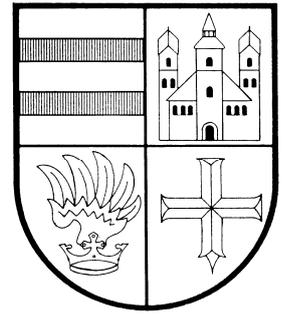


STADT LOHNE

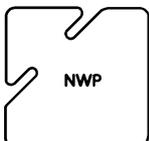
Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 96 – 2. Änderung

Begründung

September 2007



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/9 71 74-0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9 71 74-73
info@nwp-ol.de



INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Planungsrahmenbedingungen	3
4	ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	4
5	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	4
6	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	4
6.1	Belange der Erschließung.....	4
6.2	Immissionsschutz.....	4
6.3	Natur und Landschaft - Eingriffsregelung	4
7	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise.....	5
8.	VER- UND ENTSORGUNG	5
9	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	6
10	HINWEISE	6
11	VERFAHREN.....	6

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB; nach § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 ist die Absicht des Eigentümers der Fa. Nordluft, einem Betrieb für Hallenheizung, Lüftung, Warmluft, Warmluftferzeuger, Ventilatoren und Klimafilter, zusätzliche Bauflächen für eine betriebsbedingte Erweiterung des Betriebes planungsrechtlich abzusichern. Notwendig ist eine Erweiterung für einen zusätzlichen Hallenbau in nordöstlicher Richtung. Aus diesem Grund ist eine Fläche, die im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist, als Baugebiet mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen festzusetzen.

Darüber hinaus war bereits die bestehende Halle des Betriebes über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kleinteilig in den Bereich der nicht überbaubaren Fläche errichtet worden. Der Bebauungsplan soll hier dieser Situation angepasst werden, die Baugrenze soll um 15 m nach Nordosten verschoben werden.

Die textlichen Festsetzungen bleiben überwiegend gegenüber dem Ursprungsplan unverändert, allerdings waren Anpassungen innerhalb der Festsetzung § 3 vorzunehmen, in welcher die zulässigen Bauhöhen in Relation zu der angrenzenden Hochspannungsleitung verbindlich geregelt sind.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 am 24.04.2007 beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 umfasst die Bereiche des Betriebsgrundstückes der Firma Nordluft und somit Flächen nordöstlich der Robert-Bosch-Straße und nordwestlich des Kattenpohlgrabens sowie eine kleinere Fläche nordwestlich angrenzend.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von 6.704 m².

3.2 Planungsrahmenbedingungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 96 setzt für den Teilbereich, der hier geändert werden soll, ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 7,0, einer abweichenden Bauweise – Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig - und einen flächenbezogenen



Schalleistungspegel von 75/60 dB tags/nachts fest. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung wird eine 15 m breite Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überplant.

Mit Rechtsgültigkeit dieses Bebauungsplanes Nr. 96, 2. Änderung, treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Im Geltungsbereich befinden sich mit der Fa. Nordluft ein gewerblicher Betrieb mit einem Bürogebäude und einem Hallenbau. Kerngeschäft dieses Betriebes sind Hallenheizung, Lüftung, Warmluft, Warmluftzeuger, Ventilatoren und Klimafilter.

5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Lohne führt gemäß § 13 BauGB i. V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren die Beteiligungsverfahren für die von der Planänderung betroffene Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durch. Die dabei eingehenden Stellungnahmen und die kommunale Abwägung dazu werden in ihren wesentlichen Zügen an dieser Stelle dokumentiert.

Es sind hierzu keine planungs- oder abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Im folgenden Abschnitt werden die im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.1 Belange der Erschließung

Die Grundzüge des ursprünglichen Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 96 bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

6.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Veränderungen der Festsetzungen ist nicht von einer relevanten Änderung der Lärmsituation auszugehen. Die gutachterlich ermittelten immissionswirksamen Schalleistungspegel von 75/60 dB(A) werden deshalb nicht verändert. Die nächsten relevanten Immissionspunkte befinden sich in einem Abstand von mehreren hundert Metern zu der gewerblichen Erweiterungsfläche, so dass hier keine erhebliche immissionsschutztechnische Änderung zu erwarten ist.

6.3 Natur und Landschaft - Eingriffsregelung

Auf der Maßnahmenfläche wurde als Entwicklungsziel ein Weiden-Erlen-Birken-Gebüsch auf feuchtem Standort festgesetzt. Hierzu ist eine Initialpflanzung mit folgenden Gehölzarten vorzusehen und zu unterhalten: Schwarzerle, Moorbirke, Ohrweide, Grauweide, Salweide, Purpurweide, Korbweide,

Eberesche, Pfaffenhütchen, Schneeball (jeweils 10 %). Auszunehmen von der Pflanzung sind der Kattenpohlgraben und der dazugehörige Räumstreifen. In der Schutzzone der Hochspannungsleitung sind nur strauchförmige Gehölze zulässig. Diese Fläche wurde mit dem Wertfaktor 1,6 gemäß dem Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück bewertet.

Das Industriegebiet (Grundstück der Fa. Nordluft) wird um 721 m² erweitert, die festgesetzte Maßnahmenfläche überplant (versiegelte, befestigte Fläche – Wertfaktor 0). Hierdurch werden eine Neuversiegelung von Grundflächen sowie die Überplanung von festgesetzten Gehölzbeständen ermöglicht und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG liegt ein Eingriff vor.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 entsteht ein Defizit von 1153,6 Wertpunkten, das über die Flächenagentur des Städtequartetts geldlich abgelöst wird. Gemäß den Vereinbarungen der Stadt Lohne mit der Flächenagentur sind pro Wertpunkt 2 Euro zu zahlen (2307,20 Euro). Der Eingriff wird somit vollständig ausgeglichen.

Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 108/67 der Flur 1 in Aschen (Boller Moor) durchgeführt. Diese Fläche wurde bereits für andere Bauleitplanverfahren eingestellt.

7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird eine gegenüber dem Ursprungsplan um ca. 15 m in Richtung Nordosten vergrößerte Industriegebietsfläche festgesetzt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Nordwesten des Änderungsbereiches wird von 5 auf 3 m reduziert.

Als Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Industriegebiet; durch textliche Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche, Vergnügungsstätten, betriebsbezogene Wohnnutzungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für unzulässig erklärt. Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe und Spielhallen/Casinos in räumlicher Einheit mit dem Rasthof/Autohof; bei diesen Ausnahmen ist die Maximalgröße begrenzt auf 500 m² Geschossfläche bei Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche und auf 500 m² Geschossfläche bei Spielhallen bzw. einem Casino.

Des Weiteren gelten eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 7,0, eine abweichenden Bauweise – Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig - und ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 75/60 dB tags/nachts.

Höhenbegrenzungen sind allein innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung zu beachten. Diese sind den Fachplanungen des Leitungsträgers zu entnehmen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes ist gesichert.

**9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN**

Gesamtfläche	0,67 ha
- Industriegebiet	0,67 ha

10 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 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.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen

11 VERFAHREN

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24.04.2007 | Aufstellungsbeschluss |
| 24.04.2007 | Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Bürger |
| vom 08.06.2007 bis zum 09.07.2007 | Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Bürger gem. § 13 a BauGB |
| 27.09.2007 | Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB |

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 27.09.2007

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

(Siegel)

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen der Stadt Lohne (Oldenburg),

vertreten durch den Bürgermeister Hans Georg Niesel

- im folgenden Planungsträger genannt -,

und der Flächenagentur GmbH im Städtequartett Damme, Diepholz, Lohne und Vechta,

vertreten durch die Geschäftsführer Dirk Ortland, Bramsche, und Manfred Schilling, Lohne,

- im folgenden Flächenagentur genannt -,

über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Präambel

Der Planungsträger hat nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Baugesetzbuches (BauGB) für Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) durchzuführen. Die Umsetzung dieser rechtlichen Vorgaben gestaltet sich für den Planungsträger oftmals problematisch. Insbesondere die Durchführung geeigneter Naturschutzmaßnahmen bereitet vermehrt Schwierigkeiten und führt häufig zu unbefriedigenden Einzellösungen (fehlendes Gesamtkonzept, geringe Flächengröße, mangelnder Biotopverbund).

Um dem Planungsträger bei der Umsetzung der durch seine Planung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen behilflich zu sein, haben die 4 Städte Damme, Diepholz, Lohne und Vechta die Flächenagentur GmbH mit Sitz in Lohne gegründet.

Durch die Flächenagentur sind Entwicklungsziele und Maßnahmenkonzepte zu entwickeln, auf deren Grundlage die Kompensation erfolgen soll. Hierbei sind die räumlich-funktionalen Zusammenhänge zwischen Eingriffsfolgen und Kompensation zu beachten.

In diesem Zusammenhang verfolgt die Flächenagentur folgende Ziele:

1. Schaffung eines Biotopverbundsystems zur ökologischen Vernetzung verschiedener Räume.
2. Erhaltung, Erweiterung und Entwicklung gefährdeter Lebensräume und Biotopkomplexe (z.B. Feuchtwiesenschutz).
3. Erweiterung hochwertiger Flächen sowie deren Sicherung und Störungsabwehr durch die Anlage von Pufferzonen.

Die Dienstleistung der Flächenagentur liegt in der Abwicklung der Kompensationsverpflichtung für den Planungsträger.

§ 1**Vorhaben des Planungsträgers**

- (1) Der Planungsträger führt derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 durch.
- (2) Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß den bauplanungsrechtlichen Vorschriften einer Kompensation bedürfen.
- (3) Der Kompensationsbedarf beträgt 471 Wertpunkte in Anlehnung an das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück. 683 Wertpunkte wurden bereits bereitgestellt.

§ 2**Durchführung der Kompensationsmaßnahmen**

Die Flächenagentur hat das Flurstück 108/67 der Flur 1 in Aschen (Boller Moor) für ökologische Kompensationsmaßnahmen erworben und stellt es anteilig der Stadt Lohne gegen Zahlung eines Ausgleichsbetrages zum Zwecke der Kompensation für die sich aus dem in § 1 genannten Bauleitplan ergebenden Eingriffe zur Verfügung. Die Flächenagentur hat auf vorgenannter Fläche bereits Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Abstimmung mit den Landkreisen Vechta und Diepholz durchgeführt. Ein entsprechendes „Ökokonto“ ist bei den genannten Landkreisen mit Schreiben vom 07.04.2003 nach dem Kompensationsmodell Osnabrück eröffnet worden. Aus dem Ökokonto werden die in § 1 genannten fehlenden Wertpunkte abgebucht.

Der Ausgleichsbetrag je Wertpunkt beträgt 2,00 € zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer und ist innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss fällig und zahlbar an die Flächenagentur GmbH.

§ 3

Zum Zwecke der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Kontoführung wird die Flächenagentur den Landkreisen Diepholz und Vechta jeweils eine Vertragsausfertigung zukommen lassen.

§ 4

Der Pflege- und Entwicklungsplan für die unter § 2 genannten Flächen ist als Anlage beigefügt und Vertragsbestandteil.

Lohne, den 17.10.2007

Stadt Lohne (Oldenburg)

Hans Georg Niesel
Bürgermeister

Flächenagentur GmbH

Manfred Schilling
Dirk Ortland
Geschäftsführer

Flächenpool Boller Moor Zugeordnete Verfahren



Legende

Zugeordnete Verfahren

- Stadt Damme
Ausbau ZOB
- Stadt Lohne
B-Plan Nr. 96
Nordluft 2. Änd.
- Stadt Lohne
B-Plan Nr. 115 Leffers
- B-Plan Nr. 114
- Stadt Vechta
B-Plan Nr. 126
- Stadt Vechta
B-Plan Nr. 128
- Stadt Diepholz
B-Plan Nr. 9 Hof Grelle
- Stadt Lohne
B-Plan Nr. 96 Nordluft
- Stadt Damme
Flurbereinigung
- Stadt Lohne
Südumgehung
- Flächen im Eigentum
Flächenagentur

wir, vier

Flächenagentur GmbH
im Städtequartett

Flächenpool Boller Moor
Zugeordnete Verfahren

Bearbeitungsstand: Oktober 2007

1:4.459

Bearbeitung: Dipl. Ing. Dirk Ortland

1

Stadt Lohne
B-Plan Nr. 96 2. Änderung Nordluft
Kreis: Diepholz Gemarkung: Aschen Flur: 1 Flurstück: 108/67
Ist-Zustand: Intensiv Grünland
Plan-Zustand: Extensiv genutztes Feuchtgrünland
Aufwertungsfaktor: 0,72 WE
Flächengröße: 857 m²
Erzielte Wertpunkte: 473
Beantragte Wertpunkte: 471

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Lohne, 05.12.2007

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Nuxoll