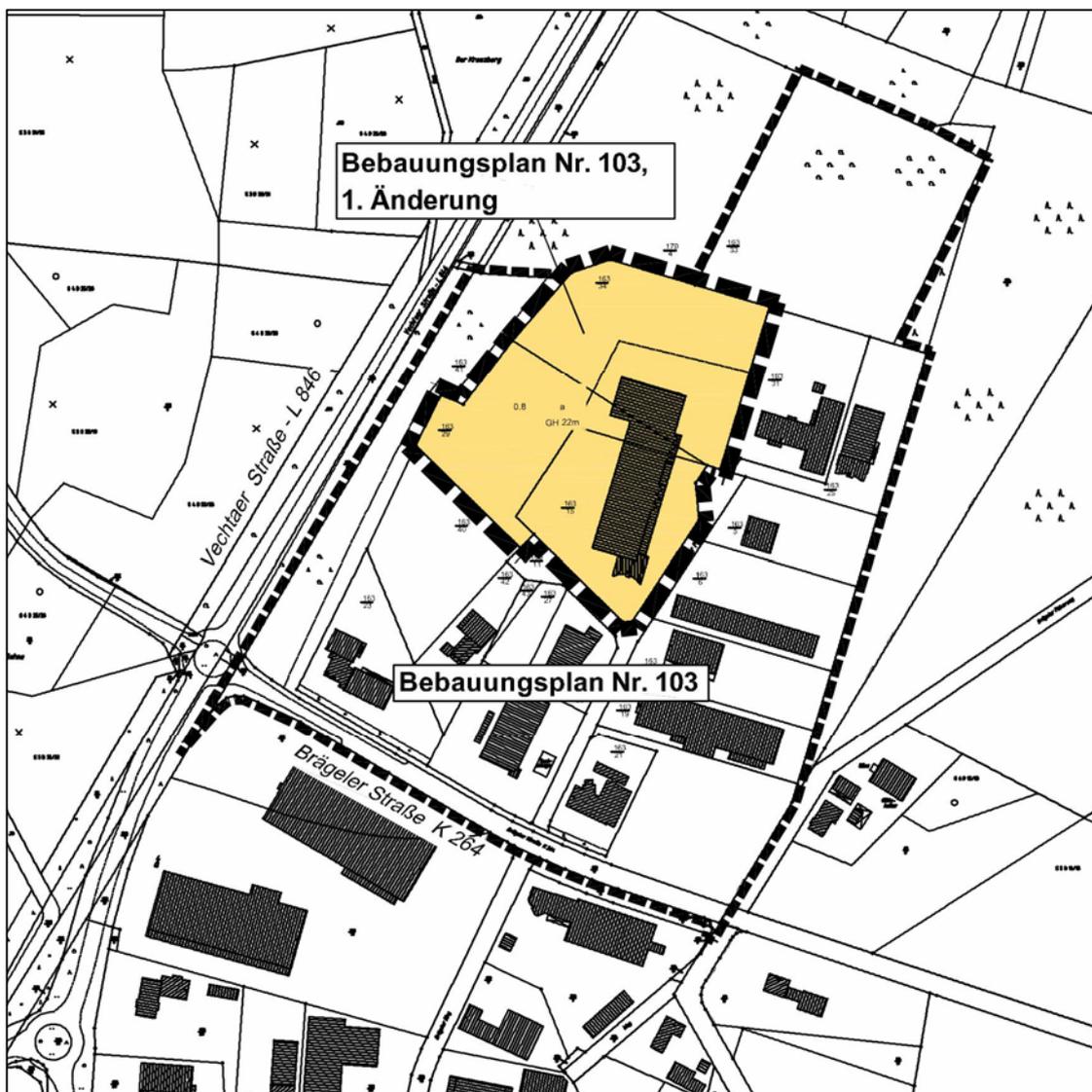




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Brägel Nord“

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Begründung



1. ALLGEMEINES

Mit dieser Planung soll in einem Teil der bestehenden Industriegebiete im Norden von Lohne die höchstzulässige Gebäudehöhe angehoben werden, damit der im Geltungsbereich vorhandene Biotechnologiebetrieb sein Baugrundstück zum Zwecke der Nachverdichtung besser ausnutzen kann. Gegenstand der Planung ist somit die Innenentwicklung der Stadt Lohne. Die Bebauungsplanänderung wird daher gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat daher beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Brägel Nord“ aufzustellen. Der Beschluss gründet sich auf § 1 Abs. 3 und Abs. 8, des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 103 „Brägel Nord“ ist am 04.07.2000 in Kraft getreten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES SOWIE BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Änderungsbereich umfasst die bislang im Bebauungsplan Nr. 103 als Industriegebiete (GI) festgesetzten Flurstücke 163/15, 163/29 und 163/34 in der Flur 16 in der Gemarkung Lohne nordwestlich der Straße Brägeler Forst gelegen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Maßstab 1:2.000), die Bestandteil der Satzung ist, zu entnehmen. Die Planzeichnung wurde auf einem Ausschnitt der ALK (Stand vom 03.08.2011, © LGLN, Katasteramt Vechta) erstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des realisierten Gewerbe- und Industriekomplexes im Bereich Brägel im Norden der Stadt Lohne. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 ist bereits zum Teil bebaut; im Osten und Süden schließt weitere gewerblich-industrielle Bebauung und Nutzung entlang der Straße „Brägeler Forst“ an. Im Norden und Osten fassen Waldflächen die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete ein. Sie sind Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 32 des Landkreises Vechta „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“, das im Norden unmittelbar an den Änderungsbereich heran reicht.

3. REGIONAL- UND LANDESPLANUNG / BISHERIGE BAULEITPLANUNG

In Folge der Änderung wird die höchstzulässige Gebäudehöhe auf 22 m angehoben und die bisherige Traufhöhen-Obergrenze entfällt. Damit wird eine höhere Bebauung entsprechend des geäußerten Bedarfs eines im Gebiet ansässigen entwicklungsstarken Biotechnologie-Betriebs ermöglicht. Dies steht den Belangen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegen. Vielmehr ist die Planung mit den durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Lohne vereinbar. Die von dieser Planänderung betroffenen Industriegebiete (GI) sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Damit ist auch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

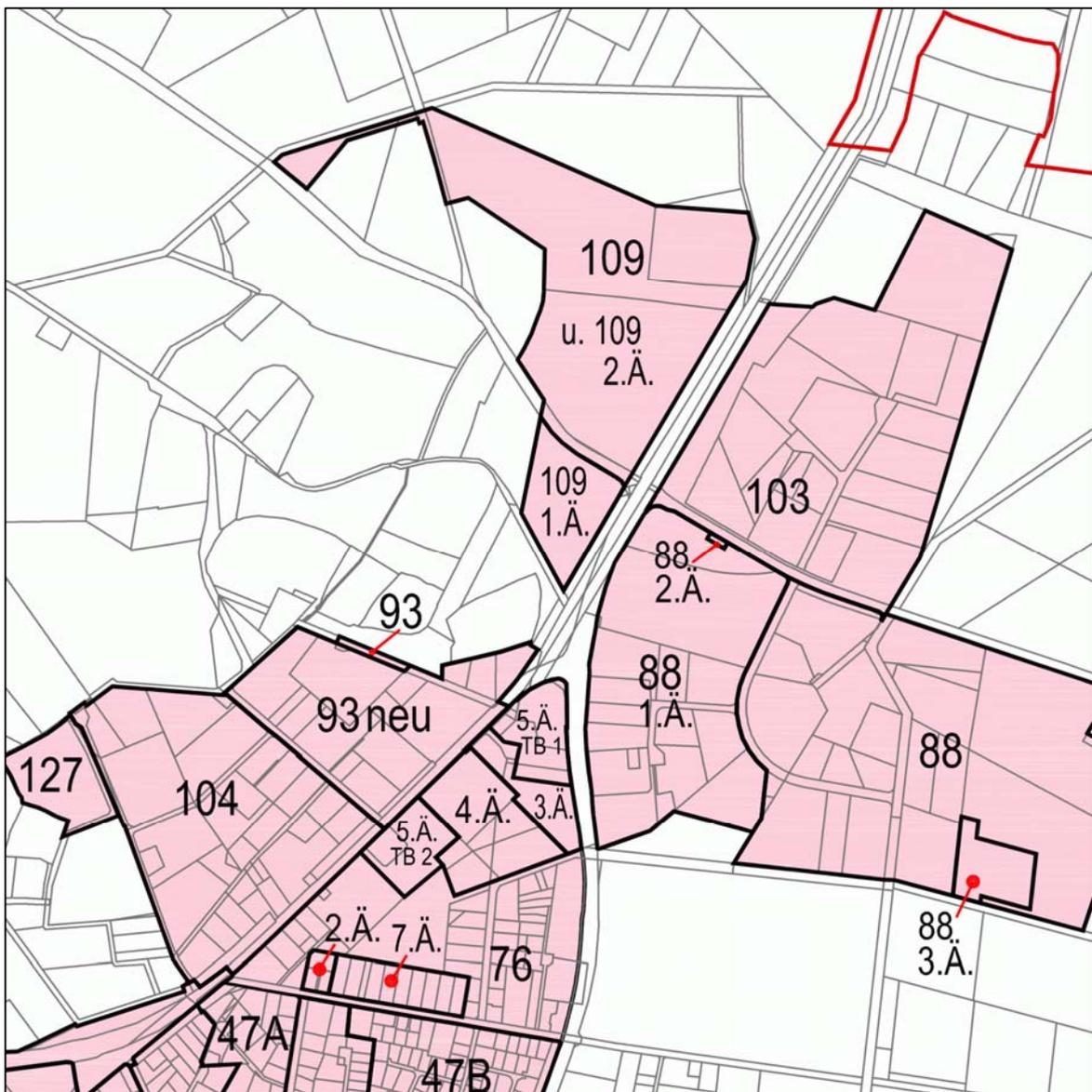
Der Bebauungsplan Nr. 103 setzt im Änderungsbereich Industriegebiete (GI) fest, die nach Norden und Westen mit randlichen Pflanzgebieten und Maßnahmenflächen (begrünte Pufferzonen) gegenüber den dortigen Waldflächen eingefasst sind (s. nachfolgender Planausschnitt). Das Maß der Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Im gesamten Baugebiet gilt außerdem eine abweichende Bauweise (a), in der Gebäude bis 120 m Länge errichtet werden dürfen, wobei die Höhenentwicklung der Bebauung durch eine höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) von 16 m und eine Traufhöhen-Obergrenze (TH) von 10 m begrenzt wird. Die nördlich angrenzenden Waldflächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 32 des Landkreises Vechta „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“. Eine Teilfläche davon liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103, der dort auch eine Waldentwicklung festsetzt.

Im Umfeld bestehen weitere Bebauungspläne, die zusammen den Gewerbe- und Industriestandort „Brägel“ im Norden der Stadt Lohne bilden (s. Abbildung übernächste Seite). Im näheren Umfeld sind dies der Bebauungsplan Nr. 88 südlich der Brägeler Straße (K 264) sowie der Bebauungsplan Nr. 109 westlich der Vechtaer Straße (L 846).

Abb.: Ausschnittskopie des Bebauungsplanes Nr. 103 „Brägel Nord“ (Stand: 2000).
 Maßstab 1:2.000.



Abb.: Übersicht über die Bebauungspläne im Norden der Stadt Lohne.
(Stand: 07.02.2013, Quelle: Stadt Lohne). Maßstab 1:10.000.



3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dieser Planung soll in einem Teil der bestehenden Industriegebiete im Norden von Lohne die höchstzulässige Gebäudehöhe angehoben werden, damit ein ansässiger entwicklungsstarker Biotechnologiebetrieb die erforderlichen höheren Bauten errichten kann. Dazu wird die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) von bisher 16 m auf nunmehr 22 m angehoben. Die Festsetzung einer Traufhöhen-Obergrenze (TH) entfällt. Die geplante Anhebung der Gebäudehöhe um 6 m bei gleichzeitigem Wegfall einer Traufhöhen-Obergrenze ist erforderlich, damit der ansässige Betrieb sich wie geplant und erforderlich erweitern kann. Dafür stehen in Lohne keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung, zumal der Betrieb bereits erheblich am Standort investiert hat und die geplante Erweiterung nur am bestehenden Standort sinnvoll realisierbar ist.

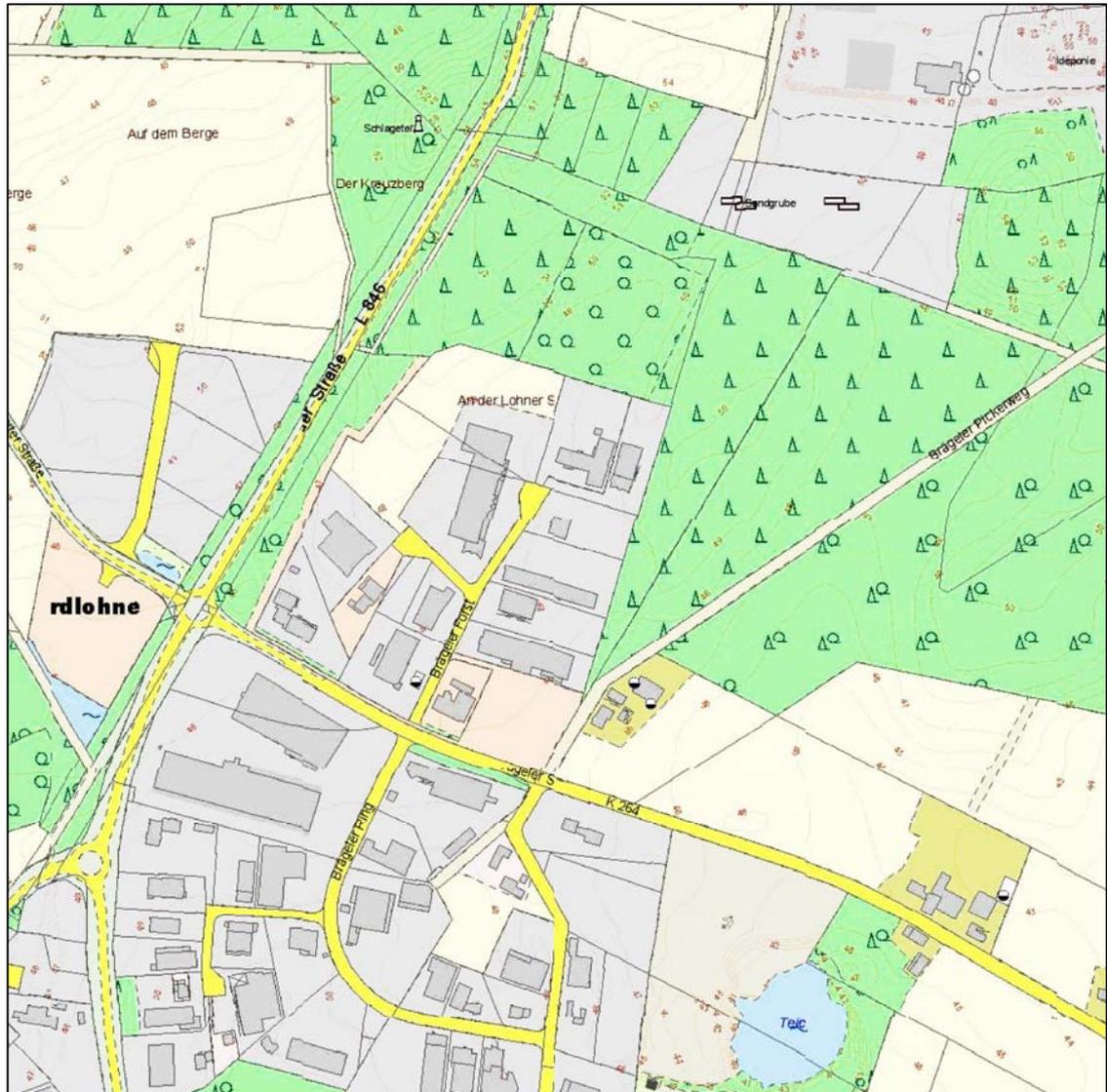
Die Stadt Lohne verkennt nicht, dass durch diese Planänderung im Änderungsbereich künftig höhere und abweichend dimensionierte Gebäude z.B. mit hohen Flachdächern oder auch von turmartiger Gestalt entstehen können. Sie hält dies jedoch an dieser Stelle für vertretbar, denn die betroffenen Flächen sind Teil des Bebauungsplanes Nr. 103 und erfüllen auf Grund von Lage und Nutzung insgesamt keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die bisherige gewerblich-industrielle Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld ist für den Änderungsbereich und seine Umgebung prägend (s. nachfolgende Karte). Das Plangebiet selbst ist Teil des durch die realisierten und einander benachbarten Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 88 begründeten und während der letzten 15 Jahre manifestierten Gewerbe- und Industriekomplexes im Norden der Stadt Lohne. Hinzu kommt noch der Bebauungsplan Nr. 109 westlich der Vechtaer Straße (L 846), der diesen Komplex noch deutlich erweitert (s. Abb. auf der Vorseite). Ein Betrachtersubjekt nimmt heute das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung aus verschiedenen Richtungen kommend deutlich als gewerblich-industriell geprägt wahr, zumal es von öffentlichen Straßen stets aus einem ähnlichen Kontext heraus auf den Änderungsbereich blickt. Von Nordwesten bis zum Nordosten wird das Baugebiet von Waldflächen oder von zumindest dicht mit Bäumen bestandenen Flächen eingerahmt. Diese gehören teilweise zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 32 des Landkreises Vechta „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“. Das LSG wird indes durch diese Planung nicht beansprucht, denn die Schutzgebietsverordnung erstreckt sich nicht auf Flächen innerhalb des Änderungsbereiches. Ein Betrachtersubjekt, das von Norden kommt, hält sich außerdem innerhalb des Waldes bzw. der Gehölzbestände auf und hat auf Grund der wenigen dort vorhandenen Wege kaum einen direkten bzw. unverschatteten Blick auf den Änderungsbereich. Sofern allerdings Blickbezüge bestehen, sind diese heute schon durch die Kulisse der Gewerbe- und Industriebebauung geprägt. Andererseits schließt sich schon in geringer Entfernung weiter nördlich des LSG der Deponiestandort Tonnemoor auf dem Gebiet der Stadt Vechta an, so dass das Landschaftserleben nördlich des Änderungsbereiches bereits in mehrfacher Hinsicht als eingeschränkt zu bezeichnen ist. Die Stadt hält von daher die vorgesehenen Lockerungen der Höhenfestsetzungen von Gebäuden im Industriegebiet an dieser Stelle für vertretbar.

Es erfolgen im Übrigen keine Änderungen zu den Aspekten der Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung gegenüber der bisherigen Planung.

Die Flächen sind bereits über die angrenzende Straße „Brägeler Forst“ erschlossen. Damit wird ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Abb.: Lage des Bebauungsplanes Nr. 103 in „Brägel Nord“ und Nutzungsstruktur im Umfeld.
Ausschnitt aus der AK 5 (Quelle: LGLN, 2013). Ohne Maßstab.



4. DIE ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 sind dem Planausschnitt in Kap. 3 dieser Begründung (s.o.) zu entnehmen.

Die Änderungen betreffen lediglich die Nutzungsschablone der Industriegebiete (GI) im Änderungsbereich als Teil der zeichnerischen Festsetzungen (s. Planzeichnung). Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 22 m angehoben. Die Festsetzung einer Traufhöhen-Obergrenze (TH) entfällt.

Weitere Änderungen der Festsetzungen erfolgen im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Brägel Nord“ nicht. Somit gelten die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 (in Kraft seit dem 04.07.2000) innerhalb des Änderungsbereiches unverändert fort.

Es wird wie folgt nachrichtlich auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen:

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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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.

5. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch die verbindliche Bauleitplanung festgesetzten und auch weitgehend bebauten Siedlungsbereiches im Norden der Stadt Lohne. Die bisherige gewerblich-industrielle Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld ist für den Änderungsbereich und seine Umgebung prägend. Die Flächen erfüllen auf Grund von Lage und Nutzung keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. An der Art der zulässigen Nutzungen in den Industriegebieten (GI) ändert sich durch diese Planung nichts. Insbesondere umweltrelevante Festsetzungen wie die Begrenzung der möglichen Emissionen kombiniert mit dem Ausschluss stark emittierender Industriebetriebe bleiben unverändert. Auch der zulässige Versiegelungsgrad der Grundflächen wird – wie bisher - durch die Festsetzung der GRZ mit 0,8 bestimmt. Es besteht künftig allerdings die Möglichkeit zur Errichtung von höheren Gebäuden, die statt 16 m bis zu 22 m hoch werden können. Die Stadt ist der Auffassung, dass dies unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse und der notwendigen Betriebserweiterung vertretbar ist und zu keinen erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild in Folge dieser Planung führen wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

Nachteilige Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG als Folge dieser Planung sind nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich wird bereits seit Jahren als Industriegebiet benutzt. Die Planänderung betrifft lediglich die zulässige Gebäudehöhe. Die überbaubare Fläche sowie die zulässige Versiegelungsrate bleiben unverändert. Den bestehenden Gebäuden und Nutzungen kann nach Lage und Struktur keine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für geschützte Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, beigemessen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor und sind nach Lage vor Ort auch nicht wahrscheinlich. Im Ergebnis sind hier bedingt durch die bisherigen Planungen und auf Grund der ausgeübten Nutzungen und der bestehenden Bebauung (Industriegebiet) keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten zu erwarten.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 25.04.2013

L. S.

gez. Gerdsmeyer

(Siegel)

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung (5 Blätter)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 16.05.2013

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Wojta