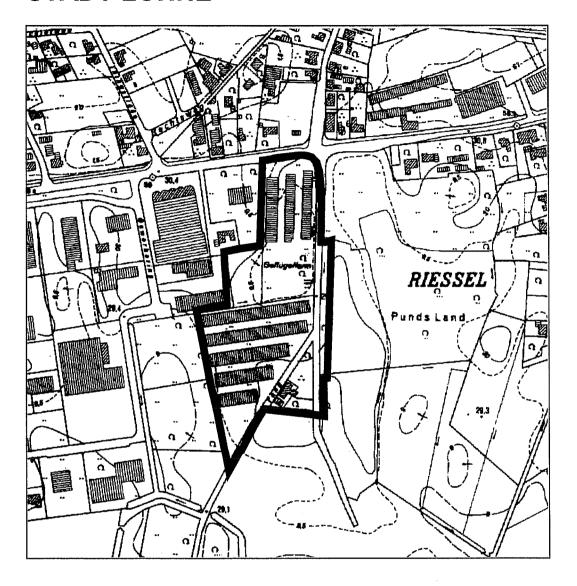
STADT LOHNE



BEBAUUNGSPLAN NR. 38A "GEWERBEGEBIET IM FANG"

Mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 38

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Siedlungsentwicklung in diesem Teil der Stadt Lohne, sollen bestehende Gewerbegebiete in geringem Umfang erweitert und in Bezug auf potentielle Emissionsquellen (Lärm und Gerüche) eingeschränkt werden. Damit sollen künftig städtebauliche Spannungen, die sich aus dem Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebieten ergeben können, vermieden werden. Daher beschloss die Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 38A "Gewerbegebiet Im Fang" aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Durch die vorliegende Planung wird der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 38 überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 38A verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 in diesem Teilbereich ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38A.

Für den zu überplanenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 38 hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 08.07.2003 zur Sicherung der Planung die Veränderungsperre Nr. 26 als Satzung beschlossen.

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 05.09.2001 ist dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Art, Größe und Standort nicht UVP-pflichtig. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf Grundlage einer vom Vermessungsbüro Timmen ÖBVI (Cloppenburg) erstellten digitalen Planunterlage (Stand: 28.07. 2003) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Der Geltungsbereich liegt südlich der "Dinklager Straße" (L 845). Er umfasst einen Teilbereich im Osten des Bebauungsplanes Nr. 38 "Gewerbe- und Industriegebiet südlich der L 45" ebenso wie die östlich angrenzende Straße "Im Fang" und ein südöstlich anschließendes, teilweise bebautes Areal. Die Lage ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Da für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches bislang bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 besteht und die nunmehr einbezogenen Flächen bis auf kleine Bereiche bestehendes Straßenland darstellen, stehen die Belange der Raumordnung und der Landesplanung dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne von 1980 sieht für den Osttteil des Geltungsbereiches (Straße "Im Fang" und Flächen beiderseits davon) noch eine Straßentrasse mit begleitendem Abstandsgrün vor; sie war für eine Querspange zur Südumgehung Lohne vorgesehen. Diese Straßenplanung wird jedoch nicht mehr weiter verfolgt, weshalb das städtebauliche Erfordernis zur Freihaltung der Trasse entfallen ist. Die Stadt Lohne wird im Rahmen einer künftigen Anpassung ihres Flächennutzungsplanes den Trassenverlauf nicht mehr darstellen und stattdesssen eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen aufnehmen, die den Bebauungsplan

Nr. 38A abdecken wird. Da der vorliegende Bebauungsplan Gewerbegebiete in nur geringem Flächenumfang über die Grenzen des Bestandes hinaus festsetzt und im übrigen Verkehrsflächen festlegt, sieht die Stadt es nicht als erforderlich an, den Flächennutzungsplan schon in diesem Verfahren anzupassen.

4. BISHERIGE NUTZUNG / DENKMALPFLEGE

Das Plangebiet liegt in der Flur 28 der Gemarkung Lohne (Bereich Riessel). Der gesamte Teil des Geltungsbereiches westlich der Straße "Im Fang" ist durch den be-Bebauungsplan (Bekanntmachung der stehenden Nr. 38 Genehmigung: 25.04.1980) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt; es handelt sich dabei um die Flurstücke 16/4, 239/17, 13/8, 18/5, 18/2 sowie 18/1. Der Bestand umfasst hier im Wesentlichen die Betriebsflächen einer Geflügelfarm mit 5 Stallanlagen, zwei davon im Norden nahe der "Dinklager Straße" und drei im Süden des Geltungsbereiches. Im Osten liegen die Straße "Im Fang" sowie zwei Wohnhäuser im Außenbereich (Im Fang Nr. 23 und 23A) mit angrenzenden Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches; es handelt sich um die Flurstücke 32/3, 32/4, 32/5 und 32/6, sowie um Teile der Flurstücke 38/10 und 259/56 und 67/17.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die "Dinklager Straße" (L 845), westlich liegen die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 38. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 54B (Straßenland) sowie Gehölz- und Freiflächen an.

Es wird auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde durch nachrichtlichen Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht.

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. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In Lohne-Rießel südlich der "Dinklager Straße" (L 845) ist in den letzten 25 Jahren die Siedlungsentwicklung stark vorangeschritten. Neben den Gewerbe- und Industriegebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 wurden mit den Bebauungsplänen Nr. 54A, 54B und 54C im Umfeld der "Taubenstraße" ca. 200 m östlich der Straße "Im Fang" neue Wohngebiete entwickelt.

Um künftig mögliche Immissionskonflikte zwischen den Gewerbegebieten und der Wohnnutzung im Umfeld zu vermeiden, soll nunmehr die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich in Bezug auf Lärm- und Geruchsentwicklung eingeschränkt werden. Außerdem soll aus städtebaulichen Gründen die Tierhaltung ausgeschlossen werden und der Einzelhandel in Bezug auf zentrums- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingeschränkt werden.

Entlang der "Dinklager Straße" in Lohne-Rießel hat sich in den zurückliegenden Jahren ein hochwertiger Gewerbe- und Industriestandort entwickelt, wobei neben den Arbeitsstätten auch noch attraktive Wohngebiete im weiteren Umfeld geschaffen wurden. Die Stadt Lohne benötigt die Flächen des Geltungsbereiches dringend für Gewerbebetriebe, die auf diesen Standort wegen der Fühlungsvorteile mit den dort vorhandenen Betrieben bzw. auf die Ortsnähe und damit die Kundennähe angewiesen sind. Die Flächen des Geltungsbereiches werden auch benötigt, um das gewerbliche Erscheinungsbild, das vom Nebeneinander von Handel-, Dienstleistungen und industrieller Produktion geprägt ist, in diesem Teil Lohnes weiter zu verbessern. Um die Agglomerationsvorteile an dieser Stelle weiterhin nutzen zu können, müssen zudem Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung angeboten werden.

Wenngleich hier in der Vergangenheit Tierhaltungsanlagen errichtet und genutzt wurden, passt eine solche Nutzung, sofern sie mit störenden Geruchsemissionen verbunden ist, angesichts der Entwicklung der letzten 15 Jahre nicht mehr in den hier vorliegenden städtebaulichen Zusammenhang. Entlang der "Dinklager Straße" haben sich städtebaulich besonders attrative Gewerbezweige entwickelt, die für ihre Kundenpflege, das Marketing ihrer Firmen und Produkte und nicht zuletzt die Bindung hochqualifizierter Mitarbeiter auf ein anspruchsvoll gestaltetes Umfeld angewiesen sind. Dem steht die Beibehaltung bzw. künftige Fortentwicklung stark emittierender Nutzungen (wie z.B. der Intensivtierhaltung) entgegen, weshalb solche Nutzungen soweit wie möglich ausgeschlossen werden sollen bzw. nur dann zulässig sein sollen, wenn der Schutzanspruch des gewachsenen Umfeldes gewahrt bleibt.

Die Stadt verkennt nicht, dass mit der Kontingentierung bzw. Begrenzung von Emissionen in die vorhandenen Nutzungen eingegriffen wird. In der Abwägung misst die Stadt einer umgebungsverträglichen gewerblichen Entwicklung an diesem Standort jedoch ein deutlich höheres Gewicht bei als der Beibehaltung bzw. der künftigen Fortentwicklung stark emittierender Nutzungen, zumal diese im Falle der Intensivtierhaltung auch grundsätzlich im Außenbereich an vielen Standorten zulässig ist.

Es ist nicht schlechterdings das Ziel der Stadt, eine aus städtebaulicher Sicht nicht sachgerechte Diskriminierung einer einzelnen Branche vorzunehmen. Die städtebaulichen Ziele der vorliegenden Planung heben auf die Ausweisung eines hochwertigen Gewerbegebietes und auf den Umgebungsschutz (umliegende Wohn- und Mischgebiete) sowie auf die Vorbeugung von Störungen von Gewerbebetrieben untereinander ab, weshalb eine Einschränkung des Gewerbegebietes bezüglich der zulässigen Geruchs- und Lärmemissionen erfolgt. Deshalb ist es erforderlich neben der allgemeinen Begrenzung der Emissionen, die Tierhaltung grundsätzlich auszuschließen. Dies erfolgt, weil die Flächen zum einen für die oben skizzierte gewerbliche Entwicklung benötigt werden, zum anderen Tierhaltungsanlagen auch im Außenbereich zulässig sind und sie sich auch dann nicht in hochwertige Gewerbeflächen einfügen, selbst wenn sie von ihren Emissionen dort zulässig sind.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird auch auf den Schutz und die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur insbesondere im Zentrum der Stadt Lohne abgestellt. Dazu liegt ein entsprechendes im April 2002 fertiggestelltes "Einzelhandelsstrukturgutachten / Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne" vor (Junker und Kruse, Dortmund). Das Gutachten wurde im September 2004 außerdem um eine Stellungnahme zur Auswirkung potenzieller Einzelhandelsnutzungen an der "Dinklager Straße" ergänzt; zu den Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Lohne wird darin ausgeführt:

"Gerade unter dem Aspekt des anhaltenden Ansiedlungsinteresses großflächiger Anbieter an zumeist peripheren, verkehrsgünstig gelegenen Standorten, das auch in Lohne, wie es die vorliegende Untersuchung verdeutlicht, gegeben ist, stellt eine städtebaulich richtige Verortung der ermittelten Verkaufsflächenpotentiale einen wesentlichen Bestandteil einer zentrenverträglichen Steuerung und zukunftsfähigen Entwicklung der Lohner Handelslandschaft dar. Die essentiellen Bestandteile und Ziele einer solchen Entwicklung werden im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst:

- Der Hauptgeschäftsbereich in der Lohner Innenstadt bildet den attraktiven Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebiets und ist ein traditioneller und vielfältiger Handelsstandort, der modernen Ansprüchen an Erlebniseinkauf in einem städtebaulich attraktivem Ambiente gerecht wird.
- Die Stärkung und langfristige Sicherung dieses zentralen Einkaufsbereiches ist vor dem Hintergrund des wachsenden Konkurrenzangebots in peripheren bzw. Stadtrandlagen primäres Ziel einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in Lohne.
- Als primärer Entwicklungsbereich für den zentrenrelevanten Einzelhandel sind somit Flächen im Kontext des Hauptgeschäftsbereichs zu benennen.
- Angebotserweiterungen und Neuansiedlungen von Betrieben sind im Rahmen der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale vordringlich innerhalb dieses Entwicklungsbereichs umzusetzen.
- Gleichzeitig ist eine restriktive Behandlung von Neuansiedlungen und Erweiterungen außerhalb des bestehenden Zentrums anzustreben, da die weitere Zersplitterung der Einzelhandelsbereiche durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Waren an dezentralen Standorten zur Attraktivitätsminderung und Erosion der zentralen Handelslagen führt.

Insbesondere mit Blick auf die Einzelhandelsentwicklung im Ortsrandbereich ist zudem festzuhalten:

- Es ist eine handelsseitige räumlich-funktionalen Zersplitterung, speziell mit zentrenrelevanten Sortimenten im Ortsrandbereich, zu vermeiden.
- Die räumliche Konzentration für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ist im Bereich der "Lindenstraße" zu setzen."

Um das Einzelhandelskonzept Lohne langfristig abzusichern, ist laut Gutachten "die konsequente und restriktive Anwendung der wirksamen Instrumente der Bauleitplanung erforderlich". Dies kann durch geeignete textliche Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten und ggf. von höchstzulässigen Verkaufsflächen erfolgen. Die Regelungen sollen dabei auf den Einzelhandel im engeren Sinne abstellen. Der Werkverkauf von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben an Endverbraucher kann an dezentralen Standorten zulässig bleiben, wenn ein räumlichfunktionaler Zusammenhang mit der Produktion vor Ort besteht und die Verkaufsfläche begrenzt wird, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Lohne zu vermeiden.

In den Gewerbegebieten an der "Dinklager Straße" westlich des Geltungsbereiches haben sich in der Vergangenheit bereits einige, z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die Stellungnahme führt dazu aus: "In der Gesamtschau weist die "Dinklager Straße" Ansätze als Einzelhandelsstandort, insbesondere im Kontext mit handelsaffinen Nutzungen (Autohäuser, Tankstelle) auf. Vor allem durch die Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich ist eine räumlich-funtionale Zäsur zur Innenstadt gegeben". Daher kann nach Einschätzung der Gutachter "der Standort als potenzieller Einzelhandelsbereich keine räumlich-funktionalen Zusammenhänge zu den Handelslagen des Lohner Zentrums herstellen". Weiter heißt es: "Mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele einer starken Innenstadt und klarer, für den

Kunden deutlich ablesbarer Handelsstrukturen in der Gesamtstadt, ..., sind zusätzliche Einzelhandelsnutzungen an der "Dinklager Straße" aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen."

Die Stadt folgt diesen Empfehlungen insofern, als dass der Einzelhandel (ähnlich wie schon im westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 72) in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen eingeschränkt werden soll. Der Verkauf von Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfes soll auch deshalb ausgeschlossen werden, um die Nahversorgungsstruktur in den benachbarten Siedlungsgebieten von Lohne nicht zu beeinträchtigen. In der Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits ein Verbrauchermarkt vorhanden und planungsrechtlich abgesichert, so dass die Nahversorgung auch der künftig im Gebiet Beschäftigten bzw. Ansässigen gewährleistet ist. Anhaltspunkt für die Bestimmung der Sortimente bilden die Vorschläge im "Einzelhandelsstrukturgutachten / Einzelhandelskonzept für die Stadt Lohne". Der Werksverkauf von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben soll zulässig bleiben, wenn das zum Verkauf angebotene Sortiment überwiegend aus der Herstellung am Standort im Plangebiet stammt und die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt.

Mit dieser Planung sollen auch zwei Außenbereichswohnhäuser (Im Fang Nr. 23 und Nr. 23A) gewerblich überplant werden. Dies erfolgt aus den Erwägungen, dass die Straße "Im Fang" künftig zur Erschließung der Gewerbegebiete mit herangezogen werden soll und ein Belassen der genannten Grundstücke im Außenbereich künftig zu anhaltenden Immissionskonflikten mit dem benachbarten Gewerbe führen könnte. Die Stadt Lohne wird daher, im Sinne eines Sozialplanes mit den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Mietern erörtern, wie Härten bei der Verwirklichung der Planung vermieden werden können, und Lösungswege suchen. Sie wird insbesondere auf die Rechte der Betroffenen und die zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel hinweisen sowie bei der Problemlösung helfen, z.B. beim Suchen von Ersatzangeboten.

Die Zulässsigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Geltungsbereich soll künftig wie in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehen der Einzelfallprüfung überlassen werden. Eine allgemeine Zulässigkeit des betrieblichen Wohnens, wie bislang im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzt, soll nicht mehr vorgesehen werden, um mögliche gebietsinterne Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Im Übrigen soll in Bezug auf Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 38 angeknüpft werden.

6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden Gewerbegebiete festgesetzt, die bezüglich der zulässigen Emissionen eingeschränkt werden (GEe). Dabei werden Obergrenzen für die Geruchsentwicklung auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sowie die Gewerbelärmentwicklung mittels flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) - differenziert für den Tag- und Nachtbetrieb - festgesetzt. Außerdem wird die Tierhaltung ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ist gewährleistet, dass sonstige störende Nutzungen sich nicht in dem Plangebiet ansiedeln können. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Angesichts der fortdauernden teilweisen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet durch die Tierhaltung ist eine andere Nutzung der vorhandenen Grundflächen jedoch nur möglich, wenn die vom Bestand ausgehenden Emissionen, die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten Grenzwerte im Bereich der neuen Nutzungen nicht überschreiten. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 klar gestellt. Damit wird sichergestellt, dass Immissionsschutzprobleme gegenüber den im Bestand vorhandenen Stallanlagen nicht entstehen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der Einzelhandel in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentgruppen zum Schutz der Einzelhandelsstruktur in Lohne eingeschränkt. Um anzusiedelnden Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben größere Entwicklungsspielräume zu belassen, werden für solche Betriebe Ausnahmen für den Werkverkauf getroffen.

Die Festsetzungen zur zweigeschossigen Bauweise, zur zulässigen Geschossfläche (GFZ 1,2) und zur zulässigen Grundfläche (GRZ 0,8) erfolgen in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 38A; zusammen mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Gebäudelängen von bis zu 150 m ermöglicht, wird damit auf den Flächenbedarf der Gewerbebetriebe in Lohne eingegangen sowie einer ausreichenden Höhenentwicklung der erforderlichen Gewerbebebauung im ortsüblichen Rahmen Raum gegeben.

Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand von 5 m zu den planinternen Erschließungsstrassen bzw. 20 m zum Fahrbahnrand der nördlich verlaufenden "Dinklager Straße" (L 845).

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2001) UND BAUNVO (1990)

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nicht wesentlich stören; wesentlich störende Emissionen liegen vor, wenn Flächen außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) mit mehr als 1 Geruchseinheit an 10% der Jahresstunden belastet werden (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) ist die gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 3. <u>Bis zur vollständigen Aufgabe der Tierhaltung</u> im Plangebiet sind andere Nutzungen nur zulässig, wenn die Immissionen im Bereich der neuen Nutzung die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten Grenzwerte nicht überschreiten.
- 4. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) mit festgesetztem flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m² Grundstücksfläche 62 dB(A) tags (6 h 22 h) und 47 dB(A) nachts (22 h 6 h) nicht überschreiten.
- 5. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nicht zulässig; abweichend davon sind Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die

Verkaufsfläche insgesamt 200 m² nicht übersteigt. Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegebedarf
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe
- Spielwaren, Sportartikel, Hobbybedarf
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Unterhaltungselektronik
- Uhren, Schmuck, Optik, Lederwaren
- 6. In den Baugebieten mit <u>abweichender Bauweise</u> sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis maximal 150 m zulässig; im Übrigen gilt offene Bauweise.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Flächen sollen, wie bisher auch, über die Straße "Im Fang" erschlossen werden; deshalb und um einen den Anforderungen entsprechenden Ausbau zu ermöglichen, wird sie mit erweiterter Breite festgesetzt. Dies geschieht auch, um künftig ausreichende Erschließungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen, z.B. bei denkbaren Grundstücksteilungen, anbieten zu können. Die festgesetzte Straßenfläche berücksichtigt dabei auch den möglichen Bau einer Wendeanlage.

Eine direkte Erschließung über die "Dinklager Straße" (L 845) ist nicht vorgesehen. Es wird daher ein Zu- und Abfahrtsverbot zur "Dinklager Straße" festgesetzt. Dies geschieht, um Konflikte im Bezug auf Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs am unmittelbar nordöstlich gelegenen, viel befahrenen Knotenpunkt zu vermeiden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverband (OOWV).

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen zu sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten sind dann mit der Feuerwehr Lohne abzustimmen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll künftig so zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden, dass der Abfluss nicht wesentlich höher als der von landwirtschaftlichen Nutzflächen (sog. Meliorationsabfluss) ist. Die nächstgelegene Vorflut verläuft südlich des Plangebietes. Die Einzelheiten des Entwässerungskonzeptes sind rechtzeitig mit der zuständigen Hase-Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Gleichermaßen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. die entsprechenden Einleitungserlaubnisse rechtzeitig vor Beginn der Herstellung der Entwässerungsanlagen einzuholen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage; dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Im Bereich des Flurstückes 18/5 quert die Hauptabwassersammelleitung der Stadt Lohne den Geltungsbereich; für sie wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Vechta. Gewerbliche Abfälle werden ggf. durch private, autorisierte Unternehmen beseitigt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 1994) und das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Stand Nov. 1997). Den erfassten Biotoptypen werden in 6 verschiedenen Kategorien (wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich, extrem empfindlich) Wertfaktoren zwischen 0 und > 3,5 zugeordnet, die multipliziert mit der entsprechenden Flächengröße den Flächenwert in Werteinheiten (WE) ergeben.

Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Faktoren erfolgt nach einer Liste von 15 Parametern, u.a. Vorkommen gefährdeter Arten, Regenerationsfähigkeit, Alter, Größe, Seltenheit und Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und an Baugebiete angrenzend können mit Wertfaktoren bis max. 1,5 berechnet werden, da die ökologische Wirkung in derartigen Räumen nur sehr beschränkt sein kann. Externe Kompensationsmaßnahmen können Wertfaktoren bis max. 2,5 erreichen.

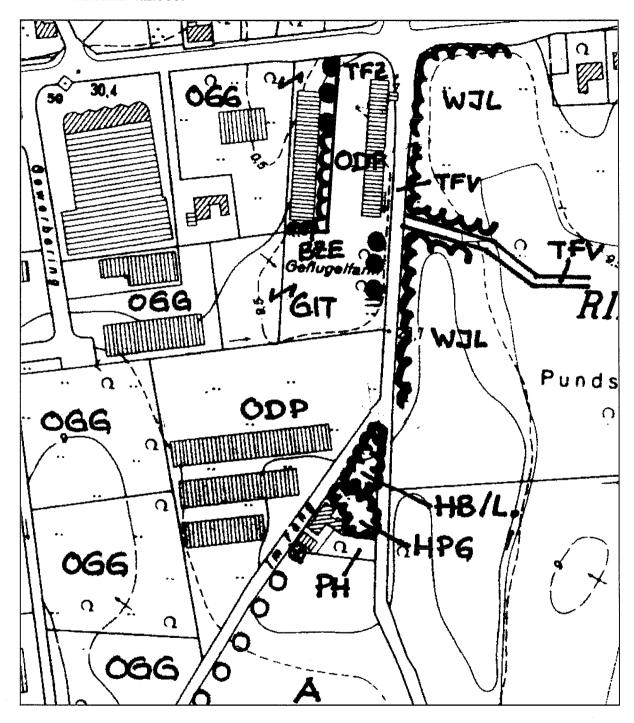
9.1 BESTAND UND BEWERTUNG / BILANZIERUNGSBEREICH

Im Bereich der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 38 bereitet der Bebauungsplan Nr. 38A keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der über das bislang zulässige Maß hinausgeht, da hier bereits überbaubare Gewerbeflächen festgesetzt sind. Nur im Südostteil des Geltungsbereiches wird mit dem zu erwartenden Ausbau der Straße "Im Fang" und der Nachverdichtung auf den Grundstücken im Umfeld der vorhandenen Bebauung ("Im Fang" Nr. 23 und Nr. 23A) ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der über das bislang zulässige hinausgeht. Die Eingriffsregelung ist daher nur auf diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38A anzuwenden (Bilanzierungsbereich).

Zur Bestandsaufnahme erfolgte eine Begehung in der Vegetationsperiode 2003. Die Ergebnisse sind in der Karte "Biotop- und Nutzungstypen" zusammengestellt.

Der vom Eingriff betroffene Bilanzierungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch vorhandene Straßen und die Außenbereichsbebauung. Die Biotopwertigkeiten beschränken sich auf einen älteren Eichenbestand mit Lagerplatz (HB/L.), eine jüngere standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) sowie ein Hausgartenareal (PH). Die Straße "Im Fang" und ein nach Süden führender Weg sind z.T. asphaltiert (TFV). Insgesamt wird für das vorhandene Straßen- und Wegeland eine bestehende Versiegelung von ca. 60% angesetzt werden. Der für die Verbreiterung der Straße "Im Fang" vorgesehene ca. 5 m breite Streifen am Ostrand des Geltungsbereiches kann als ein halbruderales Wegeseitenareal mit einzelnen Gehölzen bezeichnet werden. Nach Osten schließen sich junge Laubwaldflächen (WJL) an.

KARTE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN (Legende s. Folgeseite). Maßstab 1:2.500.



LEGENDE ZUR KARTE BIOTOP-UND NUTZUNGSTYPEN

(Karte s. Vorseite)

3	WJL	1.22	Laubwald- Jungbestand
0/0/0	НВ	2.13	Einzelbaum (untersch. Altersstufen)
\otimes	НВ	2.13	Obstbaum
(C)	HB/L.	2.13	Alter Baumbestand auf Lagerplatz
•• /00	НВ	2.13	Baumreihe
3	HPG	2.16.1	Standortgerechte Gehölzpflanzung
-0	GIT	9.5.1	Artenarmes Intensivgrünland (trocken)
	Α	10.1	Acker
~~~	BZE	12.2.1	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
	PH	12.6	Hausgarten
	TFZ	13.4.5	Fläche mit Ziegel- /Betonsteinpflaster
	TFV	13.4.5	Asphaltstraße
	OGG	13.13.2	Gewerbegebiet
	ODP	13.10.3	Landwirtschaftliche Produktionsanlage

#### 9.2 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Der nachfolgenden Tabelle ist die Bewertung nach dem Osnabrücker Modell zu entnehmen. Demnach gilt der überwiegende Teil des Planungsgebietes, die Straßen und Wegränder sowie die jüngeren Gehölzbestände als "unempfindliche" bzw. "weniger empfindliche Bereiche". Aufgrund ihres Alters und ihrer naturnäheren Artenzusammensetzung ist lediglich dem älteren Eichenbestand mit Lagerplatz ein Wertfaktor von 1,5 zuzuweisen. Die vorhandene Bebauung und Versiegelung wird gemäß Modell mit Wertfaktor 0 berücksichtigt.

Tab.: Bewertung der Biotoptypen im Bilanzierungsbereich nach dem Osnabrücker Modell

Kürzei	Nr.	Biotoptyp	Wert- faktor
HB/L.	2.13	Alter Baumbestand mit Lagerplatz	1,5
HPG	2.16.1	standortgerechte Gehölzplanzung auf Privatgrundstück	1,3
PH	12.6	Hausgartenareal: Ziergarten u.ä. Nutzungen	0,8
OE	13.9	Einzelhausbebauung	0,0
TFV	13.4.5	versiegelte bzw. asphaltierte Wege und Straßen	0,0
TFV	13.4.5	unversiegeltes, begrüntes Wege- und Straßenland	0,6
		halbruderaler Grünstreifen östlich "Im Fang", ca. 5 m breit	1,1

#### 9.3 EINGRIFF

Die Planung führt zu einem erheblichen Eingriff innerhalb des Bilanzierungsbereiches, indem Gehölzstrukturen beseitigt werden und die Bodenversiegelung erhöht wird. Der Eingriff ist jedoch nicht vermeidbar, da die Flächen für eine Erschließung

und Abrundung der Gewerbegebiete benötigt werden. Andere geeignete Flächen stehen dafür nicht zur Verfügung. Der Eingriff ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vertretbar, da er auf begrenzter Fläche stattfindet und nur vergleichsweise wenig empfindliche Biotope betrifft.

#### 9.4 KOMPENSATION

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der notwendigen Erschließungsmaßnahmen und der erwünschten gewerblichen Ausnutzung der Grundflächen kaum effiziente Kompensationsmaßnahmen möglich. Die Kompensation soll daher auf externer Fläche erfolgen.

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. nachf. Tab.) zu entnehmen ist, entsteht ein externer Kompensationsbedarf von **3.516 Werteinheiten**.

Die externe Kompensation erfolgt auf der Kompensationspoolfläche im Bereich Lindloge; hier werden von der Flächenagentur GmbH der 4 Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt und zusammen mit den vorgesehenen Maßnahmen sichergestellt (s. Maßnahmenkonzept im Anhang). Von der Flächenagentur wurde der Stadt Lohne bestätigt, dass die erforderlichen Werteinheiten (Kompensationswert) für dieses Planverfahren auf dem Flurstück 10/1 der Flur 21 in der Gemarkung Aschen (Lindloge, Fläche Mattfeld) bereitgestellt werden.

	FS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG gsplan Nr. 38A, Stadt Lohne		b38Akom2.xis/L	TOPOS ohne/HS6
				13.09.04
	zierungsbereich berücksichtigt!			
Bestand			gem. Osnabrücker Mo	
Kürzel	Flächenbezeichnung	Wertfaktor	Größe	Wert
(Biotopkart.)		(WE/m2)	m2	WE
TEV	AND SITURD OF THE CONTROL OF THE STATE OF TH	0	1 000	^
TFV	versiegelte Straßen-/Wegflächen (60%)	0	1.666	0
TFV	begrünte Straßen-/Wegränder (40%)	0,6	1.111	667
HB/L.	älterer Baumbestand auf Lagerplatz	1,5	190	285
HPG	standortgerechte Gehölzpflanzung	1,3	1.238	1.609
OE	Einzelhausbauung u.ä. Nutzungen	0	791	0
PH	Hausgartenareale u.ä. Nutzungen	0,8	535	428
	halbruderaler Grünstreifen östl. "Im Fang"	1,1	864	950
Summe			6.395	3.939
	im Bestand beträgt:	3.939	Werteinheiten (WE)	
Planung				
	Flächenbezeichnung	Wertfaktor	Größe	Wert
		(WE/m2)	m2	WE
	versiegelte Straßenflächen (90%)	0	3.448	0
	unversiegelte Straßenflächen (10%)	0,3	383	115
GE	versiegelte Flächen im GE (80%)	0,0	2.051	0
GE	<del>-</del>	-	513	308
GE	Freiflächen im GE (20%)	0,6	513	300
Summe			6.395	423
5 147 .				
	im Planungsfall beträgt: o des Gebietes sind	423	Werteinheiten (WE)	
daher noc	ch zu kompensieren:	3.516	Werteinheiten (WE)	
Kompens	sation außerhalb des Gebietes erforderlich			
	Kompensationsfläche/Maßnahmen		Kompens	ationswert WE
	Poolfläche Lindloge, Fläche Mattfeld			
	Gem. Aschen, Flur 21, Fl.stck. 10/1			
	Maßnahmen gem. Konzept Flächenagentur			
	Aufwertungspotenzial: 65.650 Werteinheiten			
				3.516
	Bereitgestellte Werteinheiten für B 38A:			3.310
Summe	Kompensationswert			3.516

Die Kompensation außerhalb beträgt: 3.516 Werteinheiten (WE) Damit ergibt sich als Ergebnis von

Kompensation minus Verlust: 0 Werteinheiten (WE)

#### 10. UMWELTEINWIRKUNGEN

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Umgebung erfolgt eine Einschränkung der gewerblichen Immissionen durch Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel (s. textliche Festsetzung Nr. 3). Dies erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen eines Lärmschutzgutachtens, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54C erstellt wurde (Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg, 22.06.1998).

Der Bebauungsplan Nr. 54C setzt ca. 180 m westlich des Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Er sieht für die dem vorliegenden Bebauungsplan zugewandten Bauzeilen bereits passive Schallschutzmaßnahmen vor. Zusammen mit der nunmehr vorgenommen Emissionsbegrenzung der Gewerbegebiete soll so ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bauleitplanerisch abgesichert werden.

Von daher ist mit keinen wesentlichen Immissionskonflikten zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und dem Wohnen in der Umgebung zu rechnen.

Mit weiteren wesentlichen negativen Umwelteinwirkungen ist nicht zu rechnen.

#### 11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

#### Bestand (gem. B-Plan Nr. 38)

Gewerbegebiete GE (B-Plan Nr. 38)	33.395	m²
Vorhandenes Straßenland	2.777	m²
Sonstiger Außenbereich	3.618	m²
Gesamtfläche	39.790	m²

#### **Planung**

Gesamtfläche	39.790 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.831 m ²
eingeschränkte Gewerbegebiete GEe	35.959 m ²

STADT LOHNE Der Bürgermeister

Lohne, 24.02.2005

gez. Gritzka

(Siegel)

Gritzka Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

# Umsetzungskonzept für Landschaftspflegerische Maßnahmen im Landschaftsraum "Lindloge" Stadtgebiet Diepholz

Flächenangentur GmbH, 13.02.2002

Planverfasser: Dirk Ortland Dipl. Ing. Landespflege (FH)



#### 1. VORBEMERKUNG

Die Flächenagentur GmbH plant die Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen im Landschaftsraum "Lindloge" auf dem Flurstück 10/1 Flur 21 in einer gesamt Größe von ca. 4,66 ha. Die Lage ist den Karten 1 und 2 im Abschnitt 8. "Kartendarstellungen" (s.u.) zu entnehmen.

## 2. NATURRÄUMLICHE ZUORDNUNG UND DARSTELUNG DER ENTWICK-LUNGSZIELE

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Landschaftsräume Diepholzer Moor und der Dümmer Niederung. In beiden Landschaftsräumen kommen überwiegend, aufgrund der Lage innerhalb einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, kultivierte Hochmoore, Flachmoore vor. In Randbereichen auf höheren Lagen finden sich sog. Talsandflächen. Diese eher trockenen Flächen mit eher sandigen Bodenverhältnissen wurden landwirtschaftlich ursprünglich als Weide- und Wieseflächen genutzt. In älteren Kartenwerken sind die Randbereiche des Diepholzer Moores als Heideflächen mit lichtem Kiefern und Birkenanflug dargestellt. Geschlossene Waldbestände waren eher selten anzutreffen. Innerhalb dieses Randbereiches liegt auch das Plangebiet. Um die beschriebenen historischen Nutzungsstrukturen einer "Offenen Landschaft im Moorrandbereich" im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu realisieren sind folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

- Umsetzung einer extensiven Weidenutzung (Schafbeweidung) innerhalb einer Streuobstwiese
- Arrondierung und Schutz der höher gelegenen Waldflächen durch Anlage von zusätzlichen Waldflächen
- Einbringen von gliedernden Elementen wie z.B. Baum-Strauchhecken und Feldgehölzen

#### 3. WESENTLICHE BESTANDTEILE DER PLANUNG

- 1. Anlage einer Streuobstwiese (ca. 26000 m²) mit 200 Obstgehölzen Hochstamm 2 x v 8 10 o. B. unter Verwendung von "Alten Sorten. Die einzubauenden Obstgehölze werden von der Flächenagentur gestellt.
- 2. Anlage von 2 Blänken periodisch vernässt (ohne Grundwasseranschnitt) in einer Größe von ca. 780 m² und ca. 730 m²
- 3. Anlage von einer Waldfläche mit einem vorgelagertem Waldmantel von 10 m Breite in einer Größe von ca. 10000 m²
- 4. Anlage eines Feldgehölzes in einer Größe von ca. 1500 m²
- Anlage einer Baum-Strauchhecke auf einer Länge ca. 160 m, Breite der Hecke ca. 3 m
- 6. Aufweitung eines in der Örtlichkeit vorh. Grabens auf einer Länge von 180 m
- 7. Pflege- und Entwicklung einer Streuobstwiese (ca.10000 m²) im Bestand

#### 4. BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES

Die Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück. Es wurde in der Flächenberechnung anstatt in ha mit m² gerechnet.

#### Beschreibung Ist-Zustand

- Maisacker intensiv genutzt
- Drainage nicht vorhanden
- Geländemorphologie intakt
- unmittelbare Randlage zum Lohner Moor (kein NSG)
- östlich schließen Waldflächen an
- westlich angrenzende extensiv Weideflächen
- hohe Vernetzungsfunktion
- typische Störfläche in einem als insgesamt naturnah zu betrachtenden Landschaftsraum
- im Vorgriff auf geplante Aufwertungsmaßnahmen angelegte Streuobstwiese
- > sehr hohes ökologisches Entwicklungspotential

#### Bewertung Ist-Zustand

Acker	36000 m ² x 0,8 =	28800 WE
Streuobstwiese (Bestand)	10000 m ² x 2,1 =	21000 WE
Feldgehölz	600 m ² x 1,5 =	900 WE
•	· -	50700 WE

#### 5. BEWERTUNG DES PLAN-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES

Entwicklungsziele	Größe in m²	Wertfaktor	Werteinheiten
Streuobstwiese (Neu)			
mit extensiver Weidenutzung	21690 2,5	54225	
Wallhecke	480 2,5	1200	
Anlage von Blänken	1510 2,5	3775	
Anlage von Wald mit Waldsaum	10000 2,5	25000	
Anlage Feldgehölz	1500 2,5	3750	
Erhalt Feldgehölz	600 1,5	900	
Streuobstwiese (Bestand)	11000 2,5	<u>27500</u>	
		<u>116350</u>	

➤ Entwicklungsziele erreichbar in ca. 5 – 7 Jahren

#### 6. BERECHNUNG DER WERTPUNKTE

Wertpunkte Ist - Zustand	50700 WE
Wertpunkte Plan-Zustand	116350 WE

# Aufwertungspotential 65650 WE

## 7. SICHERSTELLUNG, PFLEGE UND UNTERHALTUNG DER FLÄCHE

#### 7.1 SICHERSTELLUNG

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH. Bei der Flächenagentur treten die 4 Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta als Gesellschafter auf. Die Flächenagentur übernimmt für die 4 Städte die Bereitstellung, Umsetzung, Pflege und Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen aus der Bauleitplanung oder sonstigen planbedingten Eingriffen. Die Abbuchung der Wertpunkte erfolgt schriftlich unter Bekanntgabe der zugeordneten Eingriffe.

### 7.2 BAULICHE DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHMEN

Die bauliche Durchführung der Maßnahmen wird über qualifizierte Fachfirmen vorgenommen. Hierzu wird eine beschränkte Ausschreibung unter Beteiligung von Fachfirmen durchgeführt. Die Durchführung der Baumaßnahme ist für die ersten beiden Aprilwochen vorgesehen.

#### 7.3 PFLEGE UND UNTERHALTUNG

Die Pflege und Unterhaltung der gesamten Maßnahme wird von der NABU Kreisgruppe vertreten durch Herrn Bernd Averbeck übernommen. Hierzu werden entsprechende Nutzungsüberlassungsverträge mit Pflegeauflagen zwischen der Flächenagentur und der NABU-Kreisgruppe geschlossen.

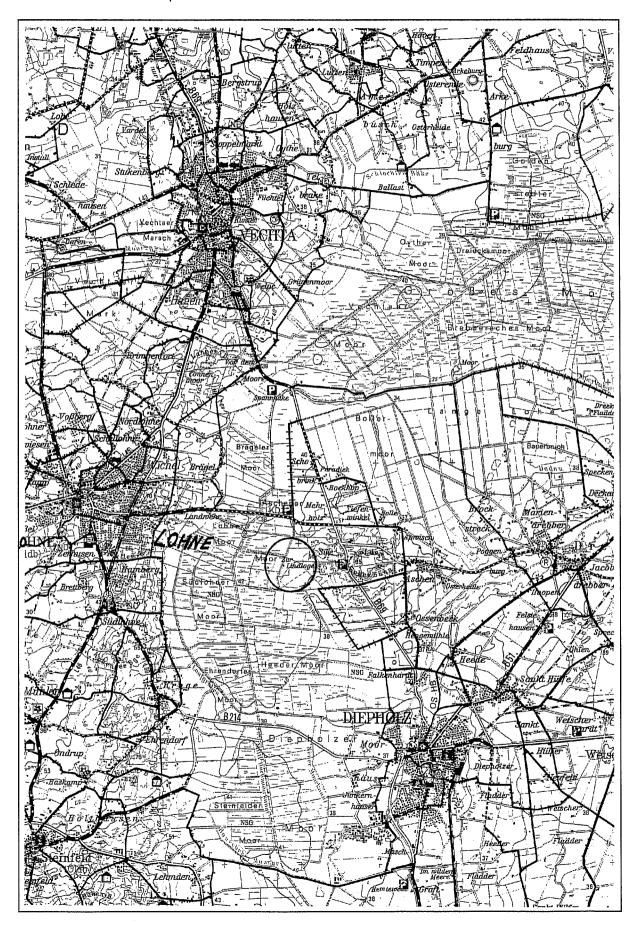
Der Nutzungsüberlassungsvertrag wird im wesentlichen die Art und Weise der Pflege der Streuobstwiese regeln.

- 1. eine einmalige Mahd der Fläche oder die Beweidung mit bis max. zu 2 GVE (20 Schafe pro ha)
- 2. die Mahd oder die Beweidung kann vom 15.4 15.11 erfolgen. Eine einmalige Nachbeweidung kann in Abstimmung mit der Flächenagentur erfolgen
- 3. bei Beweidung hat alle 2 Jahre ein Pflegeschnitt zu erfolgen, der anschließend von der Fläche abtransportiert wird

#### 8. KARTENDARSTELLUNGEN

Es folgen die Karten 1 bis 4 zu Lageübersicht, Abgrenzung in der Flurkarte, Maßnahmen und Biotop- und Nutzungen der Fläche Mattfeld.

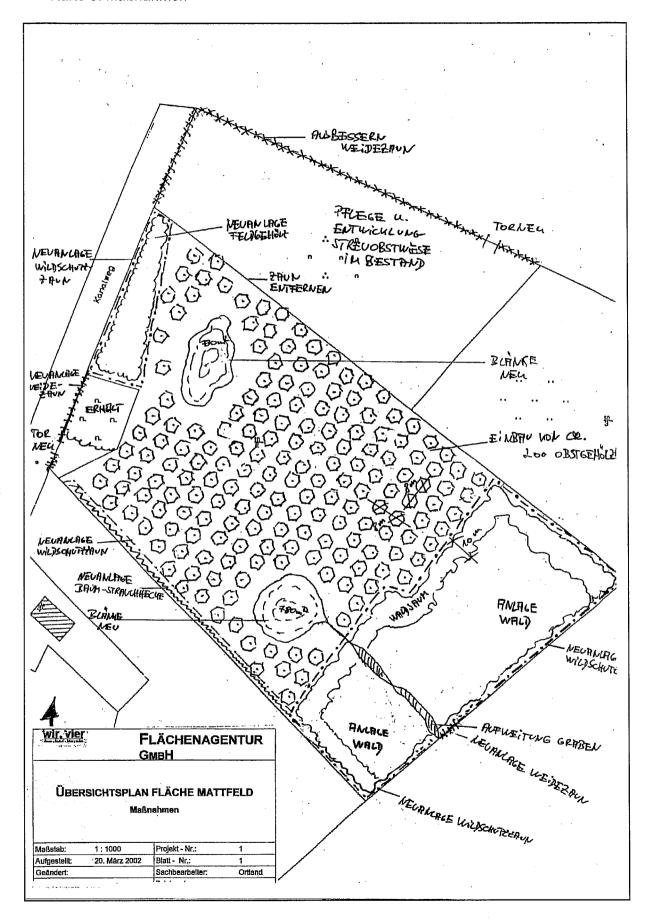
Karte 1: Übersichtsplan

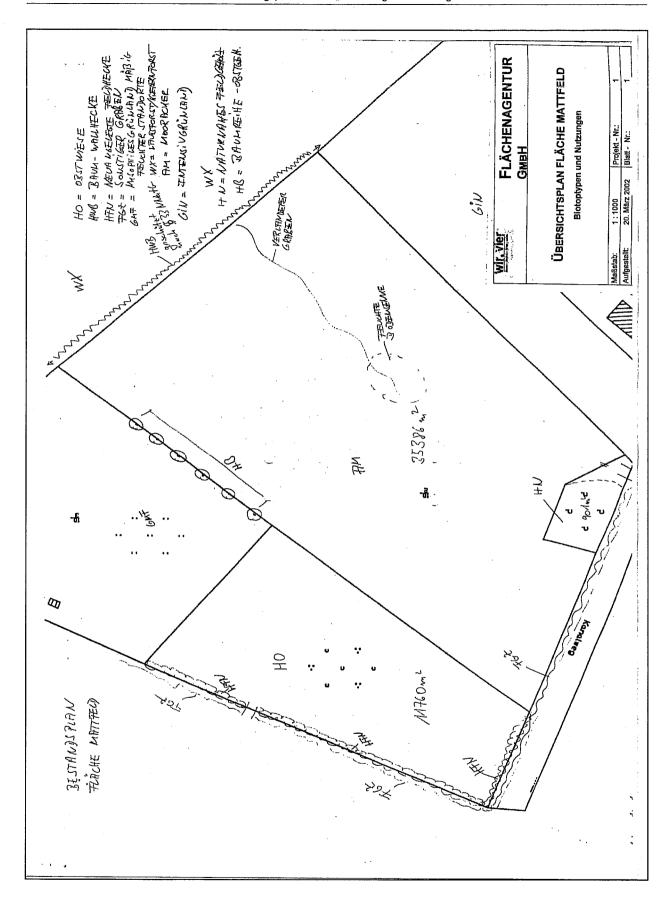


Karte 2: Flurkartenausschnitt



Karte 3: Maßnahmen





## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Ausfertigung dieser Begründung (23 Seiten einschl. Titelblatt) stimmt mit der Urschrift überein.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

Lo	hne,											
	,	•	• •	•	•	•		٠				•