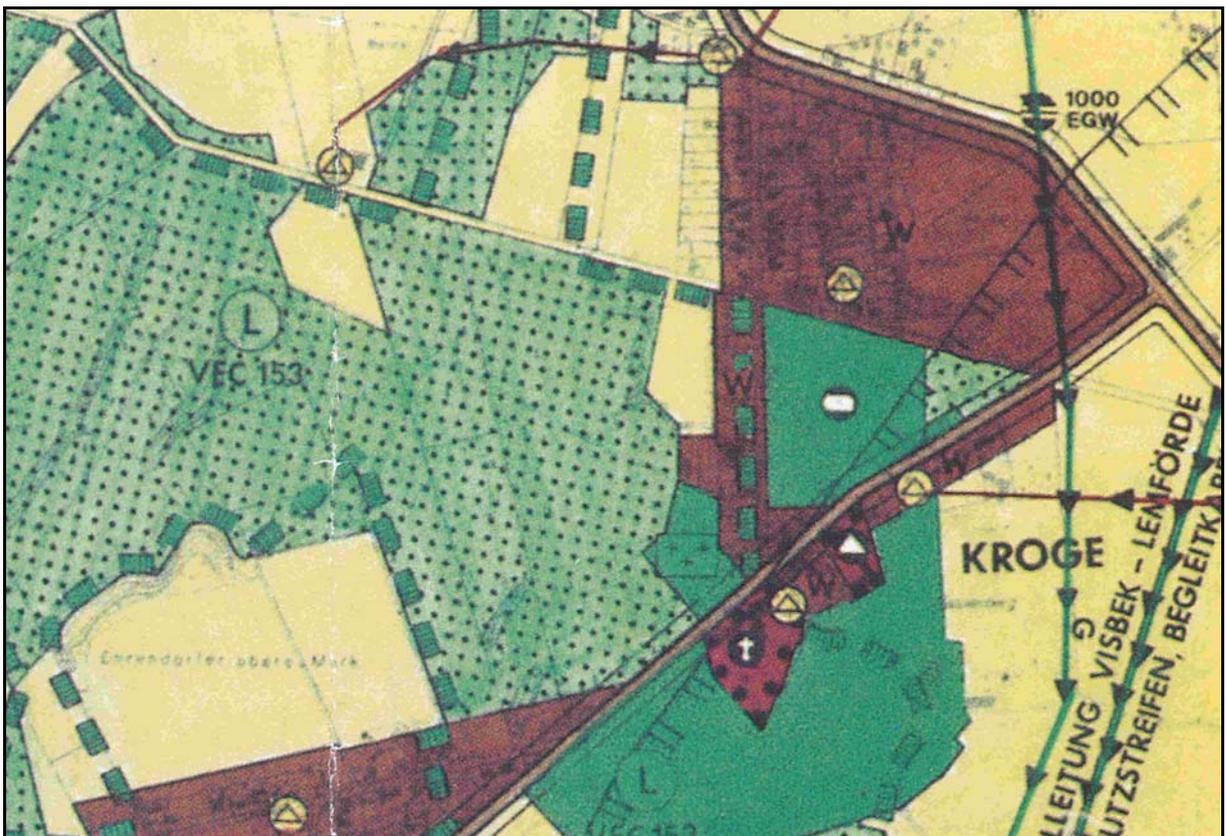


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, 1982 (1 : 10.000)

3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Kroge - Pickerweg“ setzt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet fest. Weiter südlich schließen sich Flächen an, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Die Flächen westlich und auch nördlich des vorliegenden Änderungsbereiches liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Während sich westlich an den Änderungsbereich eine Waldfläche anschließt, liegt nördlich der Straße Dreschkamp ein Wohnhaus.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Darüber hinaus ist eine offene Bauweise für den Bereich festgesetzt. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung).

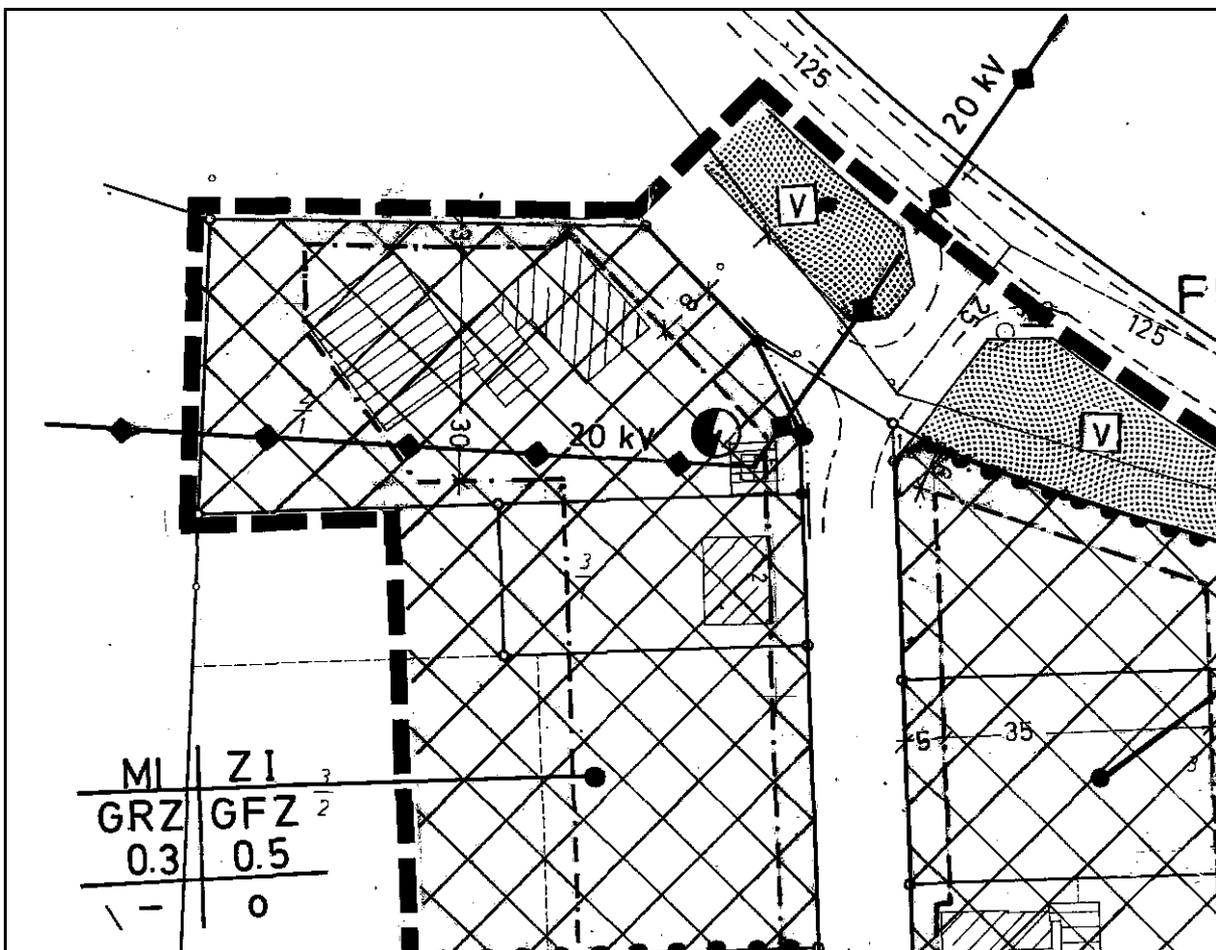


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 (Maßstab ca. 1:1.000)

Die überbaubaren Bereiche wurden großzügig entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit einer Baugrenze festgesetzt, wobei sich die hintere Baugrenze im Wesentlichen an den vorhandenen Gebäudebestand orientiert.

Weiterhin wurden eine Trafostation und eine 20 kV-Leitung nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 betrifft nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 BESTAND

Südlich des Einmündungsbereiches des Dreschkamps in den Pickerweg befindet eine Schlosserei bzw. Maschinenbaufirma (Bokern - Fahrzeug- und Maschinenbau) und das zugehörige Betriebsleiterwohnhaus.

Die Fa. Bokern baut Fahrzeuge und Fahrzeugumbauten speziell für den Mooreinsatz. Aufgrund der begrenzten Bestandshallen werden Metallbauarbeiten derzeit auch im Freien durchgeführt. Die Fa. Bokern plant zur Optimierung der Betriebsabläufe die vorhandene Produktionshalle (teilweise) abzureißen und durch eine vergrößerte Halle zu ersetzen. Damit sollen zukünftig alle geräuschintensiven Fahrzeug- und Maschinenbauarbeiten ausschließlich in der erweiterten Halle durchgeführt werden.

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung wird bislang über den Bebauungsplan Nr. 5 „Kroge- Pickerweg“ bestimmt. Zu den einzelnen Festsetzungen siehe Kapitel 3.3.

Des Weiteren wurden seinerzeit eine Trafostation und eine 20 kV-Leitung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Leitung und auch Trafostation sind mittlerweile nicht mehr vorhanden.

4.2 PLANUNG

Die Firma Bokern plant zur Optimierung der Betriebsabläufe die vorhandene Produktionshalle (teilweise) abzureißen und durch eine vergrößerte Halle zu ersetzen. Damit sollen zukünftig alle geräuschintensiven Fahrzeug- und Maschinenbauarbeiten ausschließlich in der erweiterten Halle durchgeführt werden. Die neue Halle wird im westlichen Teil des Grundstückes eine Tiefe von ca. 30 m aufweisen.

Die erste Hallenplanung sah ein zentrales Hallentor in immissionsrelevanter Lage vor, dass die Hallengeräusche ungehindert in Richtung zum nächstgelegenen Wohnhaus Dreschkamp Nr. 2 abgestrahlt hätte. Daher wurde mit dem Betreiber ein in Hinblick auf den Schallimmissionsschutz günstigeres Hallenkonzept erarbeitet.

Für die neue Produktionshalle liegt derzeit nur ein Hallenkonzept vor. Das Hallenhaupttor ist in der Nordostfassade vorgesehen. Im Hallenbereich des Haupttores ist eine Kranbahn vorgesehen, die für den innerbetrieblichen Materialtransport und für die Lkw-Entladung in der Halle eingesetzt werden soll. Um eine immissionsrelevante Schallabstrahlung auch bei geöffnetem Hallentor zu vermeiden, wird eine Lärmschutzwand in Verlängerung zur Nordfassade der neuen Halle vorgeschlagen. Weiterhin ist ein Bereichstor an Stelle der abzureißenden Bestandshalle vorgesehen, dass aus Schallimmissionschutzgründen jedoch überwiegend geschlossen bleiben muss.

In Hinblick zur Verminderung des reflexionsbedingten Schallpegelanstiegs des Arbeitslärms in der Halle ist das Hallendach entsprechend dem bewährten Stand der Technik zur Lärminderung in lauten Arbeitsräumen schallabsorbierend auszuführen.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten des Betriebes, wird die Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Art der baulichen Nutzung

Bei der Firma Bokern handelt es sich um einen alten, gewachsenen Gewerbestandort mit unterschiedlichen Nutzungen in der näheren Umgebung. Nördlich des Dreschkamps liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 5 eine alte Hofstelle, deren Wohnhaus über den Schutzanspruch eines Dorfgebietes verfügt. Südlich angrenzend ist innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zwischenzeitlich Wohnnutzung an den Betrieb herangerückt, die aber auch nur über den Schutzanspruch eines Mischgebietes verfügt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich hier über die Jahre eine Gemengelage entwickelt hat, die zu Einschränkungen für die weitere Entwicklung des Betriebes führen kann.

Im Rahmen der Innenentwicklung von Kroge soll nunmehr über die Festsetzungen eines Bebauungsplans einerseits die weitere Entwicklung des Betriebes abgesichert werden und andererseits sollen die berechtigten Interessen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen mit berücksichtigt werden.

Mit der Planung soll sichergestellt werden, dass der Bereich entsprechend der Gesamtstruktur von Kroge auch weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt in dem vorliegenden Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Damit kann die Festsetzung eines Mischgebietes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Darüber hinaus wird der Katalog der zulässigen Nutzungen wie bislang auch leicht eingeschränkt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

Vergnügungsstätten haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen einen sehr speziellen Charakter, der häufig durch ein hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden gekennzeichnet ist. Zum Schutz der Nachtruhe der Bewohner der angrenzenden

Wohnbebauung sind Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich nicht zulässig.

Um die Zulässigkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes abzusichern, wird gem. § 1 (10) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (Flurstück 2/1) die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der baulichen und sonstigen betrieblichen Anlagen des dort vorhandenen Gewerbebetriebes (Fahrzeug- und Maschinenbau) allgemein zulässig sind. An diese allgemeine Zulässigkeit sind aber Voraussetzungen geknüpft, die insgesamt zu einer Verbesserung der Immissionssituation auch gegenüber der heutigen Situation führen wird. Die Bestimmungen im Einzelnen:

- a) Die der Straße Dreschkamp zugewandten Außenbauteile (Wand und Fenster) von Gebäuden sind so auszuführen, dass Arbeitsräume und Arbeitsbereiche keine schallabstrahlenden Öffnungen aufweisen.
- b) Die den südlich gelegenen Grundstücken (Flurstück 3/3 und 3/4) zugewandten Außenbauteile (Wand und Fenster) von Gebäuden sind so auszuführen, dass Arbeitsräume und Arbeitsbereiche keine schallabstrahlenden Öffnungen aufweisen.
- c) Die Erschließung des Gewerbebetriebes darf nur von der Gemeindestraße Dreschkamp aus erfolgen.
- d) Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück Dreschkamp 1 und den südlich angrenzenden Grundstücken ist eine dem Gewerbebetrieb zuzuordnende gewerbliche Nutzung oder Lagerhaltung nicht zulässig.
- e) Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand (Bewertetes Schalldämm-Maß R'_w mind. 24 dB; keine Schallabsorption) in mind. 1 m Abstand zu der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung muss mind. 4,5 m über Fahrbahnoberkante der Straße Dreschkamp betragen.

Auf die Errichtung einer Lärmschutzwand kann insgesamt oder auch in Teilen verzichtet werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird, z.B. durch die Errichtung eines Gebäudes entlang der festgesetzten Fläche für Lärmschutzeinrichtungen in massiver Bauweise und in mindestens der gleichen Höhe. Bei Errichtung einer Kombination aus Gebäude und Schallschutzwand dürfen zwischen diesen keine schallabstrahlenden Öffnungen entstehen. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist bislang mit 0,3 festgesetzt worden. Mit der beabsichtigten Erweiterung wird die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten.

Die nunmehr festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 stellt sicher, dass auf dem Grundstück die notwendigen Gebäude mit den erforderlichen Räumlichkeiten für den Betrieb realisiert werden können.

nen. Für die Anlage der Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Im derzeitigen Bestand werden ca. 550 m² durch die Gebäude baulich genutzt, so dass damit ca. 19 % der Grundstücksfläche (ca. 2.670 m²) versiegelt sind. Große Teile des Grundstücks werden weiterhin schon als Lagerplatz bzw. Stellplatz genutzt. Nach Umsetzung der Planung werden bis zu ca. 1.260 m² für das Gebäude u.ä. baulich genutzt und damit ca. 47 % der Grundstücksfläche versiegelt.

Bei Anwendung der Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 % zulässt, erscheint die GRZ ausreichend bemessen.

Wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Bauweise

Da das vorhandene Gebäude in dem Mischgebiet schon derzeit eine Länge von ca. 40 m aufweist und durch den Anbau der Maschinenhalle auf eine Gesamtlänge von ca. 60 m anwächst, ist es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, die regelt, dass Gebäudelängen von bis zu 60 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, so dass die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans würde der Neubau bzw. die Erweiterung der Maschinenbauhalle fast vollständig außerhalb der in diesem Bereich sehr eng gefassten überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Die nunmehr festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den vorhandenen Baukörper sowie auch den Neubau der Halle. Die Abgrenzung wurde auf dem Grundstück so gewählt, dass auch großzügige Veränderungen am Baukörper möglich sind.

Die Stadt Lohne ist der Ansicht, dass der Abstand von 3 m zu dem westlich angrenzenden Wald und damit auch zum Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 32 "Geestrücken" ausreichend bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass es zu keiner Schädigung angrenzender Baumbestände kommen wird, da keine größeren Gehölze im direkten Grenzbereich vorhanden sind. Darüber hinaus ist die gesamte Fläche für das geplante Vorhaben relativ begrenzt und weitere Einbußen durch größere Abstände zu den angrenzenden Waldflächen sind in diesem Falle für die Erweiterung des geplanten Mischgebietes nicht sinnvoll.

Im Südosten schließen die überbaubaren Grundstücksflächen an die bestehenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 5 an.

5 VERKEHR

Der Gewerbebetrieb wird über die Gemeindestraße Dreschkamp für den Kfz-Verkehr erschlossen und verfügt so über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll vorrangig die bauliche Nutzung des Grundstückes in Teilen neu geregelt werden. Es bleibt auch wie bisher bei den Zufahrten von der Straße Dreschkamp.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird festgesetzt, dass auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück Dreschkamp 1 und den südlich angrenzenden Grundstücken eine dem Gewerbebetrieb zuzuordnende gewerbliche Nutzung oder Lagerhaltung nicht zulässig ist und die Erschließung nur über den Dreschkamp erfolgen darf.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Wie schon oben dargelegt, handelt es sich bei der Firma Bokern um einen alten, gewachsenen Gewerbebestandort mit unterschiedlichen Nutzungen in der näheren Umgebung. Nördlich des Dreschkamps liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 5 eine alte Hofstelle, deren Wohnhaus über den Schutzanspruch eines Dorfgebietes verfügt. Südlich angrenzend ist innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zwischenzeitlich Wohnnutzung an den Betrieb herangerückt, die aber auch nur über den Schutzanspruch eines Mischgebietes verfügt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich hier über die Jahre eine Gemengelage entwickelt hat, die zu Einschränkungen für die weitere Entwicklung des Betriebes führen kann.

Im Rahmen der Innenentwicklung von Kroge soll nunmehr über die Festsetzungen eines Bebauungsplans einerseits die weitere Entwicklung des Betriebes abgesichert werden und andererseits sollen die berechtigten Interessen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen mit berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang wurde ein Schallgutachten durch den TÜV NORD erarbeitet, um die Anforderungen des Betriebes auf der einen Seite und die Schutzansprüche der benachbarten Bebauung miteinander in Einklang zu bringen (siehe Anlage). Mit der Planung soll auch sichergestellt werden,

dass der Bereich entsprechend der Gesamtstruktur von Kroge auch weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden kann.

Auf Grundlage der Schlussfolgerungen des Schallgutachtens werden zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft, textliche Festsetzungen in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Ergebnis ist, wie schon im Kapitel Bauliche Nutzung dargelegt, die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der baulichen und sonstigen betrieblichen Anlagen des dort vorhandenen Gewerbebetriebes (Fahrzeug- und Maschinenbau) zulässig, aber an gewisse Voraussetzungen geknüpft, die insgesamt zu einer Verbesserung der Immissionssituation auch gegenüber der heutigen Situation führen werden. Zu den Bestimmungen im Einzelnen siehe Kapitel 4.2 Planung, Abschnitt Art der baulichen Nutzung, S.9.

Nach derzeitigem Planungsstand wird eine Kombination aus Gebäude und Schallschutzwand entstehen, wobei der Neubau der Maschinenhalle mit einer Traufhöhe von ca. 6,3 m geplant ist.

Da die Lärmschutzwand gegebenenfalls bis auf 1 m an das Straßengrundstück heranrückt, ist unter Umständen die Einrichtung einer Baulast erforderlich.

Aufgrund der Örtlichkeit kann auf eine nähere Betrachtung der Verkehrslärmsituation verzichtet werden.

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 25 m die Landesstraße 850. In diesem Zusammenhang wird folgender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen: Von der Landesstraße 850 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 VORHANDENE SITUATION

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung und der zugehörigen Nebenanlagen. Der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist vom Umfang typisch für einen Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus im ländlichen Bereich. Große Teile des Grundstücks sind bereits heute weitestgehend bebaut und versiegelt oder werden schon als Lagerplatz bzw. Stellplatz genutzt. Insbesondere im Süden des Grundstückes bestehen noch größere unversiegelte Flächen, die teilweise mit Bäumen bestanden sind bzw. als typischer Ziergarten angelegt sind.

Nördlich des Plangebietes liegt eine alte Hofstelle mit entsprechend großem Garten. Westlich grenzt ein kleiner Eichenwald an, hinter dem sich Ackerflächen erstrecken. Dieser Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 32 "Geestrücken".

In südliche wie südöstliche Richtung schließt sich nahezu ausschließlich Wohnbauung an, wobei die Freiflächen in der Regel einen Ziergartencharakter aufweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringe bzw. allgemeine Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

7.2 PLANUNG

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 insbesondere der Innenentwicklung des Ortsteils Kroge der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Der vorliegende Entwurf weist eine zulässige Grundfläche von ca. 1.070 m² aus. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Somit gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit den Fragen des Artenschutzes auseinander gesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse nach Verabschiedung des Bebauungsplans wesentlich geändert haben könnten.

Aus diesem Grunde wird folgender Hinweis auch in die Planzeichnung übernommen: Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutphase von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen (15. März bis 16. Oktober) vorzunehmen.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich bereits heute weitestgehend bebaut und versiegelt ist oder schon als Lagerplatz bzw. Stellplatz genutzt wird. Ziel der 2. Änderung ist die differenzierte Regelung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes. Die Anpassung an die geplante Bebauung steht im Vordergrund. In der Summe wird der mögliche Versiegelungsgrad angemessen erhöht, ohne dass die Höchstwerte der BauNVO ausgeschöpft werden. Die Festsetzung als Mischgebiet bleibt erhalten.

Es entstehen keine wesentlichen zusätzlichen Baurechte und im Ergebnis entstehen durch die Planung auch keine wesentlichen Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Aufgrund der Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Arten sind eher nicht zu erwarten. Es kann aber grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen wie auch die notwendigen Hausanschlüsse vorhanden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind derzeit schon zur **Oberflächenentwässerung** an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen. Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung sind bei Bedarf im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

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.

9 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altlagerungen oder Rüstungsaltposten bekannt.

10 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Mischgebiet	0,268 ha
Gesamter Geltungsbereich	0,268 ha

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 31.08.2011

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

L. S.

(Siegel)