

# Stadt Lohne

(Landkreis Vechta)



## **Bebauungsplan Nr. 109 "Auf dem Berge/Nordlohne"**

**- Begründung -**

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der  
IDN – Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, Industriestraße 32 in 28876 Oyten

## INHALT

	Seite
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1 Verfahrensgrundlage/ Planaufstellung	2
1.2 Rechtliche Grundlagen	2
1.3 Anlaß und Ziele der Planung	2
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Einordnung in die bestehenden Planungen	5
2.2.1 Landesplanung (LROP)	5
2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) LK Vechta (1997)	5
2.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.2.4 Landschaftsplan der Stadt Lohne (1995)	7
2.2.5 Angrenzende Bauleitplanung	7
2.3 Planungsraum	8
2.3.1 Realnutzung / Räumliches Umfeld des Planungsgebietes	8
2.3.2 Verkehrsanalyse	8
2.3.3 Wasserwirtschaftliche Bedingungen	9
2.3.4 Natur und Landschaft	10
2.3.5 Immissionssituation	12
2.3.6 Hauptversorgungsleitung (Gas)	13
<b>3 Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
3.1 Städtebauliche Planungsziele	16
3.2 Bauliche Nutzung	16
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.3 Öffentliche Grünflächen	18
3.2.4 Verkehrliche Erschließung	18
3.2.5 Wasserwirtschaftliches Konzept	19
3.2.6 Eingriffsregelung	21
3.2.7 Immissionsschutz	24
3.2.8 Altlasten / Bodenfunde	27
3.3 Ver- und Entsorgung	28
<b>4 Städtebauliche Übersichtsdaten</b>	<b>30</b>
<b>5 Planverwirklichung</b>	<b>31</b>
5.1 Bodenordnung und Realisierung	31
5.2 Finanzierung der Erschließung	31
5.3 Abwägung über Anregungen	31

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Verfahrensgrundlage/ Planaufstellung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 24.06.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 "Auf dem Berge" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da sich die zu überplanende Fläche im rechtskräftigen F-Plan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft darstellt, ist zusätzlich eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die 26. F-Planänderung (Teil B / I) wird von der Stadt Lohne im Parallelverfahren durchgeführt und stellt ein Gewerbegebiet dar.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge" sind:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV),
- Bundesnaturschutzgesetz,
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz,

in der jeweils gültigen Fassung.

### **1.3 Anlass und Ziele der Planung**

Die starke Nachfrage nach kurz- bis mittelfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächen in der Stadt Lohne lässt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Deckung des Bedarfs bauwilliger Betriebe für notwendig erachten. Der Stadt Lohne liegen mehrere konkrete Anfragen nach gewerblichen Bauland vor, denen sie unter Berücksichtigung der aktuellen Konjunktur und des vorhandenen Bestandes entsprechen möchte.

Die Stadt Lohne ist verwaltungstechnisch eigenständig und kann schon seit Jahrzehnten auf eine positive gewerbliche Ansiedlung im Stadtgebiet zurückschauen. Die Stadt Lohne hat in den Jahren 1970 bis 1990 die Anzahl der Betriebe bzw. gewerblichen Anmeldungen nahezu verdoppelt und unterliegt auch weiterhin einer sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung<sup>1</sup>. Die Zielaussagen dieser Untersuchung waren eine wichtige Grundlage für die Wahl des Standortes in Nordlohne.

Ziel einer kommunalen Flächenpolitik sollte es sein, auch Verschiebungen der Arbeitsstrukturen abfangen zu können. Je vielfältiger der Bestand und das Angebot an gewerblichen Bauflächen ist, um so besser kann gewährleistet werden, das bei einer zielgerichteten Vergabe der Flächen an standortadäquate Betriebe die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der angrenzenden Nutzungen eingehalten werden können.

Unter Berücksichtigung z.T. bestehender oder aber sich ändernder branchenspezifischer Trends müssen auch die bestehenden Standorte unter dem Aspekt der Flächenökonomie optimiert und weiterentwickelt werden. So kann einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Die gewerblichen Bauflächen der Stadt Lohne befindet sich vor allem im westlichen, östlichen und nordöstlichen Teilen der Stadt. Die gewerblichen Bauflächen im Nordosten sind zum größten Teil vollständig bebaut.

Auch der zuletzt in der Stadt Lohne abgeschlossene gewerbliche Bebauungsplan B-Plan Nr. 72 "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße" (25.09.2003) ist fast vollständig verkauft. Dieser liegt im Westen der Stadt Lohne.

Derzeit laufen Untersuchungen zur Entwicklung weiterer voneinander unabhängiger Gewerbeflächen in der Stadt Lohne zusätzlich zur 26. Flächennutzungsplanänderung (Teil B/I). Dies sind im Nordwesten (Bokern) und im Westen (Brockdorf). Ein weiteres Potential an größeren gewerblichen Flächen besteht zur Zeit nicht. Die Nachfrage sowie die aktuellen Flächenverfügbarkeiten haben gezeigt, dass sich potentiell mögliche Gewerbeflächen nicht wie gewünscht überall realisieren ließen.

---

<sup>1</sup> Gewerbestrukturuntersuchung mit Erweiterung 1990/1997 Stadt Lohne, NWP GmbH, 1997

Die Flächen im "Gewerbepark nördlich der Dinklager Straße / L845" B-Plan Nr. 72, ca. 10 ha sind nach Aussage der Stadt Lohne bereits kurz nach ihrer Verfügbarkeit in 2003 schon wieder verkauft worden.

Die Stadt Lohne muss sich auch weiterhin der für die gewerbliche Wirtschaft weiterhin positiven Altersstruktur und dem sich abzeichnenden weiteren Expansionsbedürfnis vieler in Lohne ansässiger Betriebe auch in Zukunft mit einer steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen auseinandersetzen und kurzfristige Lösungen zur Deckung dieses Bedarfes aufzeigen. Insbesondere im Maschinenbausektor und der kunststoffverarbeitenden Industrie besteht ein Bedarf an Flächen.

Der Standort im Bereich Nordlohne bietet sich hierfür an. Der aktuell erläuterte Flächenbedarf und die Verfügbarkeit begründen diesen Standort. Zudem handelt es sich bei dieser Erweiterung um einen bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbebestandort in Nordlohne mit Schwerpunktbildung um den Verkehrsknotenpunkt der L 846 und K 264. Eine größere Gewerbegebietsfläche liegt direkt östlich an der Landesstraße L 846.

Eine Arrondierung vorhandener, schon vorbelasteter Bereiche ist vorrangig vor der Inanspruchnahme völlig unbelasteter Freiräume zu sehen. Auch ist die Erschließung dieser Flächen gesichert.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und der vorhandenen intensiven Landwirtschaft ist dieser Bereich nicht als wertvoll für den Arten- und Biotopschutz zu sehen.

Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet Nr. 32 mit seinem Schutzzweck "Erhalt des geschlossenen Landschaftszusammenhanges im geomorphologisch bedeutsamen Bereich des Geestrückens mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld" wird durch das neue Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Die geplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Saumbereich des Höhenzuges. Die Großflächigkeit bleibt erhalten, die Waldflächen werden nicht gefährdet und die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben vollständig erhalten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109 "Auf dem Berge" berücksichtigt die Stadt Lohne nicht nur ihre Funktion als wichtiger, wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt in der Region. Sie kann mit dem geplanten Standort an der Krimpenfurter Straße auch einen Gewerbebestandort anbieten, der sich verkehrs- und siedlungs-

strukturell in einer sehr günstigen Lage befindet. Die regional bedeutsame Landesstraße 846 erschließt an ihrer östlichen Seite schon die Gewerbegebiete der 14. und der 26. Flächennutzungsplanänderungen (B/Teil II).

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Stadtmitte im Bereich Nordlohne westlich der Vechtaer Straße (L 846).

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 32 "Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld", festgestellt am 8. Oktober 1998, an.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge" sowie die Flurstücksnummern sind in der Planzeichnung festgesetzt bzw. dargestellt.

### **2.2 Einordnung in die bestehenden Planungen**

#### **2.2.1 Landesplanung (Landesraumordnungsprogramm - LROP)**

Entsprechend dem Landesraumordnungsprogramm von Niedersachsen (1994) sollen Planungen und Maßnahmen u.a. dazu dienen, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht und umweltgerecht zu befriedigen. Insbesondere im ländlichen Raum, dem die Stadt Lohne zugerechnet wird – ist die Siedlungsstruktur und die Infrastruktur den jeweiligen Gegebenheiten anzupassen.

Die Stadt Lohne ist im LROP als Mittelzentrum neben der Stadt Vechta der wichtigste und bedeutendste gewerbliche Schwerpunkt im Landkreis Vechta neben den Ordnungsräume Oldenburg und Osnabrück. Hier sollen demnach auch die Einrichtungen des gehobenen Bedarfs bereitgestellt werden.

#### **2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) LK Vechta (1997)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta von 1997 (RROP) werden als Zielaussage zur Wirtschaftsstruktur u.a. folgende Aussagen gemacht:

"Die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gilt es zu erhalten und auszubauen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Besonders gilt dies für die Bereiche der Kunststoffverarbeitung und das Ernährungsgewerbe. Die vorhandenen Standorte für die gewerbliche Wirtschaft sind zu sichern. Darüber hinaus sind vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Infrastruktureinrichtungen den sich ständig verändernden und erweiterten Ansprüchen vorhandener und ansiedlungswilliger Unternehmen anzupassen. Die Bauflächen sind von den Gemeinden in einem ausreichenden Umfang vorzuhalten."

" Es ist alles zu veranlassen, damit neue qualifizierte Arbeitsplätze in den unterschiedlichsten Branchen angeboten werden. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung vermehrt auf den Arbeitsmarkt drängenden jungen Arbeitskräften sind besondere Anstrengungen notwendig und vor allem in zukunftsorientierten Branchen qualifizierte Arbeitsplätze anzubieten."

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist nördlich der dargestellten Gasleitung, bis über die Plangebietsgrenze hinaus in nordöstliche Richtung ein Gebiet mit "Besonderer Bedeutung für die Erholung" überlagert mit einem Gebiet mit "Besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" dargestellt. Diese Darstellungen des RROP beinhalten Flächen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 32 "Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld", festgestellt am 8. Oktober 1998, wobei die Grenze des LSG außerhalb des Plangebietes liegt und somit nicht Bestandteil dieser Planung ist.

Der südliche Bereich des Plangebietes stellt ein Gebiet mit "besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft " dar. In diesen Bereichen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Durch das Plangebiet verlaufen Ferngasleitungen. Diese Trassen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) mit den entsprechenden Schutzstreifen als Flächen "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten: Ruhrgas AG bzw. Exxon Mobil GmbH" festgesetzt. Sie sind nicht überbaubar.

Aufgrund der hohen Bedeutung dieser Flächen für die gewerbliche Entwicklung wird in diesem Zusammenhang die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft abge-

wogen. Es wird versucht über einen Flächenersatz bzw. monetären Ausgleich eine Einigung mit den Landwirten zu erreichen, so dass auf den Flächen des Plangebietes als Ergebnis die raumbedeutsame Bauleitplanung Vorrang vor anderen Belangen (Landwirtschaft, Erholung, Natur und Landschaft) genießt.

### **2.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (1981) weist den zu beplanenden Bereich als Fläche für Land- und Forstwirtschaft aus.

Weiterhin ist eine Erdgasleitung dargestellt.

Am östlichen Plangebietsrand entlang der L 846 wird ein Streifen "Flächen für die Forstwirtschaft" dargestellt, der jedoch nicht Bestandteil der FNP-Änderung ist.

Die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes Nr. 109 erfolgt im Parallelverfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne, Teil B/I.

### **2.2.4 Landschaftsplan der Stadt Lohne (1995)**

Der Landschaftsplan der Stadt Lohne beschreibt den Boden des Plangebietes als "Eschboden - kulturhistorisch bedeutend, da anthropogenen Ursprunges", Karte 5.

Diese Aussage wird durch die Darstellung in Karte 6 "Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft" relativiert. Hier wird beidseitig der Landesstraße eine je 200 m breite Belastungszone dargestellt, mit einer erhöhten Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tiere und einer erhöhten Lärmbelastung.

In der Karte "Landschaftsentwicklung" gehört das Plangebiet zu einem "weitreichendem Ackergebiet Südlich von Brägel". In diesem Gebiet ist als vordringlichstes Ziel die Entwicklung eines Biotopverbundsystems mit dem Schwerpunkt Gehölze und Säume genannt. Hier wird u.a. die Waldrandentwicklung sowie der Erhalt der vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen genannt.

### **2.2.5 Angrenzende Bauleitplanung**

Das geplante Gewerbegebiet ergänzt die schon vorhandenen Gewerbe- bzw. Industrieflächen östlich der L 846.

Diese Flächen (B-Plan Nr. 103 sowie Nr. 88 und Nr. 88 1. Änderung, entspricht der 26. Änderung des FNP Teil B / II sowie 14. Änderung des FNP) sind weitgehend bebaut und bieten keinen Raum mehr für Erweiterungen.



Im Süden befinden sich die Flächen des B-Plan Nr. 93, einem Gewerbe- bzw. Mischgebiet.

## **2.3 Planungsraum**

### **2.3.1 Realnutzung / Räumliches Umfeld des Planungsgebietes**

Der Planungsraum wird vollständig landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Nördlich grenzen umfangreiche Misch-Waldflächen an; östlich wird das Gebiet von der Vechtaer Straße mit einem begleitenden Gehölzstreifen begrenzt.

Südlich der Krimpenforter Straße liegt ein ländlich strukturiertes Gebiet mit einem Wechsel von Hofstellen, Grünland- und Ackerflächen sowie Gehölz- und Gartenbereichen.

Westlich an das Plangebiet grenzen weitreichende Ackerflächen an.

Das geplante Gewerbegebiet ergänzt die schon vorhandenen Gewerbeflächen östlich der L 846.

Diese Flächen (26. Änderung des FNP Teil B / II sowie 14. Änderung des FNP) sind weitgehend bebaut und bieten keinen Raum mehr für Erweiterungen.

### **2.3.2 Verkehrsanalyse**

Verkehrlich betrachtet liegt das Plangebiet nördlich von der Stadt Lohne unmittelbar an der Landesstraße L 846. Die Hauptverkehre zu den beiden Autobahnanschlussstellen (AS Vechta im Norden und AS Lohne/Dinklage im Süden) können über die Landesstraßen 843 im Norden und die 845 im Süden abgewickelt werden. Ergänzend hierzu werden einige Verkehre über die Kreisstraße K 264 in westlicher Richtung zur Landesstraße L 848 abgeführt. Die regionalen Verkehre in Richtung Vechta, Diepholz, Damme und Quakenbrück können über das bestehende Landesstraßennetz verkehrsgerecht abgewickelt werden.

Die Kreisstraße K 264 trennt das Plangebiet in zwei verkehrlich selbstständige Bereiche. Für diese K 264 existiert ein Planfeststellungsbeschluss des Landkreises Vechta zur Verbreiterung der Fahrbahn auf 6 m. Gemäß Verkehrsmengenkarte von 1990 hat

diese Kreisstraße eine Kfz-Belastung von 1.046 Kfz pro Tag und ist somit für eine Kreisstraße gering belastet.

Die Landesstraße L 846 hat eine relativ hohe Belastung von 16.050 Kfz pro Tag (DTV-Wert aus dem Jahre 2000). Für den bestehenden Knotenpunkt L 846/K 264 werden derzeit Planüberlegungen für ein Kreisverkehrsplatz seitens der Stadt Lohne in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Osnabrück angestellt. Dieser geplante Kreisverkehrsplatz ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird in einem separaten Planverfahren abgewickelt.

### **2.3.3 Wasserwirtschaftliche Bedingungen**

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 500 m verläuft der Krimpenforter Mühlenbach, ein Gewässer II. Ordnung, in welches das Plangebiet entwässert. Der Krimpenforter Mühlenbach mündet in den Bokener Bach. Das Plangebiet selber wird nicht von einer Vorflut tangiert bzw. durchkreuzt.

Die Geländetopografie mit einem maximalen Höhenpunkt von rd. NN + 52,00 m und einer Geländeneigung von max. rd. 5 % ist relativ bewegt. Der südliche Geländetiefpunkt befindet sich an der Landesstraße und hat eine Höhe von rd. NN + 44,00 m. Mit einer Geländehöhe von NN + 38,00 m befindet sich der Geländetiefpunkt im westlichen Bereich an der Kreisstraße. An diesem Punkt beginnt auch der Straßenseitengraben der K 264, der nach Westen zum Krimpenforter Mühlenbach ausgerichtet ist. Entlang der Landesstraße L 846 verläuft ein Straßenseitengraben in dem ein Teil der Straßenabflüsse versickern. Der Straßenseitengraben hat Anschluß an den RW-Kanal Gerkenbusch.

Im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchungen<sup>2</sup> wurden insgesamt 10 Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von 5 m bzw. 7 m durchgeführt. Bei zwei Bohrungen wurde Grundwasser angetroffen.

Im südlichen Planungsbereich lag der GW-Spiegel im Februar 2003 bei 2,70 m unter Gelände. Bei einem westlichen Bohrpunkt wurde der GW-Stand mit 3 m unter Gelände eingemessen. Dies entspricht einer NN-Höhe von 38,50 m. Am westlichen Geländetiefpunkt kann das Grundwasser oberflächennah vermutet werden.

---

<sup>2</sup> Weitere Angaben können dem Untersuchungsbericht der RB Geolabor und Umweltservice GmbH aus Cloppenburg entnommen werden.

## 2.3.4 Natur und Landschaft

### Naturräumliche Gliederung / Bodenverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Krimpenforter Straße" gehören naturräumlich zu den nördlichen Ausläufern der Dammer Berge, welche sich durch trockene und nährstoffarme Sandböden auszeichnen.

Als potentiell natürliche Vegetation ist der trockene Stieleichen-Birkenwald zu nennen.

### Boden, Wasser, Klima, Luft

Entsprechend der bodenkundlichen Standortkarte M. 1:200.000 (1975) kommen im Plangebiet trockene bis sehr trockene, nährstoffarme Sandböden vor, die aus Geschiebesand und glazifluviatilen Sanden entstanden sind. Die vorherrschenden Bodentypen sind Podsol-Braunerden und Podsole. Bei den Böden im Änderungsbe-  
reich handelt es sich um Eschböden.<sup>3</sup>

Seitens der Stadt Lohne wurde eine orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung<sup>4</sup> im Jahre 2003 in Auftrag gegeben. Demzufolge ist das Plangebiet durch saalekaltzeitliche Ablagerungen des in diesem Bereich südwest-nordost verlaufenden Ausläufers der Dammer Stauchendmoräne geprägt. Den geologischen Kern dieses Stauchendmoränengebietes bildet im Raum Lohne eine teilweise flachwellige leicht zerschnittene Hügellandschaft.

Unter humosem Oberboden bzw. anthropogenen aufgefüllten Sanden unterschiedlicher Mächtigkeit stehen saalekaltzeitliche Ablagerungen des Quartärs an

Auf Grundlage der gemachten Angaben kann der Baugrund im Planungsbereich insgesamt als bebaubar und ausreichend tragfähig eingestuft werden.

Die anstehenden Schmelzwassersande weisen nach allgemeiner Erfahrung sowie auf der Grundlage der Bohransprachen eine ausreichende Durchlässigkeit hinsicht-

---

<sup>3</sup> Landschaftsplan Stadt Lohne, Planungsgruppe Grün, 1993

<sup>4</sup> Untersuchungsbericht der RB Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg 2003

lich der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf.

Die geowissenschaftliche Karte gibt für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von mehr als 100 – 200 mm/Jahr und eine sehr geringe Gefährdung des Grundwassers an.

Es handelt sich bei dem Planungsraum um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Die umgebenden Waldgebiete dienen als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete.

Von den östlich angrenzenden Gewerbeflächen sowie der L 846 ist mit Emissionen zu rechnen.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist landschaftlich weitgehend von großen Ackerflächen und großen Waldbereichen des Landschaftsschutzgebietes geprägt. Die geplanten Flächen befinden sich im Saumbereich des Höhenzuges. Die Großflächigkeit bleibt erhalten auch die Waldflächen werden nicht gefährdet. Die Abstände zu den vorhandenen Waldflächen beträgt im Minimum 110 m. Im nordöstlichen Bereich tangiert die Erweiterung einen keilartigen Gehölzbereich zwischen dem Feldweg und der Landesstraße, der aber aufgrund seiner isolierten Lage nicht als geschlossener Waldbereich gesehen werden kann.

Die unmittelbar an den Acker angrenzenden Waldränder sind durch die potentielle natürliche Vegetation geprägt. Somit ergibt sich ein für die hügelige, grundwasserferne Geest typisches Landschaftsbild, welches nur auf den angrenzenden Flächen östlich der L 846 durch die Gewerbeansiedlung unterbrochen wird.

Die verkehrsreiche L 846 wird durch naturnahe Gehölzstreifen eingefasst und ist somit optisch, wohl aber akustisch, nicht wahrnehmbar.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind alle durch einen größeren Baumbestand in die Landschaft eingebunden.

Die Topographie des Geländes ist bewegt und fällt von Nord-Osten nach Westen von ca. + 52,00 m NN bis auf ca. + 38,00 m NN ab. Der südliche Geländetiefpunkt befindet sich mit rd. + 44,00 m NN an der Landesstraße.

Die Flächen werden großräumig intensiv ackerbaulich genutzt.

### 2.3.5 Immissionssituation

#### Lärm

Von den geplanten gewerblichen Bauflächen wirken Schallimmissionen auf die vorhandenen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude in der Umgebung des Plangebietes ein. Um sicherzustellen, dass durch entsprechende flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) eine ausreichende Wohnruhe gemäß den entsprechenden Orientierungswerten der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau für die bestehenden Wohngebäude gewährleistet bleibt, hat die Stadt Lohne ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben<sup>5</sup>.

In der Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Nutzung befinden sich bereits mehrere Bereiche, für die bauleitplanerisch eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung festgesetzt ist (B-Pläne Nr. 88 und 88 1. Änderung, Nr. 93 und 103) mit den entsprechenden Aussagen über den jeweiligen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) und den entsprechenden Vorbelastungen in dB(A).

Zusätzlich befinden sich in direkter Nachbarschaft südwestlich des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Hofstellen als zu betrachtende schutzwürdige Nutzungen.

Wohngebäude und Grundstücke im Außenbereich sind üblicherweise immissionsrechtlich wie eine Mischnutzung zu bewerten.

Der flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) wird räumlich differenziert festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen lärmbedingten Vorbelastung durch die L 846 werden die folgenden Pegel festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

In GE 1 + GE 3:	tagsüber 62,5 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts	47,5 dB(A)/m <sup>2</sup>
In GE 2 + GE 4	tagsüber 60 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs auf der Kreisstraße zu rechnen, da die Haupteinschließung des überregionalen bzw. regionalen Verkehrs von der Landesstraße aus erfolgt.

---

<sup>5</sup> Schalltechnisches Gutachten zu der beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Lohne im Bereich "Krimpenforter Straße" – 1. Fortschreibung-, TÜV-Nord, Hannover, 22. März 2004

Die Kreisstraße wird in diesem Zusammenhang auf den ersten 170 m ausgebaut werden. Eine stark ansteigende Lärmbelastung aufgrund des Verkehrs ist somit nicht zu erwarten und liegt im Bereich des vorgegebenen Flächenschallleistungspegels, so dass ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen weiterhin gewährleistet bleibt.

## Geruch

In der Nachbarschaft zu den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge" befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die alle Tierhaltung (Legehennen, Rinder- und Mastschweinehaltung) betreiben mit den dazugehörigen Silage- und Gülleanlagen.

Der zu beplanende Bereich befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Keiner der Betriebe ist genehmigungsbedürftig gemäß der 4. BImSchV (BundesimmissionsschutzVO).

Um festzustellen, in welchem Umfang die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der "Krimpenforter Straße" möglich ist, hat die Stadt Lohne ein Gutachten in Auftrag gegeben<sup>6</sup>. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in Punkt 3.2.7 dargestellt.

### 2.3.6 Hauptversorgungsleitung (Gas)

Das Plangebiet wird von den nachfolgenden Hauptversorgungsleitungen durchquert.

1. Erdgastransportleitung, Ltgs.-Nr. 53, DN 600 (Visbek-Lemförde),  
ExxonMobil GmbH
2. Erdgastransportleitung, Ltgs.-Nr. 07, DN 600 (Visbek-Holsen-Herford),  
ExxonMobil GmbH
3. Ferngasleitung, Ltgs.-Nr. 58, DN 1200  
Ruhrgas AG

---

<sup>6</sup> Gutachtliche Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zu Geruchsimmissionen hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe in Lohne, Krimpenforter Straße, TÜV-Nord, 18.12.2003, Hamburg

Die Straßenführung und die Gewerbeflächeneinteilung orientiert sich am Verlauf dieser Hauptgasleitungen. Die räumliche Lage einschließlich erforderlicher Schutzstreifenbreiten sowie der Höhenverlauf der Leitungen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen der Versorgungsträger übernommen. Je nach Geländetopografie beträgt die Rohrscheitelüberdeckung 1,20 m bis 3,40 m. Im Kreuzungsbereich mit der Planstraße B beträgt die Rohrscheitelüberdeckung rd. 3,20 m, so dass in diesem Bereich auch eine Querung der Erdgastransportleitung mit den Ver- und Entsorgungsleitungen **oberhalb** des Rohrscheitels möglich ist.

Sollten trotz der großen Tiefenlage Schutzmaßnahmen an den Gasleitungen im Straßenbereich erforderlich werden, so gehen diese zu Lasten des Verursachers, d.h. der Stadt Lohne.

Des Weiteren wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ruhrgas AG bzw. der ExxonMobil GmbH festgesetzt.

Da eine Bebauung der Leitungstrassen zusätzlich durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen ist und im Zuge der Erschließungsplanung eine Unterquerung bzw. Freilegung nicht erforderlich ist, kann eine Gefährdung der vorhandenen Hauptgasleitung nahezu ausgeschlossen werden.

Bei der späteren Nutzung der Gewerbeflächen – insbesondere im Bereich der Schutzstreifen – sind die Merkblätter<sup>7</sup> bzw. die Schutzmaßnahmen, wie nachfolgend auszugsweise wiedergegeben, zu beachten:

### **Merkblatt Ruhrgas AG**

- ***nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:***
  - *die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,*
  - *die Einleitung aggressiver Abwässer,*
  - *sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.*
  
- ***nur mit besonderer Zustimmung sind statthaft:***
  - *Freilegung unserer Leitung,*
  - *Sprengungen in Leitungsnähe,*
  - *Niveauänderungen im Schutzstreifen.*

---

<sup>7</sup> " Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen", Ruhrgas AG, Essen,

-

- **Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen:**

- die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

-

- **Sonstiges:**

- Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muss frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben, Kronenschluss ist zulässig.

### **Anweisungen BEB bzw. EXXON Mobil**

- Baumaßnahmen – einschließlich Ausgrabungsarbeiten – in diesem Bereich können zugelassen werden, wenn diese Anweisungen sowie ggf. zusätzliche Auflagen vor Beginn der Maßnahmen schriftlich anerkannt worden sind und das Anerkenntnis der BEB zugegangen ist.
- Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch BEB.
- Der Unternehmer trägt die Kosten der Herstellung seiner Anlage. Dazu gehören die Kosten von Schutzvorkehrungen für die BEB-Anlagen (z.B. Korrosionsschutz, Potentialmessung) und Aufwendungen der BEB, insbesondere für Maßnahmen zum Schutz und zur Aufrechterhaltung und Sicherung des Betriebes ihrer Anlagen und für die Bauaufsicht.
- Der Unternehmer haftet der Brigitta Erdgas und Erdöl GmbH, Elwerath Erdgas und Erdöl GmbH und BEB Erdgas und Erdöl GmbH sowie – im Verhältnis zu ihnen – Dritten gegenüber für sämtliche Schäden, die ihre Ursache in Herstellung, Betrieb, Unterhaltung und Reparatur der Anlagen des Unternehmens haben; ausgenommen sind lediglich Fälle höherer Gewalt.

Da die Ruhrgasleitung Nr. 58 im Jahre 1995 erstellt wurde und im südlichen Bereich der Planstraße A eine Tiefenlage von 1,50 – 3,40 m hat, kann die Herstellung von Grundstückszufahrten nach derzeitiger Kenntnislage ohne Schutzmaßnahmen erfolgen.



### **3 Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebauliche Planungsziele**

Grund für diese Planaufstellung ist ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Lohne. Durch die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen sollen u.a. entsprechend der gestiegenen Einwohnerzahlen die Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsplätzen erweitert werden.

Dieses Planungsziel entspricht ebenfalls der Ausweisung der Stadt Lohne im RROP als Mittelzentrum.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 109 verfolgt die Stadt Lohne im wesentlichen die folgenden Planungsansätze:

- Weiterentwicklung der schon vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Nord-Westen entlang der L 846 sowie der K264 (B-Plan Nr. 88, B-Plan Nr. 103 und B-Plan Nr. 93).
- Keine weitere Zersiedelung der Landschaft durch Inanspruchnahme eines schon "vorbelasteten" Bereiches,
- Berücksichtigung der ansässigen Landwirtschaft im Hinblick auf die optionalen Erweiterungen der Betriebsstandorte,
- Schutz der benachbarten Gebäude vor gewerblichen Schallimmissionen durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (FSP)
- Ausschluss bestimmter Einzelhandelsstrukturen zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe, Es sollen keine großen Verbrauchermärkte auf der "Grünen Wiese" angesiedelt werden.
- Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und die Eingrünung des Gebietes.

#### **3.2 Bauliche Nutzung**

##### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des B-Planes Nr. 109 werden als gewerbliche Bauflächen (GE) festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an den Endverbraucher mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zweiräder mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> und nur dann, wenn sie mit im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist gewollt; flächenintensive Verkaufsbereiche des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einzelhandelsketten/Discounter sollen sich nicht im Gebiet ansiedeln können, so dass sich zu den ortsansässigen Betrieben keine Konkurrenz bildet.

In den Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind somit bis zu 120 m lange Gebäude zulässig. Hiermit wird den Betrieben ermöglicht, funktionsgerechte Gebäude zu errichten, die den üblichen betrieblichen Erfordernissen von Gewerbebetrieben entsprechen.

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 5m entlang der Planstraßen festgesetzt, um das Straßenraumprofil optisch nicht einzuengen. Es verbleiben somit Bereiche, die gärtnerisch gestaltet werden können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen. Die verbleibenden Freiräume werden somit als Freiräume deutlich und können entsprechend ausgestaltet werden. So wird verhindert, dass direkt an der Grundstücksgrenze die Stellflächen ohne eine strukturierende Begrünung eingerichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt und ermöglicht somit eine optimale bauliche Ausnutzung des Gebietes.

Innerhalb der GE 1 + GE 2 Flächen ist eine Gebäudehöhe von 15 m zulässig; in den Gebieten GE 3 + GE 4 darf die Gebäudehöhe 12 m nicht überschreiten. Hierdurch wird eine Differenzierung erreicht, die Rücksicht nimmt auf die landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes (Kuppenlage). Entsprechend wird eine 2-Geschossigkeit festgesetzt. Das Plangebiet soll sich durch die getroffenen Festsetzungen in die Umgebung integrieren und lehnt sich gestalterisch an die schon vorhandenen Gewerbeflächen östlich der L 846 (Vechtaer Straße) an.

### **3.2.3 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden die Anlagen zur Regenwasserversickerung angelegt. Diese Bereiche werden naturnah angelegt und begrünt.

Im Norden des Gewerbegebietes wird ein 15 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb dieses Bereiches werden landschaftstypische und standortgerechte Gehölze angepflanzt, die das Gebiet eingrünen und zugleich eine Pufferzone zum dahinterliegenden Waldbereich und Landschaftsschutzgebiet bilden.

Die Anpflanzungen erfolgen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Landschaftsrasen.

Diese Grünfläche dient als Ausgleichsfläche für die entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

### **3.2.4 Verkehrliche Erschließung**

Das geplante Gewerbegebiet wird nicht direkt an die Landesstraße sondern an die Kreisstraße K 264 angebunden. In einem ausreichenden Abstand zum geplanten Kreisverkehrsplatz ist die Anbindung der beiden Gewerbestraßen in Form einer Kreuzung mit der K 264 (Krimpenforter Straße) geplant. Die nördliche Gewerbestraße wird so an die K 264 angebunden, dass auch die Radfahrer- und Fußgänger- verkehre auf dem nördlich verlaufenden Rad-Gehweg verkehrssicher geführt werden können. Die geplante nördliche Sammelstraße (Planstraße A) mit einer Breite von 12,50 m erhält einen einseitigen Gehweg sowie Längsparkstreifen für Lastkraftwagen

und eine 6,50 m breite Fahrbahn für LKW-Begegnungsverkehr. In dem Straßenabschnitt mit einer Breite von 15 m ist anstatt eines RW-Kanals eine Entwässerungsmulde geplant.

Die beiden Anliegerstraßen (Planstraße B und C) mit einer Breite von 11,50 m enden jeweils mit Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 27 m, so dass auch große Lastzüge problemlos wenden können. Es ist eine verkehrliche Trennung zwischen der Wendeanlage der Planstraße A und dem vorhandenen Wirtschaftsweg vorgesehen. Es werden zusätzlich Absperrvorrichtungen zur Vermeidung von Schleichverkehren eingerichtet, so dass nicht mit Schleichverkehren über die Straße "Siebengestein" zu rechnen ist. Andererseits sind auch keine verkehrlichen Beeinträchtigungen am derzeitigen Wirtschaftswegesystem zu befürchten, da das Wegesystem erhalten bleibt und teilweise lediglich als Versorgungsleitungstrasse für den SW-Kanal beansprucht wird.

Für die Anbindung der Gewerbestraßen an die Kreisstraße ist mit dem Landkreis Vechta eine entsprechende Vereinbarung zu schließen. Der Anbindepunkt an die Kreisstraße ist durch die vorhandene Lage der Ferngasleitung nahezu zwingend vorgegeben.

Nach Niedersächsischem Straßengesetz gilt für die Landesstraße und die Kreisstraße eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand. Entlang der Landesstraße ist die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes nicht erforderlich, da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außerhalb der 20 m Marke beginnt. Für die Kreisstraße wird eine beidseitige Bauverbotszone von 20 m festgesetzt. Abstimmungsgemäß kann das RRB jedoch in der Schutzzone errichtet werden.

Weitere Erläuterungen können der verkehrlichen Fachplanung (aufgestellt vom IDN) entnommen werden.

### **3.2.5 Wasserwirtschaftliches Konzept**

Da keine unmittelbar natürliche Gewässervorflut vorhanden ist, wurde für die Oberflächenentwässerung eine Kombination aus RW-Kanal und Versickerungseinrichtungen entworfen.

- **Straßenentwässerung**

Die Straßenentwässerung gliedert sich in zwei Abschnitte. Der westliche Teil der Planstraße A hat eine hohe Straßenlängsneigung und wird infolgedessen mit einem RW-Kanal versehen. Dieser mündet in einen herzustellenden Graben, welcher Anschluss an das herzustellende Versickerbecken im Westen hat. Der südliche Teil der Planstraße A sowie die Planstraßen B und C werden über eine im Straßenraum befindliche Versickermulde mit unterliegender Rohrrigole entwässert. Als Notüberlauf sind Anschlüsse an die ausgewiesenen Regenrückhaltebecken (RBB), die als Versickerungsbecken hergestellt werden, geplant. Die Entwässerung der geplanten Gewerbestraßen ist getrennt von den Entwässerungsgräben der Landes- bzw. Kreisstraße.

Im Süden des Plangebietes ist ein RRB für die Straßenentwässerung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes am Brägeler Ring vorgesehen.

- **Grundstücksentwässerung**

Der anstehende Boden ist überwiegend mittelsandig mit einem Durchlässigkeitswert  $k_f \geq 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ . Insofern ist der Boden zur Versickerung gut geeignet. Die teilweise starke Geländeneigung schränkt die Versickerung jedoch ein. Als textliche Festsetzung ist ein Versickerungsgebot für das auf den Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwasser formuliert. Damit nicht bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und hohen Niederschläge eine Gefährdung des tiefer gelegenen Nachbargrundstückes entstehen kann, ist bei der Dimensionierung der Versickereinrichtung eine hohe Sicherheit anzustreben. Die Grundstücksentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Landkreises Vechta geprüft. Weitere Angaben zur Oberflächenentwässerung sind der Fachplanung, aufgestellt vom IDN, zu entnehmen.

Durch die großflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird es nicht zu einer Mehrbelastung der vorhandenen Verbandsgewässer der Hase-Wasseracht kommen.

### 3.2.6 Eingriffsregelung

Zur Realisierung der Gewerbeansiedlung und zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stellt die Stadt Lohne den Bebauungsplan Nr. 109 "Auf dem Berge" auf.

Das zu erwartende Konfliktpotential mit den betroffenen Schutzgütern durch die flächenhafte Planung ist zu ermitteln, zu bewerten und zu bilanzieren, so dass die bauleitplanerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen soweit ausgeglichen bzw. ersetzt werden können, dass die betroffenen Schutzgüter keine nachhaltigen Beeinträchtigungen erfahren.

Eine Bewertung und die Bilanzierung der vorhandenen Werte der Schutzgüter des Planungsraumes sowie die Ermittlung des Eingriffes und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung des "Osnabrücker Kompensationsmodell", einem Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück. Die genaue Darstellung des Verfahrens für diesen Bebauungsplan erfolgt im "Umweltbericht" der als Anhang zur Begründung beigefügt ist. Im folgenden werden in zusammenfassender Form die Ergebnisse dieses Berichtes dargestellt.

Die heutige Nutzung des Planungsraumes als Ackerfläche lässt auf eine hohe Grundbelastung des Bodens bedingt durch die Bearbeitung und die ständig wechselnden Fruchtfolgen schließen. Auch wurden auf der betroffenen Fläche keine schützenswerten Arten bzw. Lebensgemeinschaften festgestellt<sup>8</sup>.

Die freie Fläche besitzt jedoch als "Kaltluftentstehungsgebiet" in Verbindung mit dem dahinterliegenden Waldgebiet eine Bedeutung, stellte sich jedoch als landschaftlich wenig reizvolle Fläche dar.

Bedingt durch die zu erwartende Flächenversiegelung bei der Realisierung der Bebauungsplaninhalte durch Bebauung und Straßenbau wird das Schutzgut "Boden" erheblich beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen eine Versiegelung im GE- Gebiet von 0,8, d.h. 80 % der bebaubaren Flächen können versiegelt werden. Eine zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen ist gem. § 19 BauNVO ausgeschlossen.

---

<sup>8</sup> Biotoptypenkartierung, Bestandserfassung Fauna und Flora, 2003, IDN

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Flächenübersicht des B-Planes Nr. 109:

<b>Bauflächen</b>	<b>Gesamtl. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Davon bebaubare Grundfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kompensationsfläche (m<sup>2</sup>)</b>
GE (GRZ 0,8)	104.820	83.860	20.960
Straßenverkehrsfläche	15.450	15.450	-
Feldweg, Bestand.	(850)	(850)	-
Gehölze Bestand	200	-	200
öffentliche Grünfläche (RRB)	7.670	-	7.670
"T-Fläche"	7.090	-	7.090
	<b>136.080</b>	<b>99.310</b>	<b>35.920</b>

Der vorhandene Feldweg wird in die Berechnung der möglichen maximalen Neuversiegelung nicht aufgenommen, da dieser derzeit schon befestigt ist.

Demnach beträgt die maximal **neu zu versiegelnde** Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge" 99.310 m<sup>2</sup> einschl. Nebenanlagen. Auf dieser Fläche von ca. 9,9 ha ist für den Boden mit einem Totalverlust der vorhandenen Funktionen und Werte bzw. mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Für die Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften", "Grundwasser", "Luft" und "Landschaftsbild" kommt es durch die vorgesehenen Maßnahmen im Planungsraum zu keiner erheblichen Beeinträchtigung ihrer ökologischen Wertigkeit und Funktionen. Daher sind für diese Schutzgüter auch keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die folgenden Kompensationsflächen können innerhalb des Bebauungsplanes bereitgestellt werden, sh. textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 109:

- **Nördlicher Randbereich ("T-Fläche")**

Diese Fläche wird in einer Breite von 15 m naturnah angelegt und mit einem mindestens 50 %-igen Gehölzbestand, bestehend aus landschaftsgerechten und heimischen Gehölzen sowie einer Ansaat mit Landschaftsrasen sowie einer extensiven Pflege.

Die Bepflanzung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Ferngasleitungstrassen gestaffelt angelegt. Unter Beachtung der Hinweise der Ruhrgas AG<sup>9</sup> wer-

<sup>9</sup> Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen, Oktober 2001

den Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem Mindestabstand von 2 m rechts und links der Leitungstrassen gepflanzt. Der eigentliche Trassenverlauf bleibt sichtbar und begehbar.

Die genaue Ausgestaltung der Bepflanzung erfolgt in der weiteren Fachplanung.

- öffentliche Grünflächen (RRB)

Diese Bereiche werden naturnah angelegt mit einem Gehölzanteil von max. 20 %. Die Bepflanzung erfolgt mit landschaftsgerechten und heimischen Gehölzen. Diese Flächen werden unter Berücksichtigung der Funktion einer Wassersammlung und gezielter Ableitung extensiv gepflegt. Die vollständige Verbuschung ist daher zu verhindern.

- private Grünfläche

Die vorhandenen Gehölze sind entsprechend des heutigen Bestandes zu pflegen, zu erhalten und weiter zu entwickeln. Daher ist diese Fläche auch im Zusammenhang mit der benachbarten RRB-Fläche zu pflegen und zu erhalten.

- gewerbliche Freiflächen

Die nicht versiegelten Bereiche im Gewerbegebiet bzw. auf den entsprechenden Grundstücken sind zu mindestens 10 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und weitgehend extensiv zu pflegen.

- Gewerbestraßen

In den Gewerbestraßen (Planstraße A – C) sind mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen. Je Baumstandort ist eine mindestens 5,00 m<sup>2</sup> große, unbefestigte Baumscheibe vorzusehen und mit Bodendeckern bzw. Stauden zu bepflanzen.

Diese Maßnahmen sind geeignet den durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 109 entstehenden Werteverlust zu einem Teil zu kompensieren. Es verbleibt ein Kompensationsrestwert in Höhe von ca. 5,6 WE/ha<sup>10</sup>. Dies entspricht je nach aufzuwertender Ersatzfläche einer benötigten Flächengröße von 4,3 ha bis 5,1 ha, die für eine externe Kompensation in Ansatz gebracht werden müssen.

---

<sup>10</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 109 "Krimpenforter Straße", IDN, Juli 2004



Die ermittelte Flächengröße für die externe Kompensationsfläche berücksichtigt in der Größe und Qualität alle vorhandenen Schutzgüter. Die notwendig werdenden Flächen stehen der Stadt Lohne im Rahmen einer Flächenagentur zur Verfügung und werden im Flächenpool Spannhake realisiert. Auf den folgenden Flurstücknummern werden in einer Größe von 47.132 m<sup>2</sup> aufwertende Maßnahmen (Aufwertungsfaktor 1,3) durchgeführt werden, um das durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstandene Defizit von Natur und Landschaft zu kompensieren. Die betroffenen Flurstücke sind: Nr. 25, 25/1 und 27 der Flur 1 in der Gemarkung Aschen im Landkreis Diepholz.

Die ausführliche Darlegung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht, der Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist.

### 3.2.7 Immissionsschutz

#### Lärm

Im schon erwähnten schalltechnische Gutachten werden die nachfolgenden Emissionspegel in Ansatz gebracht:

GE1 + GE 3 =	62,5 dB(A)/m <sup>2</sup> tagsüber
	47,5 dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
GE2 + GE 4 =	60 dB(A)/m <sup>2</sup> tagsüber
	45 dB(A)/m <sup>2</sup> nachts

Mit den angegebenen Emissionspegeln ist sichergestellt, dass am Rand der gewerblichen Nutzung die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden. An zwei Orientierungspunkten wird dieser Wert auch weiterhin um den Wert der Vorbelastung überschritten. Es ergeben sich aus der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen keine Verschlechterung dieses Zustandes.

In die Berechnung wurden die Vorbelastungen der vorhandenen gewerblichen Bauflächen miteinbezogen. Die Berechnung wurde für 6 Immissionspunkte zur Tages- und Nachtzeit durchgeführt. Diese 6 Immissionsorte (I 01-06) befinden sich alle süd-

lich des geplanten Gebietes zwischen der Krimpenforter Straße und der Straße Geerkenbusch und decken somit alle relevanten vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäude in diesem Bereich ab.

Als Ergebnis kann gesagt werden, dass zur Tageszeit an den Immissionsorten I 05 und I 06, an denen der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) bereits durch die Vorbelastung überschritten wurde (um ca. 2 dB(A)), durch die Zusatzbelastung nur eine geringe Erhöhung um 0,1 dB(A) zu erwarten ist. An allen anderen Immissionsorten wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) auch von der Gesamtbelastung her weiterhin unterschritten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) von der Gesamtbelastung am Immissionsort I 01 um gerundet 1 dB(A) überschritten; an den Immissionsorten I 02 bis I 06, an denen der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) bereits durch die Vorbelastung überschritten wurde, ist durch die Zusatzbelastung keine bzw., nur eine geringe Erhöhung um bis zu 0,1 dB(A) zu erwarten.

Zusammenfassen kann gesagt werden, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen aus schalltechnischer Sicht gerade noch ein verträgliches Nebeneinander von geräuschemittierenden Nutzungen und schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten ist. Die vorhandene, mögliche lärmtechnische Vorbelastung wird durch die neuen vorgesehenen geräuschemittierenden Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet nur unwesentlich verändert<sup>11</sup>.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Die Einhaltung des Zielwertes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

---

<sup>11</sup> Schalltechnisches Gutachten zu der beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Lohne im Bereich der "Krimpenforter Straße" – 1. Fortschreibung-, TÜV-Nord, Hannover, 22. März 2004

## Geruch

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist festzustellen, ob durch vorhandene, geruchsemitternde Anlagen auf den zu überplanenden Flächen erhebliche Geruchsbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hervorgerufen werden. Dafür wird untersucht, welche Geruchsmissionen in der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten sind.

Zur Berechnung der möglichen Geruchsbelastung, die von diesen tierhaltenden Betrieben ausgeht, ist von der Stadt Lohne ein Gutachten in Auftrag gegeben worden<sup>12</sup>. Grundlage dieses Gutachtens ist die Anwendung der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Die Anwendung dieser Richtlinie ermöglicht eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung und berücksichtigt grundsätzlich alle geruchsemitternden Anlagen.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung im Sinne des BImSchG sind die Kenngrößen der Gesamtbelastung auf den einzelnen Beurteilungsflächen mit den Immissionswerten für die höchstzulässigen Geruchsmissionen zu vergleichen. Die Immissionswerte werden als relative Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres oder in Prozent der Jahresstunden angegeben. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle.

Für Gewerbe- und Industriegebiete wird der zulässige Immissionswert als Gesamtbelastung gemäß GIRL mit 0,15 festgelegt, d.h. der anlagentypische Geruch darf zu maximal 15 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sein. Dabei sind auch höhere Konzentrationen als Geruchsschwelle wahrnehmbar, allerdings zu einem geringeren Prozentsatz an Jahresstunden.

Die Ermittlung der Gesamtbelastung erfolgt im Bauleitplanverfahren über eine Ausbreitungsrechnung in Form von Beurteilungsflächen. Das Raster wurde für diesen Bebauungsplan auf 50 m x 50 m festgelegt.

In die Berechnungen der Gesamtbelastung gehen die Emissionen, die durch das Aufrühren, das Verladen und den Transport von Gülle, Jauche und Festmist nicht mit

---

<sup>12</sup> Gutachtliche Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zu Geruchsmissionen hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe in Lohne, Krimpenforter Straße, TÜV-Nord, Hamburg 18.12.2003

ein, da diese Immissionen als Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in Jahresstunden vernachlässigbar gering ist.

Als Ergebnis des genannten Gutachtens kann gesagt werden, dass auf den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge" die Kenngrößen der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiet eingehalten werden bzw. auch unterschritten werden.

Bei einer Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG zu erwarten.

### **3.2.8 Altlasten / Bodenfunde**

#### **Altlasten**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitiger Aktenlage der Stadt Lohne nicht bekannt.

#### **Bodenfunde**

Aus dem Plangebiet und der Umgebung sind bereits archäologische Fundstellen bekannt, die vielfach durch Abgrabungen/Bodenbearbeitung zerstört wurden. Es handelt sich um Grabhügel sowie Bronzefunde der späten Bronze- und frühen Eisenzeit. Im westlichen Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich ein noch weitgehend unversehrter Teilbereich, auf dem mit weiteren Funden/Grabstellen zu rechnen ist.

Grundsätzlich handelt es sich bei diesen Bereichen um Bodendenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Sämtliche Erdarbeiten im Gebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), die verwehrt werden kann oder mit Auflagen versehen ist.

Die Stadt Lohne wird entsprechend den im Beteiligungsverfahren geforderten Auflagen zu ihren Kosten eine rasterförmige Untersuchung mit Suchschnitten durchführen, um mögliche Fundstellen im gekennzeichneten Bereich offenzulegen und zu sichern. Die Vorgehensweise wird frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises abgesprochen werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß 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.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die öffentlichen Flächen im Bebauungsplanbereich sind so bemessen, dass eine ordnungsgemäße Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich ist. Die Trassenbreiten weichen jedoch von der relativ alten DIN-Vorschrift 1998 ab. Da eine zeitgleiche Verlegung der Versorgungsleitungen angestrebt wird, wird dieser praxismgerechte und kostengünstige Ansatz für vertretbar erachtet.

#### **• Trinkwasser-/Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV). Entlang der Krimpenforter Straße (K 264) verläuft derzeit eine PVC-Trinkwasserleitung NW 100 mm. Die Lage dieser Trinkwasserleitung verläuft teilweise außerhalb der Verkehrsstraße über privates Gelände. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollte seitens OOWV eine Umverlegung dieser Leitung geprüft werden.

Zur Brandbekämpfung ist als Grundsatz für Gewerbegebiete mit einer mittleren Gefahr für eine Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden im Plangebiet die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser in Abstimmung mit der Feuerwehr bzw. dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta eingebaut.

#### **• Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwassernetz der Stadt Lohne angeschlossen. In den Gewerbestraßen werden Freigefällekanäle mit entsprechenden Hausanschlüssen hergestellt. Am nordwestlichen Geländetiefpunkt ist ein SW-Pumpwerk im Bereich der Wirtschaftswegeparzelle geplant. Das Pumpwerk wird über eine Druckrohrleitung an den Freigefällekanal des südlichen Bebauungsplanbereiches ange-

geschlossen. An der K 264 ist ein weiteres Pumpwerk für den südlichen Bebauungsplanbereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Von diesem Pumpwerk erfolgt eine Entsorgung des Schmutzwassers über eine Druckrohrleitung mit Anschluss an den vorhandenen Freigefällekanal im Bereich der Vechtaer Straße. Weitere Angaben zur SW-Entsorgung können der Fachplanung, aufgestellt vom IDN, entnommen werden.

- **Stromversorgung**

Die elektrotechnische Versorgung kann durch die Energieversorgung Weser-Ems AG - Oldenburg erfolgen. Sowohl entlang der Vechtaer Straße (L 846) als auch im Bereich der Brägeler Straße (K 264) verlaufen diverse Stromkabel, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Strom gesichert ist. Ggf. erforderliche Trafostandorte können im Bereich der östlichen Grünflächen ausgewiesen werden. Aufgrund der Öffnung des Marktes in diesem Sektor stehen hier noch weitere Anbieter zur Verfügung.

- **Gasversorgung**

Die Versorgung mit Gas kann ebenfalls durch die Energieversorgung Weser-Ems AG - Oldenburg erfolgen. Entlang der "Krimpenforter Straße" verläuft eine Gasleitung NW 110; im Verlauf der Landesstraße wurde eine Gasleitung NW 160 verlegt. Aufgrund der Öffnung des Marktes in diesem Sektor stehen hier aber auch noch andere Anbieter zur Verfügung.

- **Telekommunikation**

Nach Marktöffnung im Bereich der Nachrichtentechnik ist eine alleinige und ausschließliche Zuständigkeit für die Telefonversorgung z. B. durch die Telekom nicht mehr gegeben. Nach derzeitiger Kenntnislage ist davon auszugehen, dass die fernmeldetechnische Grundversorgung (Telefonkabelverlegung mit Hausanschlusserstellung) in erster Linie über die Deutsche Telekom erfolgen wird. Ergänzend hierzu wird voraussichtlich seitens der EWE Oldenburg ein Leerrohrsystem verlegt. Insofern kann seitens der EWE zu einem späteren Zeitpunkt ein von der Telekom unabhängiges Kabelnetz aufgebaut werden.

Im Zuge der späteren Erschließungsplanung ist mit den Versorgungsunternehmen der technische Standard der Telekommunikation (z. B. Glasfaserkabel) rechtzeitig zu

erörtern, so dass eine zeitgemäße Versorgung des Gewerbegebietes gesichert ist. Der eigentliche Telefonanschluss kann in freier Wahl bei der Telekom, bei der EWE oder anderen privaten Anbietern beantragt werden.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist eine Versorgung mit Breitbandkabel (Kabelanschluss) aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Sollte das für das Breitbandkabel zuständige Unternehmen Kabel Deutschland GmbH & Co. KG eine Versorgung des Gewerbegebietes beabsichtigen, so kann eine Kabelverlegung in den öffentlichen Straßentrassen jederzeit erfolgen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Vechta gewährleistet. Die drei ausgewiesenen Wendeanlagen haben einen Durchmesser von 27 m und sind somit auch von großen Müllfahrzeugen problemlos zu befahren.

#### **4 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge" verteilen sich wie folgt:

<b><u>Gesamtfläche des Bebauungsplanes</u></b>	<b><u>13,61 ha</u></b>	<b><u>100 %</u></b>
Gewerbegebiet (GE)	10,48ha	77,00 %
Straßenverkehrsfläche	1,55 ha	11,38 %
Wirtschaftsweg	0,08 ha	0,59 %
Grünfläche, öffentlich (RRB)	0,77 ha	5,66 %
Fläche mit Bindung für Bepflanzung	0,02 ha	0,15 %
<b><u>"T-Fläche"</u></b>	<b><u>0,71 ha</u></b>	<b><u>5,22 %</u></b>

Es ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 10,48 ha (GE), dies entspricht 77 %.

## **5 Planverwirklichung**

### **5.1 Bodenordnung und Realisierung**

Zur Realisierung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Die dafür erforderlichen Flächen wurden seitens der Stadt Lohne z.T. bereits erworben.

### **5.2 Finanzierung der Erschließung**

Die Kosten der Umsetzung der Maßnahmen sind haushaltsrechtlich abgesichert. Die weiteren Kosten für die Erschließung des Gewerbegebiet "Auf dem Berge" entstehen, werden im Zuge der darauf folgenden Fachplanungen ermittelt.

### **5.3 Abwägung über Anregungen**

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) vorgebrachten öffentlichen und privaten Anregungen zur vorliegenden Planung wurden gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden in die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 "Auf dem Berge" eingearbeitet.

Aufgestellt:

Oyten, den 20. Oktober 2004

Ingenieur-Dienst-Nord GmbH

Industriestraße 32

28876 Oyten

Telefon (0 42 07 - 50 61) Telefax: (0 42 07 - 58 06)



Stand: 3. Mai 2006

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Auf dem Berge" hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2004 bis 13.08.2004 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 30.09.2004

(Siegel)

Niesel

Bürgermeister

### **Beglaubigungsvermerk**

Die Ausfertigung dieser Begründung, Seite 1 bis 32 und Titelblatt, stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

(Siegel)

i.A. \_\_\_\_\_