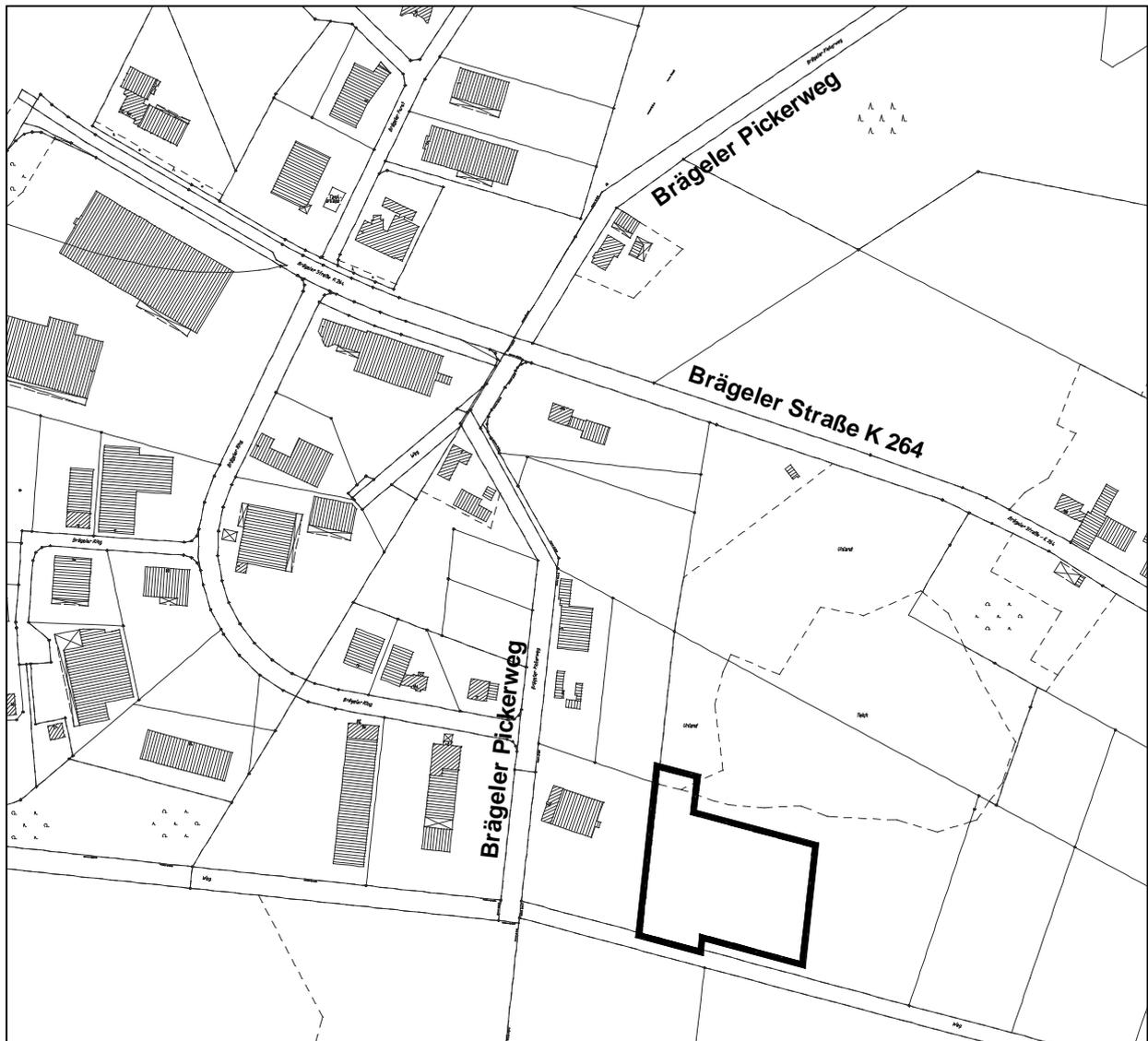




**Bebauungsplan Nr. 88 - 3. Änderung -  
für das Gebiet "Gewerbegebiet Brägel"  
(Hundeübungsplatz)**

**Begründung**



## Inhalt

0.	Rechtsgrundlagen	2
1.	Anlass und Ziele der Planung	2
2.	Rahmenbedingungen	3
2.1	Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren	3
2.2	Rechtsverhältnisse	3
3.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	3
4.	Grundlagen für die Abwägung	4
4.1	Erschließung	4
4.2	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	4
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
6.	Städtebauliche Übersichtsdaten	6

## **0. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90), sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in den zur Zeit geltenden Fassungen.

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer Fläche als Hundeübungsplatz für den Hundesportverein Vossberg e.V.. Diese Fläche sollte auf Grund der umfangreichen Vereinstätigkeiten sowie der relativ zahlreichen Mitglieder in diesem Verein ca. einem Hektar umfassen. Gleichzeitig ist ein Standort zu wählen, wo im Nahbereich keine Wohnhäuser vorhanden sind, da es bei einem Hundeübungsplatz zu Schallemissionen (Hundegebell etc.) kommt, was zu Konflikten gegenüber schützenswerten Wohnnutzungen führen könnte.

Neben dem Hundeübungsplatz wird im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche in der Größe von ca. 25 m x 25 m = 625 m<sup>2</sup> dem Fischereiverein Lohne, der Pächter des Brägeler Sees ist, zur Verfügung gestellt. Der Verein möchte hier eine Schutzhütte für Vereinszwecke und zur Lagerung von Materialien errichten (Grundfläche max. 90 m<sup>2</sup>).

Aus den o. g. Gründen hat die Stadt Lohne eine ca. 9.900 m<sup>2</sup> große Fläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet Brägel“ ausgewählt, die bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden war. Diese Fläche, die östlich der gewerblich genutzten Bereiche und südlich des vorhandenen Brägeler Sees liegt, hat sich nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta nicht so entwickelt, wie es bei den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 88 beabsichtigt worden war. D. h. es haben sich auf dieser Maßnahmenfläche keine höherwertigen schützenswerten Biotope entwickelt.

Aus den o.g. Gründen hält die Stadt Lohne diesen Bereich für überaus geeignet, die Anlage eines Hundesportvereins und die Nutzungen des Fischereivereins aufzunehmen. Denn die durch die zukünftigen Nutzer verursachten Lärmemissionen tangieren keine Wohnnutzungen, es sind auch zukünftig hier keine weiteren Gewerbegebiete geplant und auch aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es keine Argumente gegen die dauerhafte Einrichtung eines Hundeübungsplatzes und einer Fischereihütte an diesem Standort. Darüber hinaus begrüßt die Stadt Lohne die Etablierung solcher Vereine in diesem Bereich, da es seit geraumer Zeit in den Sommermonaten zu ungeordneten Veranstaltungen von Jugendlichen am Brägeler See kommt, die u.a. durch Lärm, Ablagerungen von Müll, Alkoholmissbrauch und Schlägereien geprägt sind. Die Stadt Lohne vertritt die Ansicht, dass durch die Präsenz des Hundesport- und Fischereivereins eine Art soziale Kontrolle in diesem Bereich ausgeübt wird, die solche Veranstaltungen in der Zukunft vielleicht nicht komplett verhindern zumindest aber reduzieren könnte. Damit würde diese städtebauliche Maßnahme auch gleichzeitig ein Beitrag zur Kriminalprävention in der Stadt Lohne sein.

Um für die o. g. städtebauliche Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 anstelle von ca. einem Hektar der vorhandenen Maßnahmenfläche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz festgesetzt. Darüber hinaus wird eine überbaubare Fläche in einer Größe von ca. 630 qm durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, in der die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen (Abstellräume etc.) zulässig ist. Diese baulichen Anlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 90 qm und eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m (Unterer Bezugspunkt: gewachsene Geländeoberfläche in Abstand von einem Meter neben der baulichen Anlage) nicht überschreiten (s. textliche Festsetzung).

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88, 3. Änderung wird im Norden und Osten durch die verbleibende Maßnahmenfläche sowie dem Brägeler See begrenzt. Im Süden grenzt ein Realverbandweg und im Westen vorhandene Gewerbegrundstücke an. Der genaue Geltungsbereich der 3. Änderung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **2.2 Rechtsverhältnisse**

In der wirksamen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne ist der westlich an das Plangebiet (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88) angrenzende Bereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet selbst ist platziert auf der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (s. auch Abschnitt 3).

## **3. Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Die im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzte Maßnahmenfläche hat sich nach einer Bestandsaufnahme durch den Landkreis Vechta nicht so entwickelt wie es in den Planungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgesehen war. Die angepflanzten Gehölze haben sich nur sehr zögerlich entwickelt und die gewünschte extensive Grünlandfläche hat sich in dieser Form

auch nicht eingestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist demnach dieser Bereich nur von untergeordneter Bedeutung.

#### 4. Grundlagen für die Abwägung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, wurde eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

##### 4.1 Erschließung

Die Grundzüge des ursprünglichen Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 88 und der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 bleiben von dieser 3. Änderung unberührt. Der Hundeübungsplatz wird über den Brägeler Pickerweg und einen Genossenschaftsweg erschlossen.

##### 4.2 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan und somit in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 ergeben sich bezogen auf Natur und Landschaft folgende Änderungen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf in einem überbaubaren Bereich von **630 m<sup>2</sup> (Bautteppich)** eine Fläche von maximal **180 m<sup>2</sup>** versiegelt werden. Entsprechend dem Osnabrücker Modell werden diese 180 m<sup>2</sup> als **versiegelte Fläche** mit der **Wertstufe 0** belegt. Die gesamte übrige Fläche des Hundesport- und Fischereivereins in einer Größe von **9.740 m<sup>2</sup>** wird zukünftig als **mittleres Grünland** eingestuft und erhält somit die **Wertstufe 1,3**. Da die gesamte Fläche im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 bisher zur Entwicklung einer **Wiesenbrache** vorgesehen war, die nach dem Osnabrücker Modell mit einer **Wertstufe** von **2,3** einzustufen ist, ist somit eine Wertminderung von 1,0 (von 2,3 auf 1,3 = 1,0) für eine Fläche von **9.740 m<sup>2</sup>** anzusetzen (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta). Darüber hinaus wird der eingezäunte Hundeübungsplatz mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen eingegrünt, um einen harmonischen Übergang in die offenen Landschaft zu gewährleisten.

Zur externen Kompensation des o.g. Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen nördlich des Geltungsbereiches der Bebauungspläne 108 A und 108 B zwischen „Dobbenweg“ und Bahnlinie vorgesehen (s. Karte „Maßnahmenkonzept Schellohne“ im Anhang), die auch aus dem Verfahren zu den o.g. Bebauungsplänen stammen. Diese bieten sich an, da die Stadt bereits Eigentümerin der Flächen ist und hier der im Kapitel 9.1.1.4.1 „Vögel“(Kap. aus den Bebauungsplänen 108 A und 108 B) geschilderte funktionale Ausgleich für den Eingriff in das Steinkauzrevier geleistet werden kann. Eine Realisierung des o.g. Maßnahmenpaketes (Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, Grünlandextensivierung, Anpflanzung von Obstbäumen und Weiden usw.) wird auch zu einer Aufwertung von Biotopqualitäten, der Lebensraumqualität für die Pflanzenwelt und zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führen. Insgesamt wird auf den externen Kompensationsflächen ein Kompensationswert von **63.953 Werteinheiten** erzielt; damit wird der Eingriff durch den Be-

bauungsplan Nr. 108 (108A und 108B) mehr als ausgeglichen. **Es stehen weiterhin 32.606 Werteinheiten zur Kompensation von Eingriffen aus anderen Verfahren zur Verfügung.** Die hier genannten Kompensationsmaßnahmen wie Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und Grünlandextensivierung werden auch als adäquate Kompensation bei der Umsetzung der vorliegenden Planung betrachtet.

Obgleich die Kompensationsflächen bereits von der Stadt Lohne erworben wurden und bestehende Pachtverträge gekündigt wurden, werden die Flächen auf Grund von Vertragslaufzeiten erst mit Beginn des Jahres 2008 umgestaltet werden können. Dies wird jedoch als hinreichend zeitnah angesehen, um die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe aus der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 108A, Nr. 108B und der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 zu leisten. Die Stadt Lohne verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahmen und langfristigen Sicherstellung der Kompensationsflächen. Darüber hinaus wird die Stadt sich bemühen, den Brutplatz des Steinkauzes (Flur 13, Flurstück 42) zu erwerben und dauerhaft zu sichern. Die zukünftige Sicherung dieses Brutplatzes wird von der Stadt Lohne als vorläufig nicht quantifizierbare Kompensation der durch die vorliegende Planung erzeugten Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet.

Durch die **Bilanzierung** ergeben sich folgende Ergebnisse.

#### **Eingriffs- und Kompensationsberechnung:**

**Eingriff** (auf einem Teil des Flurstückes 49/7 der Flur 19)

Flächenbezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertminderung (WE/m <sup>2</sup> )	Wert (WE)
Wiesenbrache zu mittlerem Grünland	9740	von 2,3 auf 1,3 = <b>1,0</b>	9740
Wiesenbrache zu versiegelter Fläche	180	von 2,3 auf 0,0 = <b>2,3</b>	414
<b>Summe</b>	<b>9920</b>		<b>10154</b>

**Der zu kompensierende Wert beträgt 10154 Werteinheiten (WE)**

**Kompensation** (Maßnahmenkonzept Schellohne)

Flächenbezeichnung	Wert (WE)
Ackerland zu Grünland, Grünlandextensivierung	<b>10154</b>

Durch die o.g. Kompensationsmaßnahmen in Schellohne werden **10.154 WE** zur Verfügung gestellt. Der Eingriff durch die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 wird damit rechnerisch vollständig kompensiert und es stehen darüber hinaus weitere **22.452 WE** ( $32.606 - 10.154 = 22.452$  WE) der Stadt Lohne zur Kompensation für zukünftige Verfahren zur Verfügung.

## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

Im Zuge dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 wird eine ca. 630 qm große überbaubare Grundstücksfläche, sowie eine ca. ein Hektar große private Grünfläche festgesetzt. Um dies zu erreichen wird folgende textliche Festsetzung in den 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

**In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen zulässig. Diese baulichen Anlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 90 qm und eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m (Unterer Bezugspunkt: Gewachsene Geländeoberfläche in Abstand von einem Meter neben der baulichen Anlage) nicht überschreiten.**

Als nachrichtliche Hinweise werden folgende Punkte mit aufgenommen:

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.**
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.**

## 6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes	<b>9.900 qm</b>
davon:	
Private Grünfläche	9.900 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	630 qm

Hinweis:

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Sie wurde vom Rat der Stadt Lohne am 06.07.2004 beschlossen.

Lohne, den 06.07.2004

gez. Niesel

(Siegel)

Niesel

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Planungsabteilung der Stadt Lohne:  
Dipl.-Ing. M. Reinkober

# Anhang

Maßnahmenkonzept Schellohne



**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Ausfertigung dieser Begründung (9 Seiten einschl. Titelblatt) stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE  
 Der Bürgermeister (Siegel)  
 im Auftrag

Lohne, den 30.09.2004

\_\_\_\_\_