

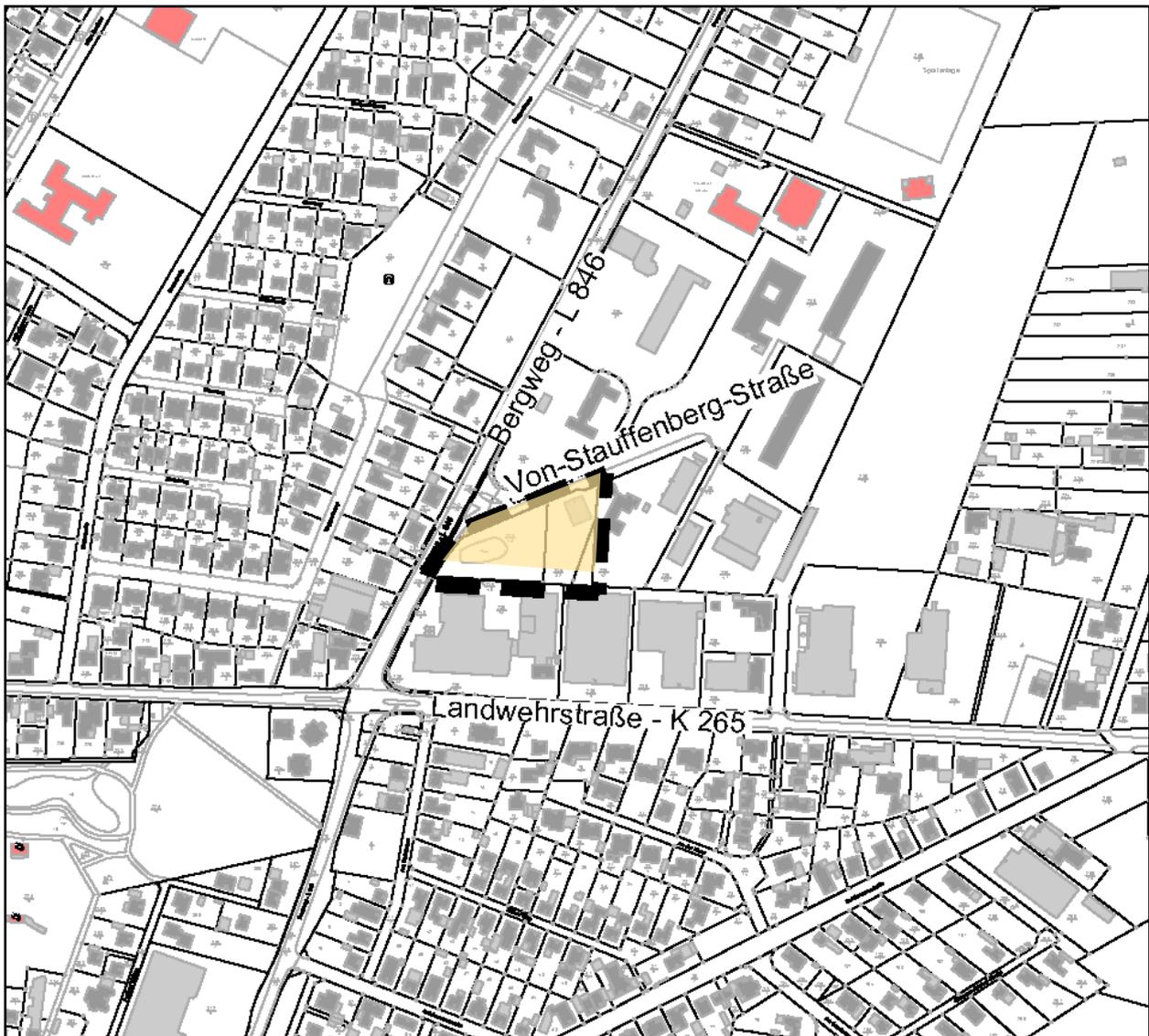


# Bebauungsplan Nr. 90/I – 2. Änderung

für den Bereich  
Von-Stauffenberg-Straße / Bergweg

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
				07.04.2016	22.06.2016

---

**INHALTSÜBERSICHT**

---

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>4</b>
	<b>4.1 Raumordnung</b>	<b>4</b>
	<b>4.2 Flächennutzungsplanung</b>	<b>5</b>
	<b>4.3 Bebauungsplanung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>8</b>
	<b>8.1 Vorhandene Situation</b>	<b>8</b>
	<b>8.2 Planung</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENDATEN</b>	<b>10</b>

**ANLAGE:** Waldersatzfläche Lageplan vom 06.04.2016

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von

**p|an**  
**kontor städtebau**

Ehernerstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
E-Mail [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

---

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

---

Die Stadt Lohne hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90/I für einen Bereich südlich der Von-Stauffenberg-Straße beschlossen, um die Belange der Wirtschaft insbesondere ihrer mittelständischen Struktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Konkreter Anlass für die Planung ist die Erweiterungsabsicht eines direkt südlich des Änderungsbereiches befindlichen Betriebes. Auf dem bisherigen Betriebsgelände sind wegen der beengten Verhältnisse keine weiteren Baumöglichkeiten gegeben. Die nun überplante nördliche Fläche befindet sich bislang im Eigentum der Stadt und ist bisher unbebaut.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sollen dem Betrieb geeignete Baumöglichkeiten zum Bau einer weiteren Halle in direktem Anschluss an seinen Betrieb gegeben werden. Der Betrieb kann seinen Bestand an diesem innerörtlichen Standort damit weiterentwickeln und sichern. Mit dieser städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung wird einer weiteren Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand vorgebeugt.

Mit dieser Planung wird eine innerörtliche öffentliche Grünfläche überplant, die allerdings wegen einer Umzäunung bisher nicht der Öffentlichkeit zugänglich war und die im wesentlichen zur Unterbringung einer Regenrückhalteanlage gedient hat. Die Funktion der Regenrückhalteanlage wird bei der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt, so dass die Oberflächenentwässerung der angeschlossenen Gebiete weiterhin gewährleistet bleibt. Eine Fläche für die Regenrückhalteanlage wird weiterhin im Plangebiet festgesetzt.

## 2 VERFAHREN

---

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung der Stadt Lohne und das Aufstellungsverfahren wird daher nach dem beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden kann.

Im Änderungsbereich wird die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm betragen, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von insgesamt ca. 5132 qm hat. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 10 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

### **3 ÖRTLICHE SITUATION**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90/I umfasst die Flurstücke 236/45 und 236/32 sowie einen Teil des Flurstückes 236/42, die sich südlich des Einmündungsbereiches der Von-Stauffenberg-Straße in den Bergweg (L 846) befinden.

Direkt am Einmündungsbereiches liegt innerhalb einer Grünfläche eine Regenrückhalteanlage, die von Bäumen umstanden ist. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich an der Von-Stauffenberg-Straße ein kleineres eingeschossiges Gebäude, das früher als Wachhaus an der Zufahrt der Kaserne gedient hat und das seit der Konversion der Anlage gewerblich genutzt wurde.

Das Gelände steigt von West nach Ost um ca. 3 -4 m an, so dass der östliche Rand der Regenrückhalteanlage mit einer deutlichen Böschung versehen ist.

Südlich des Änderungsbereiches befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke, die von der Landwehrstraße (K 265) erschlossen werden. Insgesamt handelt es sich um eine innerstädtische Lage, die durch die benachbarten Hauptverkehrsstraßen und die umgebende Bebauung aus Gewerbe, aber auch Wohnnutzung geprägt ist. Die Grünstrukturen sind hier nur inselhaft vorhanden und verfügen nicht über eine Verbindung zur anderen Grünstrukturen oder dem Außenbereich.

### **4 PLANUNGSVORGABEN**

---

#### **4.1 Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta wurden die Flächen des Plangebietes bereits als Teil des Siedlungsraumes der Stadt Lohne dargestellt. Das RROP ist allerdings seit Juli 2014 durch Fristablauf unwirksam geworden.

Zur raumordnerischen Beurteilung sind daher die Aussagen des LROP heranzuziehen.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) 2012 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist die Stadt Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne u.a. für die Bereitstellung von Arbeitsstätten zu sorgen. Das LROP sonst keine Aussagen zum Planungsgebiet.

Die geplante Entwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

## 4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, wurde im Rahmen der 21. Änderung im Plangebiet und angrenzenden Flächen geändert und stellt innerhalb des Plangebietes so wie auch für südlich und nördlich angrenzende Grundstücke gewerbliche Bauflächen (G) dar.

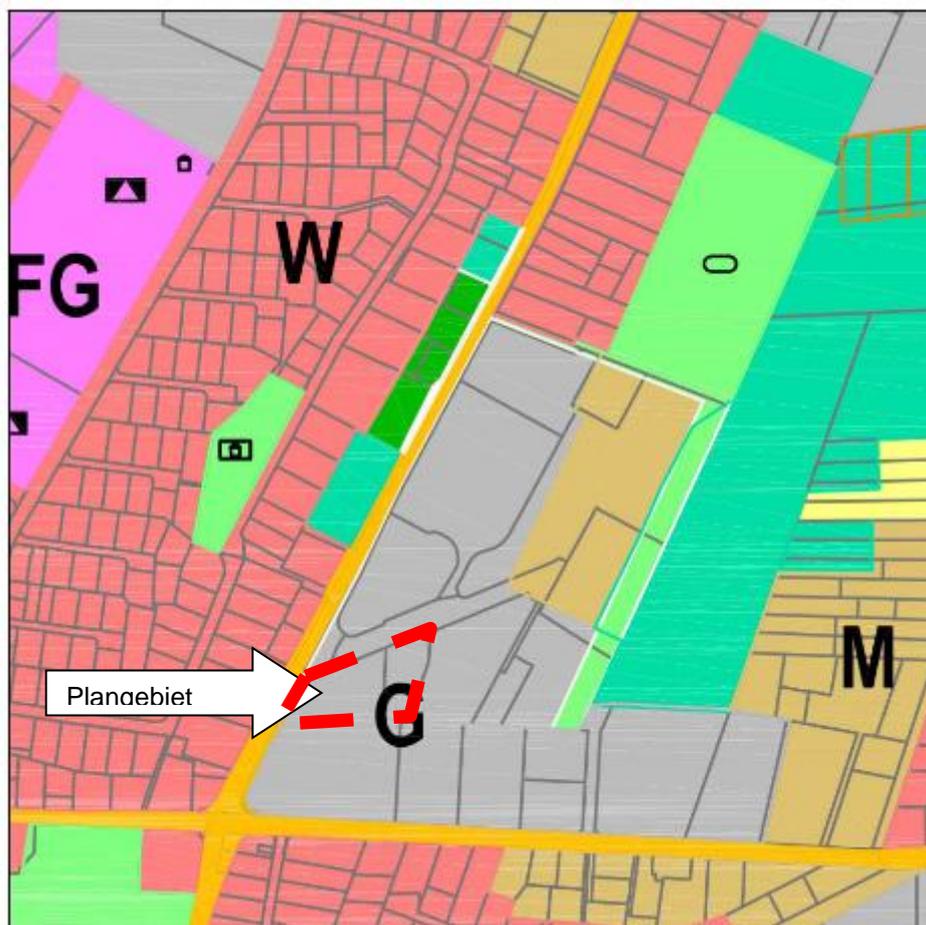


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, Stand der 21. Änderung 1998 (ohne Maßstab)

Aus der Darstellung der gewerblichen Bauflächen kann die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

## 4.3 Bebauungsplanung

Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90/I setzt für das Plangebiet im östlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit einer Regenrückhalteanlage fest. In der Fläche sind 9 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches gehörte bisher zu einem Mischgebiet, in dem Wohnen nur in Verbindung mit Gewerbe zulässig ist (MIE). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt worden. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche wurden mit Baugrenzen eng um den vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt. Im vorliegenden Änderungsbereich betrifft dies das ehem. Wachhaus mit einem Baufenster von 12 m x 15 m.

Südlich davon wurden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 90/I (ohne Maßstab)



---

## 5 BAULICHE NUTZUNG

---

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 90/I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gewerbehalle geschaffen werden.

### Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Bestimmte in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen des sozialen Bereichs bzw. Vergnügungsstätten werden hier ausgeschlossen, da hier in beengten Verhältnissen zur Förderung der gewerblichen Wirtschaft geplant wird und daher die Flächen nicht anderen Nutzungen zur Verfügung stehen sollen.

### Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der beengten Verhältnisse wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken, die gewerblich genutzt werden, hat bereits eine weitgehende Bebauung der Grundstücke stattgefunden. Im Bereich der Änderungsplanung wird in diesem Sinne weiter geplant.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sollen die Baukörper eine Höhe von max. 11 m nicht überschreiten, so dass sie sich der Höhenentwicklung des Stadtbildes in diesem Bereich anpassen. Damit in dem bewegten Gelände die Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar ist, wird als unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Oberkanten von Gebäuden die Höhe von 55 m über Normhöhennull (NHN) angesetzt. Dies entspricht der Höhe an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches (lt. Höhenlinien AK 5). Der obere Bezugspunkt für die Oberkante ist der höchste Punkt des Daches.

### Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen, da solche Gebäude bei gewerblicher Nutzung erforderlich sein können. Die südlich des Plangebietes befindlichen Gebäude weisen bereits überwiegend Längen über 50 m auf.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass möglichst große Spielräume für eine Platzierung von Gebäuden gegeben sind. Die westliche Baugrenze, die gleichzeitig das Gewerbegebiet zur Fläche mit der Regenrückhalteanlage abgrenzt, wurde am Rand der Böschung zur Regenrückhalte festgesetzt, da diese Anlage im Wesentlichen nicht verändert werden soll.

---

## 6 VERKEHR

---

Festsetzungen zur Veränderung von öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht getroffen. Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Norden direkt an die Von-Stauffenberg-Straße an ist somit voll erschlossen.

---

## 7 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Zwar werden von dem Plangebiet in Zukunft gewerbliche Emissionen ausgehen, die

bisher nicht zu verzeichnen waren. Im Norden und Süden befindet sich aber ebenfalls gewerbliche Nutzung, so dass es hier keine Konflikte zu erwarten sind. Im Westen befindet sich die Regenrückhalteanlage, die aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht relevant ist. Im Plangebiet und östlich davon sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, die aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem eingeschränkten Mischgebiet (Mle) betrieben werden. In diesem Mischgebiet ist lt. Festsetzung des Bebauungsplanes Wohnnutzung nur in Verbindung mit Gewerbe zulässig, so dass auch hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärmeinwirkung aus Gewerbe zu rechnen ist.

## **8 NATUR UND LANDSCHAFT**

---

### **8.1 Vorhandene Situation**

Es handelt sich um ein innerstädtisches Plangebiet, dessen Umgebung im Wesentlichen von Bebauung und Verkehrsflächen gekennzeichnet ist. Im Plangebiet selbst befindet sich im westlichen Teil eine Regenrückhalteanlage. Die Wasserfläche ist im Osten von einer etwa 3m hohen steilen Böschung umgeben, da das Gelände hier vom Bergweg nach Osten deutlich ansteigt. Die Anlage ist von einer Grünfläche mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen umgeben. Ein Bestand aus Kiefern und Birken setzt sich über das Gelände nach Osten fort.

Im Nordosten des Plangebiets steht ein kleineres, gewerblich genutztes Gebäude. Im Bebauungsplan Nr. 90/I ist südlich dieses Gebäudes der Erhalt der Gehölze (Teil eines Kiefern-Birken-Waldes) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 90/I festgesetzten Flächen für Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen A1 - A3 werden von dieser Änderungsplanung nicht berührt.

### **8.2 Planung**

Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 90/I der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient und die notwendigen Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt werden (siehe Kapitel 2), erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Somit gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind eine Eingriffsbilanzierung und sich daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Planung wird in einem Bereich vorhandener Gehölzflächen stattfinden, die in Zusammenhang mit den benachbarten Flächen als Wald einzustufen sind. Durch die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes werden 2.235 qm Waldfläche überplant, die im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Der Waldersatz findet auf der Ersatzfläche "Ehrendorfer Obere Mark", Stadt Lohne, Flur 43, Flurstück 52/17 statt (siehe Anlage). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne und hat eine Gesamtgröße von 13.331 qm. Die Ersatzfläche wird mit heimischen Laubgehölzen aufgeforstet. Es wird ein Waldsaum (3-5 Reihen) aus folgenden Arten angelegt: Kornelkirsche (*Cornus mas*) v. 50-80, Pfaffenhütchen (*Euonymus*) v. 50-80, Schlehe (*Prunus spinosa*) v. 50-80, gem. Schneeball (*Virburnum opu-*

lus). Die Ersatzfläche wird mit folgenden heimischen Laubgehölzen aufgeforstet: Traubeneiche (*Quercus petraea*) 2 j.v. 80-120, Rotbuche (*Fagus sylvatica*) 2 j.v. 80-120 sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*) 2 j.v. 80-120.

### 8.2.1.1 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Rahmen der nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gebotenen Erforderlichkeitsprüfung daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb Stadtgebietes ohne Verbindung zu anderen Grünstrukturen insbesondere nicht zum Außenbereich sind nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate teilweise im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird der folgende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial von einer sachkundigen Person zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Gewerbegrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.“

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen wie auch die notwendigen Hausanschlüsse über die Nachbargrundstücke, deren gewerbliche Nutzung erweitert werden soll, vorhanden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Die Flächen im Geltungsbereich werden an die im Gebiet vorhandene **Regenrückhalteinlage** angeschlossen. Die Fläche für die Regenwasserrückhalteinlage wird als Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen für gewerbliche Nutzungen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die **Abfallentsorgung** mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

## 10 ALTLASTEN

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90/I und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten bekannt.

## 11 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	qm
Gewerbegebiet	3.101
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	2.031
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>5.132</b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 22.06.2016

gez. Gerdsmeyer

L.S.

Gerdsmeyer

(Siegel)



<b>Bilanz</b>	Stadt Lohne, Flur 43, Flurstück 52/17	
Gesamtgröße Waldersatzfläche Ehrendorfer Obere Mark		<u>13.331 qm</u>
Aufforstungsfläche für den B54D	Flurstück 52/17 (Teilfläche)	<u>1.735 qm</u>
Aufforstungsfläche für den B90/I-2.A.	Flurstück 52/17 (Teilfläche)	<u>2.235 qm</u>
<b>Rest:</b>		<b><u>9.361 qm</u></b>

