

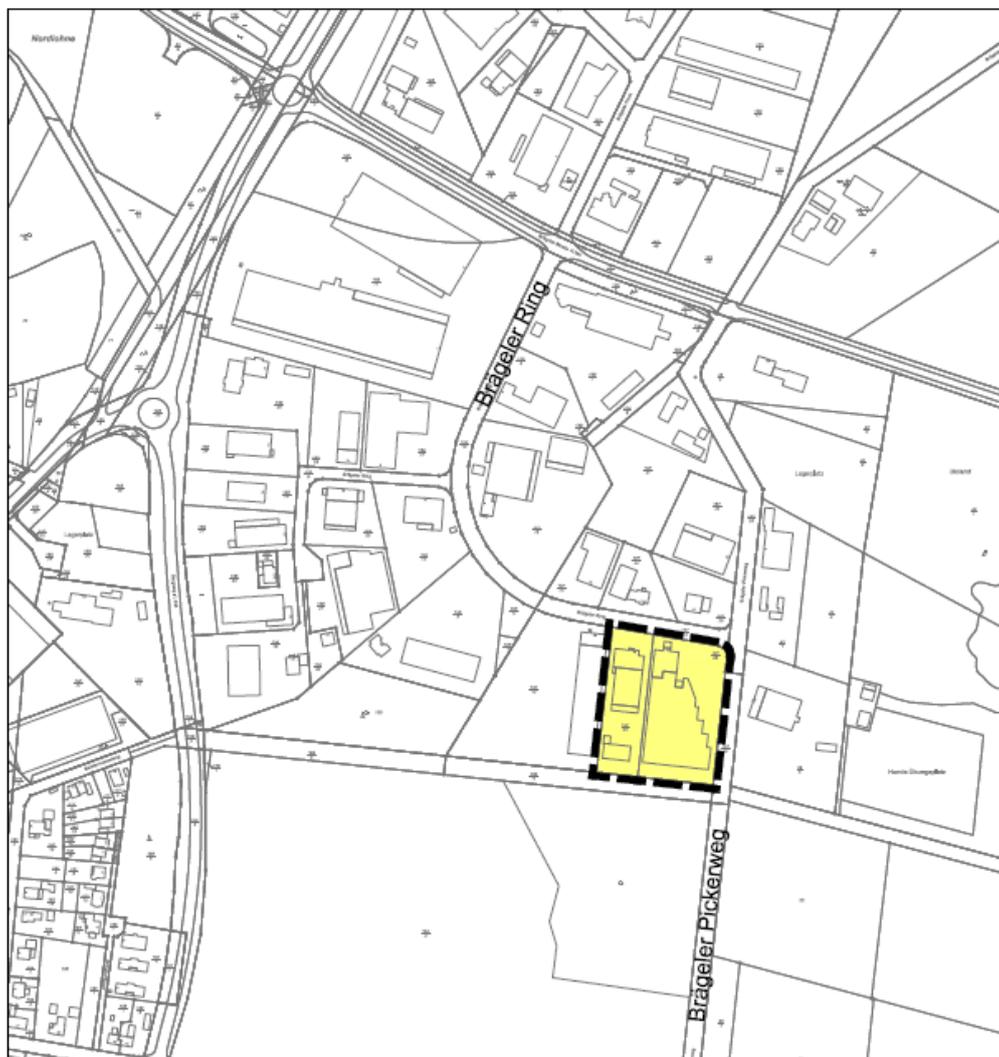


Bebauungsplan Nr. 88 – 4. Änderung

Gewerbegebiet Brägel

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Begründung





INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	1
2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	2
3. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
4. FESTSETZUNGEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88.....	8
4.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	8
4.2 BAUGRENZEN	8
4.3 DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN.....	9
4.4 HINWEIS	9
5. STÄDTEBAULICHE DATEN	9
6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....	10

ANHANG

- Übersichtsplan: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88
- Bestand Biotopen
- Entwicklungsziele für die Kompensationsfläche

1. Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Lohne möchte den Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Brägel“ aus dem Jahr 1993 zum vierten Mal ändern, um dem Andreaswerk Vechta e. V. an seinem Standort Brägeler Ring 42 eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Konkreter Hintergrund ist, dass auf Grund einer anhaltenden hohen Auslastung eine weitere Lagerhalle errichtet werden muss. Da das Werksgelände bereits vollständig durch Produktionsanlagen genutzt wird und eine größere Fläche im Nordosten des Grundstückes wegen einer überörtlichen Erdgasleitung nicht überbaut werden darf, soll am Südwestrand des Grundstückes diese Lagerhalle errichtet werden. Die geplante Halle soll in einer Größe von 21,50 x 12,00 m entstehen. Im Bebauungsplan Nr. 88 ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll diese Fläche überplant werden.

Südlich des Änderungsbereiches soll zukünftig mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 102 ebenfalls eine gewerblich-industrielle Entwicklung planerisch vorbereitet werden.

Die Gebäude des Andreaswerk Vechta e. V. werden von dem eingetragenen Verein für Menschen mit Behinderungen genutzt. In den Werkstätten des Vereins sind attraktive Arbeitsplätze eingerichtet.

Das Angebot der Einrichtung des Deutschen Caritas-Verbandes richtet sich an Personen, die aufgrund einer Behinderung nicht oder noch nicht auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt tätig sein können. Mehr als 700 Menschen erhalten bei dem Andreaswerk Vechta e. V. Arbeit, Bildung, Qualifizierung und Beratung. Speziell ausgebildete Fachkräfte ermöglichen eine individuelle Förderung und Unterstützung. Die Einrichtung bzw. Werkstätten sind als Dienstleister für Industrie und Gewerbe in der Region geschätzt.

Im Bebauungsplan Nr. 88 incl. seiner Änderungen sind keine Entwicklungspotenziale mehr vorhanden, so dass das Andreaswerk auf die vorhandenen eigenen Flächen angewiesen ist.

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung (Industriegebiet als Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und auch die Erschließung) durch die Planung nicht verändert werden.

2. Planungsrahmenbedingungen

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 umfasst die im Übersichtsplan gekennzeichneten Flurstücke der Flur 16 der Gemarkung Lohne (s. Übersichtsplan im Anhang).

Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Brägel“

Für den im Ursprungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzten Bereich gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 und eine abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von bis zu 100 m zulässig sind.

Die Gebäude- und Traufhöhe darf 12 m nicht überschreiten.

Im Süden des Bebauungsplanes und auch der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ist ein 10 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt, davon in einem Abstand von 3 m die Baugrenze.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine überörtliche Gasleitung innerhalb einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Bestand

Der größte Teil des Änderungsbereichs ist durch Hallenbauten, Stellplätzen und Zufahrten bebaut und versiegelt. Grünstrukturen befinden sich im Süden und Westen des vorliegenden Plangebietes.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Belange der Oberflächenentwässerung

Am südwestlichen Rand des Änderungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Gemäß textlicher Festsetzung des Ursprungsplanes ist 50 % des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers auf den Grundstücksflächen selber zurückzuhalten. Zu diesem Zweck sind im Änderungsbereich insgesamt zwei Becken angelegt worden.

Das nunmehr überplante Becken soll nach Absprache mit der Unteren Wasserbehörde als Ausgleich auf dem südlich angrenzenden Flurstück ausgeglichen werden.

Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Lohne. Im Norden wird es vom Brägeler Ring begrenzt, östlich vom Brägeler Pickerweg, südlich reicht das Gebiet an einen unbefestigten Weg mit angrenzendem Waldbestand und westlich befindet sich ein langgestrecktes Gebäude auf der Fläche des weiterführenden Gewerbegebietes.

- **Bestand gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 88**

Innerhalb der überbaubaren Fläche gilt eine Grundflächenzahl von 0,8. Südlich und östlich grenzen öffentliche Grünflächen an, welche gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes standortgerecht zu bepflanzen sind und unterhalten werden müssen. Im Bebauungsplan wurden folgende textliche Festsetzungen (§§ 3 – 6) getroffen:

Mindestens 50 % der anfallenden Regenabflussmenge von den Dachflächen der Gebäude haben auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Im Abstand von je 4 m müssen an Fassadenflächen, die nicht durch Fenster gegliedert sind, standortgerechte Kletterpflanzen mit entsprechender Kletterhilfe wachsen.

Zudem sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche nach Vorgaben des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.

Am Südrand des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Streifen von 10 m als öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (ca. 900 qm).

- **Realnutzung (s. Biototypenplan im Anhang)**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. durch Stellplätze (OVP) und gepflasterte Zuwege versiegelt (Gewerbegebiet, OGG). An den Grundstücksrändern befinden sich unversiegelte Flächen mit unterschiedlich gearteten Gehölzstrukturen. Entlang der westlichen Gebietsgrenze, außerhalb des Plangebietes, stockt eine relativ junge Baumreihe in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Gebäude. Am Nordrand bestehen einige Kleinbäume und Sträucher für Zierzwecke entlang der Stellplätze und im Eingangsbereich. Eine Zierhecke (BZH) verläuft um die Stellplätze im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang des Brägeler Pickerweges bis zum Südrand des Gebietes. Im Osten des Plangebietes befindet

sich auf einer Fläche von knapp 500 qm Trittrassen (GRT) mit einem kleinen Regenrückhaltebecken (sonstiges naturfernes Staugewässer, SXS). Außerhalb angrenzend am Ostrand des Plangebiets stehen vier Ahornbäume und eine Eiche mittleren Alters. Am Südrand befinden sich eine Ahorn-Reihe, Ziersträucher sowie ein weiteres, von Gehölzen umstandenes Regenrückhaltebecken (Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, PZA). Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein unbefestigter Weg (OVW) von 4 - 5 m Breite, mit einem Streifen halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHT) von ca. 4 m Breite dazwischen.

Die Gehölzstrukturen weisen aufgrund der geringen Stammdurchmesser (15 – 20 cm) keine Risse oder Höhlen, d. h. keine Qualitäten für Fledermäuse auf.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Baufläche wird vergrößert, die Grünfläche mit Anpflanzgebot wird überplant. Hiermit sind erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen (Verlust von Lebensraum) sowie des Bodens (Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust von Bodenfunktionen) verbunden.

Abgesehen von den Gehölzpflanzungen kommen im Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften vor. Es ist daher nicht von weiteren Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen.

Aufgrund der vergleichsweise kleinen Vergrößerung der Baufläche werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wasser- oder Klimahaushalts nicht prognostiziert. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und der angrenzend umfangreich bestehenden Gewerbegebäude ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen sind vorgesehen:

Die textlichen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, zur Grundstücksbepflanzung und zur Versickerung des Niederschlags werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Fällung der Bäume ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, um Beeinträchtigungen der Tierwelt, insbesondere der Vögel, zu vermeiden.

Da die Fläche zum Anpflanzen als Kompensation im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzt ist, muss sie bei der Realisierung der vorliegenden 4. Änderung 1:1 kompensiert werden. Gemäß dem Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück sind innergebietliche Kompensati-

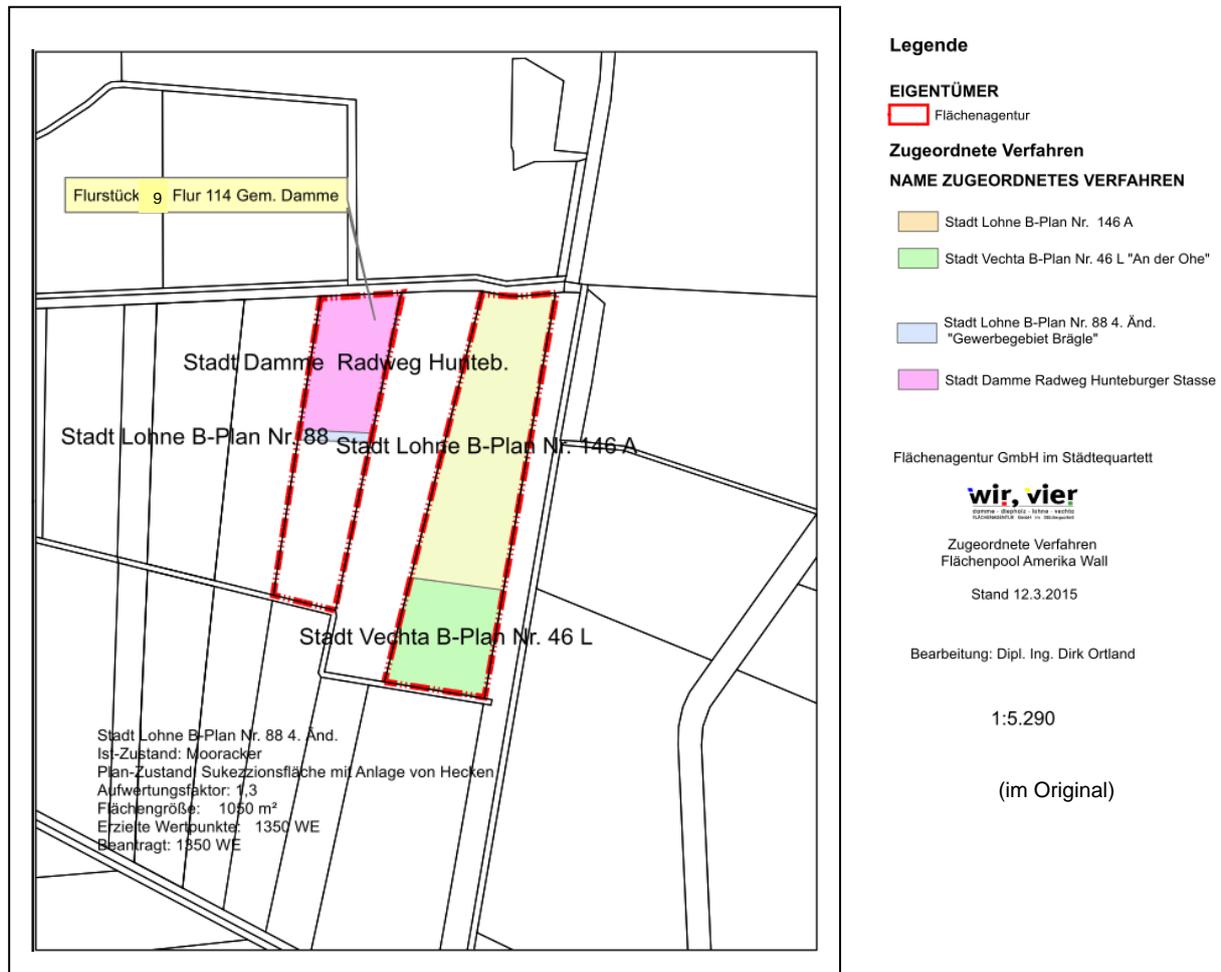


onsflächen mit der Wertstufe 1,5 zu bewerten. Bei 900 m² überplanter Anpflanzfläche entsteht ein Defizit von 1.350 Werteinheiten (OS), das über die Flächenagentur ausgeglichen wird.

Hierfür wird die Fläche Flurstück 9, Flur 114 Gemarkung Damme eingestellt, das von der Flächenagentur erworben wurde, Abbildung s. nächste Seite¹. Der Ist-Zustand stellt sich als Mooracker dar, der Plan-Zustand ist Sukzessionsfläche mit Anlage von Hecken. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,3 Werteinheiten gemäß Osnabrücker Modell. Es wird eine Flächengröße von 1050 m² erforderlich, um den Eingriff komplett auszugleichen (s. Anhang 2).

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Region Dümmer-Geestniederung am Südrand des Landkreises Vechta. Ca. 500 m östlich befindet sich der Dümmer. Die Landnutzung des Plangebiets sowie der umliegenden Teile hat sich in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt. Durch zunehmende Entwässerung der Flächen sind eine Vielzahl von Grünlandflächen umgebrochen worden, so dass heute die ackerbauliche Nutzung überwiegt. Die Entwicklungsziele leiten sich aus den benachbarten Naturschutzgebieten, dem Vorkommen des Laubfrosches und landschaftsplanerischen Vorgaben her. Für das Flurstück 9 ist die Anlage eines Stillgewässers sowie von Hecken und Gehölzgruppen vorgesehen. Die übrige Fläche wird der Sukzession überlassen.

¹ Flächenagentur GmbH: Pflege- und Entwicklungsplan „Amerikawall“



- **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht direkt betroffen. Südlich und östlich des Plangebietes in etwa 300 m Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“. Die zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet liegende Entfernung und bestehende Nutzungen (Wald, Gewerbe, Ackerfläche) lassen keine Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele des Schutzgebietes erwarten.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Vorhaben.

- **Besonderer 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 Unwirksamkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zur Umsetzung der Planung sind voraussichtlich Gehölzentfernungen durchzuführen. Die bestehenden Gehölzstrukturen weisen eine Habitatfunktion für Brutvögel auf. Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund der Biotopstruktur im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird für die Artengruppe Brutvögel geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Entnahme der Gehölze berührt werden (können). Auf Grund der Biotopausstattung des Plangebietes können von der Planung voraussichtlich nur gehölzbrütende und siedlungstolerante Vogelarten betroffen sein.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung von Bäumen oder Entfernung von Gebüsch ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze in dem Baum bzw. Strauch vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Brutplätze betroffen sind). Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche auch in der Vergangenheit in Anspruch genommen wurde. Stöempfindliche Tierarten sind deshalb im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällung möglich. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der

betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da in der unmittelbaren Umgebung weitere, vergleichbare Gehölzbestände vorhanden sind.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings ist auf der Umsetzungsebene die Beachtung der Vogelbrutzeit als Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

3. Grundlagen für die Abwägung

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren erging allein ein Hinweis zum Artenschutz. Dieser wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

4. Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso wie die Bauweise gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

4.2 Baugrenzen

Die wesentliche Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes stellt das Verschieben der Baugrenze an die südliche Plangebietsgrenze dar. Überplant wird damit eine 10 m breite Grünfläche mit Anpflanzgebot und eine 3 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Die öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot war zur Bildung eines Schutzabstandes zu der südlich angrenzenden und nur durch eine Wegeparzelle vom Plangebiet getrennten Waldfläche planerisch vorgesehen und teilweise auch umgesetzt.

Der südlich angrenzende Waldbestand wird durch den derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 102 „Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg“ überplant. Hintergrund dieser Überplanung stellt der Bedarf der Stadt Lohne nach zusätzlichen Gewerbe- und



Industriegebietsflächen dar, so dass hier auch derzeitige Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Bedarf auf weiteren Schutz der Waldflächen wird insofern nicht mehr für notwendig erachtet.

4.3 Die übrigen Festsetzungen

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben gegenüber dem Bestand unverändert.

4.4 Hinweis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88 "Gewerbegebiet Brägel" wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 88 - 4. Änderung „Gewerbegebiet Brägel“ überplanten Teilbereich aufgehoben und tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 88 - 4. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

5. Städtebauliche Daten

Nutzung	Größe in m²
Industriegebiet GI	10.759
<i>Davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>8.724</i>
<i>Davon nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>2.035</i>
Gesamtfläche	10.759

6. Daten zum Verfahrensablauf

23.09.2014	Aufstellungsbeschluss
23.09.2014	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
28.03.2015 – 08.05.2015	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
22.07.2015	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Stadt Lohne, den 22.07.2015

Allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters

Anhang 1

Bestand Biotoptypen



Legende

Binnengewässer

- SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer

Trockene bis feuchte Stauden und Ruderalfluren

- UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Grünanlagen

- GRA Artenarmer Scherrasen
- BZH Zierhecke
- PZA Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- Einzelbaum

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

- OGG Gewerbegebiet
- OVS Straße
- OVP Parkplatz
- OWW Weg (unbefestigt)

Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches

Gehölzarten:

- Ah Ahorn
- Ei Eiche
- j Junge Anpflanzung

STADT LOHNE

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 88 - 4. Änderung

Für das Gebiet zwischen der Straße
"Brägeler Ring" und "Brägeler Pickerweg"

- Biotoptypen und Nutzungen -

M. 1 : 1.000

Januar 2015

Anhang 2

Entwicklungsziele für die Kompensationsfläche (rot eingerahmt)



Karte 2: Entwicklungsziele