

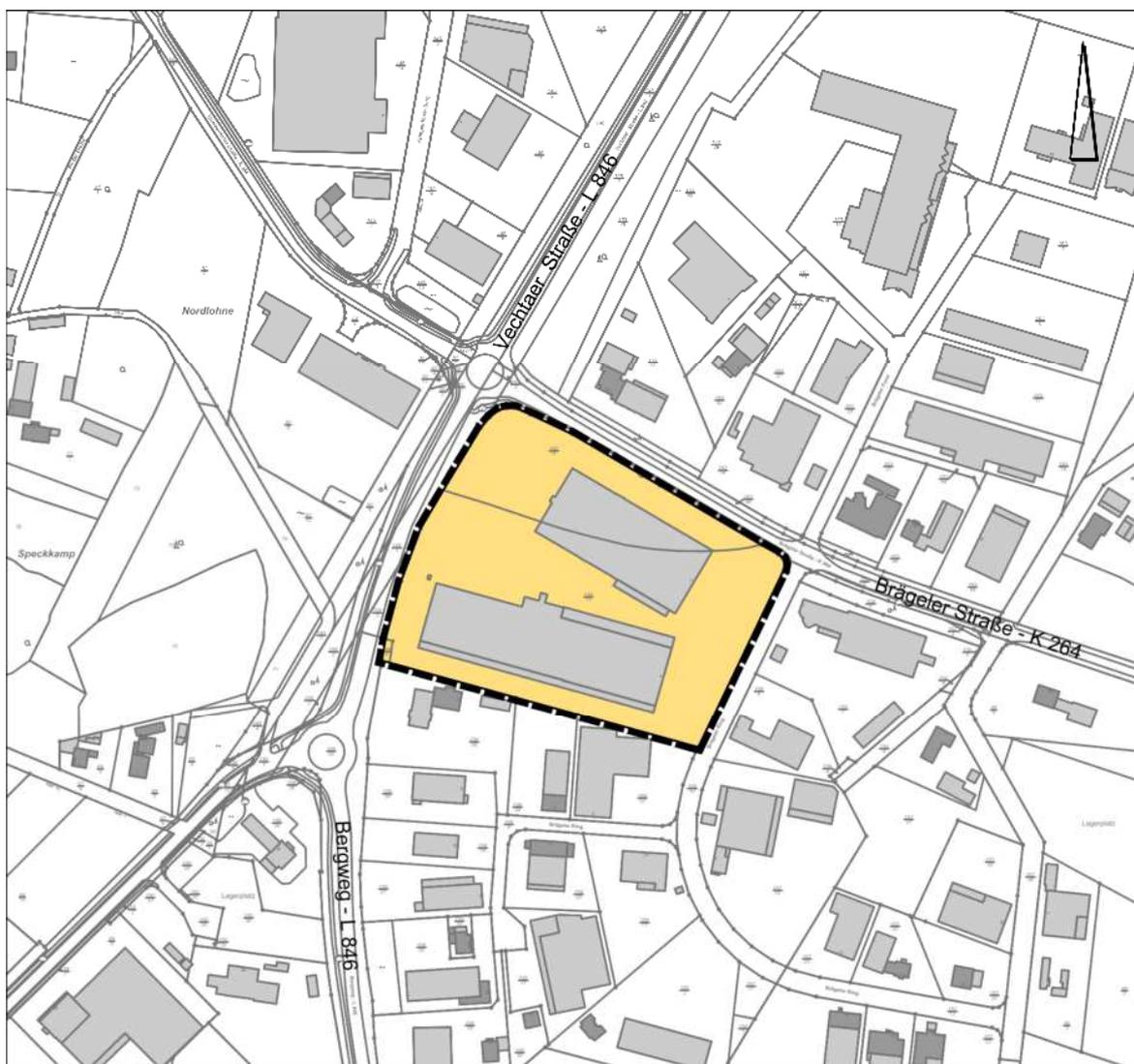


Bebauungsplan Nr. 88 - 6. Änderung

„Gewerbegebiet Brägel“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



Stadt Lohne - Bauamt

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
-	-				23.10.2019



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	1
2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN GEMÄß DER KRITERIEN IN ANLAGE 2 (ZU § 13 A ABS. 1 SATZ 2 NR. 2 BAUGB) – VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS - ZUM BEBAUUNGSPLAN	10
3. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	13
4. FESTSETZUNGEN DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88	14
4.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	14
4.2 BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	14
4.3 DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN	15
4.4 HINWEIS	15
5. STÄDTEBAULICHE DATEN.....	16
6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF. FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	



1. Planungsanlass und -ziele

Innerhalb der Stadt Lohne soll der Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Brägel“ aus dem Jahr 1993 zum 6. Mal geändert werden, da die dort ansässige Fa. August Heseding, einem Fachgroßhandel für Industriebedarf, Haustechnik und Stahl, ein Hochregallager auf dem Firmengelände errichten will. Konkreter Hintergrund ist, dass Lagerkapazitäten geschaffen werden müssen. Das Werksgelände wird bereits größtenteils durch Produktionsanlagen und Hallenbauten genutzt. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind lückig Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen worden. Das Hochregallager soll eine Höhe von 22 m über nächster Verkehrsfläche erreichen können.

Im Bebauungsplan Nr. 88 – sowie dessen 1. Änderung ist diese Fläche als Industriegebiet festgesetzt. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6.0. Es darf eine Höhe von 12,0 m über der nächsten Verkehrsfläche nicht überschritten werden. Zudem gilt die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von bis zu 100 m zulässt.

Eingerahmt ist das Betriebsgrundstück durch Anpflanzmaßnahmen in einer Tiefe von bis zu 20 m.

Um das Hochregallager zu ermöglichen, ist für einen ca. 75 x 30 m großen Teilbereich der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes eine Maximalhöhe von 22 m festzusetzen.

Weiterhin soll die Festsetzung der randlichen öffentlichen Grünfläche zur Vechtaer Straße an die Planung angepasst werden.

Da es sich im vorliegenden Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, da hier schon Planrecht besteht und die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, soll das beschleunigte Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung kommen.

Die dafür erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Weiterhin handelt es sich bei der Planung um kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Insofern kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

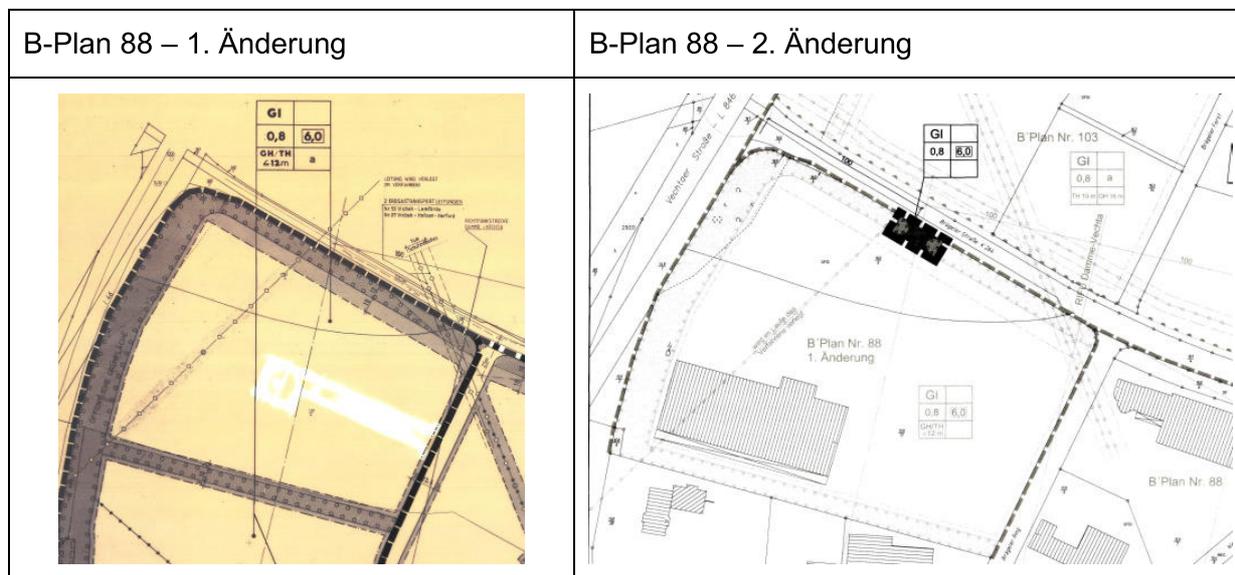
2. Planungsrahmenbedingungen

Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 umfasst die im Übersichtsplan gekennzeichneten Flurstücke der Flur 16 der Gemarkung Lohne (s. Übersichtsplan im Deckblatt).

Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Brägel“

Für den im Ursprungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzten Bereich gelten gemäß Ursprungsplanes und dessen 1. und 2. Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 und eine abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von bis zu 100 m zulässig sind.



Die Gebäude- und Traufhöhe darf 12 m nicht überschreiten.

Im Süden des Bebauungsplanes und auch der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ist ein 10 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt, davon in einem Abstand von 3 m die Baugrenze.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine überörtliche Gasleitung innerhalb einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche.



Bestand

Der größte Teil des Änderungsbereichs ist durch Hallenbauten, Stellplätzen und Zufahrten bebaut und versiegelt. Grünstrukturen befinden sich im Süden, Westen und Norden des vorliegenden Plangebietes.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Belange der Oberflächenentwässerung

Im südwestlichen Bereich des Änderungsgebietes sowie entlang der Brägeler Straße befinden sich Regenrückhaltebecken. Gemäß textlicher Festsetzung § 4 des Ursprungsplanes ist 50 % des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers auf den Grundstücksflächen selber zurückzuhalten. Zu diesem Zweck sind im Änderungsbereich drei Regenrückhaltebecken angelegt worden, die als Flächen für Versickerung in der Planzeichnung übernommen sind.

Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Lohne. Im Osten wird es vom Brägeler Ring begrenzt, im Norden von der Brägeler Straße und im Westen von der Vechtaer Straße, In südliche Richtung grenzt ein weiterer Gewerbebetrieb an.

- **Bestand gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 88**

Innerhalb der überbaubaren Fläche gilt eine Grundflächenzahl von 0,8. Südlich, westlich und nördl grenzen öffentliche Grünflächen an, welche gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes standortgerecht zu bepflanzen sind und unterhalten werden müssen. Im Bebauungsplan wurden folgende textliche Festsetzungen (§§ 3 – 6) getroffen:

Mindestens 50 % der anfallenden Regenabflussmenge von den Dachflächen der Gebäude haben auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Im Abstand von je 4 m müssen an Fassadenflächen, die nicht durch Fenster gegliedert sind, standortgerechte Kletterpflanzen mit entsprechender Kletterhilfe wachsen.

Zudem sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche nach Vorgaben des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.



Am Südrand des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Streifen von 10 m als öffentliche Grünfläche mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (ca. 900 qm).

- **Realnutzung**

Der Großteil und zentrale Bereich des Geltungsbereiches wird eingenommen durch versiegelte Flächen in Form von zwei Lagerhallen sowie Parkplätzen und Asphaltflächen. Im Süden, Westen und Norden am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Freiflächen mit Einzelbäumen. In der westlichen und nördlichen Freifläche befinden sich Regenrückhaltebecken.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Errichtung des Hochregallagers führt zu keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt, von Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgütern.

Durch die Erhöhung des Höchstmaßes der baulichen Anlagen im Planungsbereich des Hochregallagers auf maximal 22 m kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Hier stellt sich der Sachverhalt jedoch so dar, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Quartiers befindet, welches durch gewerbliche und industrielle Anlagen geprägt ist. Innerhalb dieses Raumes sind unterschiedlich hohe bauliche Anlagen, auch bis zu 22 m Höhe, bereits vorhanden, so dass relevante Beeinträchtigungen nicht erkennbar oder zu erwarten sind.

Die Flächen des Quartiers erfüllen auf Grund der Lage und der Nutzungen keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird bereits heute, aus allen Richtungen betrachtet, als gewerblich-industriell genutzte Fläche wahrgenommen. Dies gilt für den inneren Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 88 genauso wie für den Blick von der westlich angrenzenden Vechtaer Straße.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zudem weitere, über den Bebauungsplan Nr. 103 incl. Änderung festgesetzte Gewerbe- und Industriegebietsflächen, nordwestlich der Vechtaer Straße gilt für den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 – 1. Änderung das gleiche.

Lediglich westlich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich eine kleine unbebaute Waldfläche. Dieser Bereich ist jedoch auch in drei Richtungen von Gewerbe- und



Industriegebietsflächen umgeben, so dass auch hier eine entsprechende Vorprägung besteht.

Aus oben genannten Gründen hält die Stadt Lohne inmitten dieser Gewerbe- und Industriegebiete eine Höhenentwicklung von 22 m für vertretbar und eine darüber hinausgehende Landschaftsbildanalyse für nicht erforderlich. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass die weitere Verdichtung der Siedlungsbereiche und eben auch der Gewerbe- und Industriegebiete vom Gesetzgeber verlangt und aus städtebaulich und naturschutzfachlicher Sicht geboten ist, um mit der immer knapper werdende Ressource Boden schonend umzugehen.

Durch die Ausweitung der Industriegebietsfläche in festgesetzte Bereiche der festgesetzten Grünfläche kommt es zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden.

Versiegelte Flächen verlieren sämtliche Bodenfunktionen als Lebensraum, im Nährstoff- und Wasserkreislauf sowie als Puffer- und Speichermedium. Im Zuge einer Baufeldfreimachung kann die Entfernung von Gehölzbeständen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Somit liegen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vor.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Bewertung des Plangebietes im Ist-Zustand:

Nr.	Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
9.7	Grünland-Einsaat	GA	990 m²	1	990



Bewertung des Plangebietes im Planzustand:

Nr.	Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m ²]	Wertstufe	Flächenwert
13.11.1	Industrielle Anlage	OGI	990 m ²	0	0
	Davon versiegelbar (80%)		792 m ²	0	0
	Restfläche (20%)		198 m ²	1	198

- **Fazit zur Eingriffsbilanzierung:**

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 792 Werteinheiten.

Nach Ansicht der Stadt Lohne bleibt es einer planenden Gemeinde unbenommen, auch im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auf freiwilliger Basis die weitere Versiegelung von ehemals festgesetzten Grünflächen zu kompensieren, um damit die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Das anfallende Kompensationsdefizit von 792 Werteinheiten wird deshalb auf der ~~städtischen Kompensationsfläche 4 „Brägelor Baggersee“~~ ersetzt. **Kompensationsfläche K 14 "Ochsenpohl" ersetzt.**

- **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht direkt betroffen. 160 m in östlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 00072). Die zwischen Plangebiet und Landschaftsschutzgebiet liegende Entfernung und bestehende Nutzungen (Gewerbe/Industrie) lassen keine Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele des Schutzgebietes erwarten.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Vorhaben.

- **Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Unwirksamkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung): Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

- **Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Die Industriefläche selbst bietet für Flora und Fauna keine höherwertigen Habitatstrukturen.

In den umgebenden Bäumen kann das Vorkommen von Gehölz- und Höhlenbrütern sowie Quartieren von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage im Industriegebiet mit Gewerbegebietsflächen in unmittelbarer Umgebung ist lediglich von einem Vorkommen störungstoleranter Arten auszugehen.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht zu erwarten.

- **Prüfung der Verbotstatbestände**

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Bei der Fällung von Bäumen kann es zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen, zudem zur Tötung von Fledermäusen, die sich in Quartieren aufhalten. Dies kann vermieden werden, wenn die Fällarbeiten außerhalb der Brutzeiten bzw. der Quartierszeiten durchgeführt werden oder indem fachgutachterlich sichergestellt wird, dass keine besetzten Niststätten oder Quartiere vorhanden sind.

**Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):**

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Damit ist nicht zu rechnen, da in der näheren Umgebung Ausweichflächen mit ähnlicher Habitatstruktur (Bäume entlang der Verkehrsflächen) vorhanden sind.

Zudem sind die potenziell vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet.

Bezüglich Fledermäusen wird heutzutage weitgehend davon ausgegangen, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Da die potenziell im Gebiet vorkommenden häufigen und typischen Gehölzbewohner keine dauerhaften Nistplätze anlegen, ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten weitgehend dadurch auszuschließen, dass der bauzeitliche Schutz aktuell besetzter Niststätten berücksichtigt wird.

Ein Vorhandensein von Vogel-Bruthöhlen oder Fledermaus-Quartiershöhlen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an bzw. in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

• Fazit:

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Bauleitplanung unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen



2.1 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Plangebiet hat eine Größe von 39.201 m² und unterliegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 incl. der 1. und 2. Änderung.</p> <p>In der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Maße und Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Industriegebiet 1 (GRZ 0,8)• Industriegebiet 2 (GRZ 0,8)• Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Versickerung)• Private Grünflächen <p>Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionen sowie Beeinträchtigung plangegebener schutzwürdiger Nutzungen entstehen nicht.</p>
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Im Plangebiet sind keine schützenswerten bzw. bedeutenden Strukturen vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 88 incl. der 1. und 2. Änderung komplett als Industriegebiet überplant.</p>
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Altablagerungen & Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none">• Es bestehen laut einer Überprüfung keine akuten Gefahren für die Schutzgüter Boden & Wasser• Ein Hinweis auf Altlast- und Rüstungsalblastflächen ist nicht vorhanden <p>Oberflächenentwässerung</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Oberflächenentwässerung wird in Form von Versickerungsflächen gesichert. <p>Lokalklima</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 sowie dessen 1. und 2. Änderung kommt es zu keinen Abweichungen in der 6. Änderung welche Einfluss auf das Lokalklima haben könnten. <p>Luftqualität</p>



	<ul style="list-style-type: none">Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 setzt keine baulichen Nutzungen fest, die eine schädliche Auswirkung auf die Luftqualität haben. Ggf. werden Regelungen auf der Baugenehmigungsebene zu treffen sein. Lärmemission <ul style="list-style-type: none">Bei einer Durchführung der Planung werden sich in Bezug auf die Lärmemissionen voraussichtlich keine Änderungen ergeben.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Im Rahmen der 6. Änderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Hochregallagers geschaffen. Dies erfordert keine Änderung des Geltungsbereiches. Innerhalb des Industriegebietes wird eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung geschaffen um ein bauliches Höhenmaß mit bis zu 22,0 m für das Hochregallager zu gewährleisten. Aufgrund der bereits bestehenden industriellen Nutzung und der Lage des Geltungsbereichs im „Gewerbegebiet Brägel“ ist nicht davon auszugehen, dass Auswirkungen eintreten und andauernde negative Auswirkungen haben.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es sind keine kumulativen Merkmale erkennbar. Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden, daher ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Planung ist lediglich das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten



von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete	nicht relevant



Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	
---	--

3. Grundlagen für die Abwägung

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, wurden Beteiligungsverfahren nach Vorgabe des BauGB durchgeführt.

Von privater Seite aus wurden dabei keine Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Vechta regte auf Grund der Höhenfestsetzung von maximal 22 m eine Landschaftsbildanalyse nach gängigen Methoden an. Dem wurde angesichts des gewerblich-industriell genutzten Umfeldes nicht gefolgt, da auch vom Gesetzgeber die weitere Verdichtung der Siedlungsbereiche und eben auch der Gewerbe- und Industriegebiete verlangt wird, zudem ist es aus städtebaulich und naturschutzfachlicher Sicht geboten, mit der immer knapper werdende Ressource Boden schonend umzugehen.

Hinweise zum Artenschutz wurden ergänzt.

Der Landkreis hinterfragte weiterhin das Kompensationserfordernis bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB. Nach Ansicht der Stadt Lohne bleibt es aber einer planenden Gemeinde unbenommen, auch im Rahmen eines §13a BauGB - Verfahrens auf freiwilliger Basis die weitere Versiegelung von ehemals festgesetzten Grünflächen zu kompensieren, um damit die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Ergänzungen der textlichen Festsetzung in Form der Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial aus regionalen Beständen wurden nicht vorgenommen, weil innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 4 bereits festgesetzt ist, dass standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden sind. Dies wird als ausreichend erachtet.

Ein Hinweis auf den Bestand des Flugbetriebes des militärischen Flugplatzes Diepholz mit Lärm- und Abgasemissionen wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

Abschließend ergingen Hinweise zu Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die auf nachgeordneten Planungsebenen zu beachten sind.

4. Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso wie die Bauweise gegenüber dem Ursprungsplan und dessen 1. und 2. Änderung überwiegend unverändert. Dies betrifft die festgesetzten Industriegebiete (GI), die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) von 6,0.

Es wird jedoch für einen Bereich des Industriegebietes eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 22 m festgesetzt, um die Umsetzung eines vom Betrieb benötigten Hochregallagers ermöglichen zu können.

Von den in Industriegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da hier ein Bereich für den technischen Großhandel gesichert werden soll. Für Einzelhandelsbetriebe stehen andere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung. Ausgenommen von dieser Regelung sind allein Verkaufsstätten für Produkte, die an diesem Standort auch selber hergestellt werden. Dafür ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Weiterhin werden betriebsbezogene Wohnnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese in Gewerbe- oder Industriegebäuden zu lärmschutztechnischen Einschränkungen führen können. Die Stadt Lohne möchte genau dies verhindern und weitgehend uneingeschränkte gewerblich-industrielle Nutzungen in ihren Gewerbe- oder Industriegebieten sicherstellen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 200 m zulässt. Diese Festsetzung erfolgt angesichts eines schon ca. 170 m langen Gebäudekomplexes bestandsorientiert.

4.2 Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, private Grünflächen

Die festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber dem Ursprungsplan und dessen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes nahezu ausschließlich übernommen. Allein am westlichen Rand des hier vorliegenden Plangebietes erfolgt eine kleinteilige Anpassung an die konkrete Objektplanung.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine 10 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer privaten Grünfläche festgesetzt, zu dieser ist die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Zum Brägeler Ring beträgt der Abstand der Baugrenze ebenfalls 3 m. Entlang der Brägeler Straße ist überwiegend eine 10 m breite private Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt, daran schließt eine ebenfalls 10 m breite nicht überbau-



bare Fläche an. Innerhalb der Grünfläche sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ festgesetzt.

Entlang der Vechtaer Straße ist bestandsgemäß innerhalb der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes eine 20 m breite private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, an die eine 3 m breite nicht überbaubare Fläche anschließt. Hier erfolgen Anpassungen an eine konkrete Objektplanung, als deren Folge die Grünfläche mit Anpflanzgebot verschmälert wurde.

4.3 Die übrigen Festsetzungen

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben gegenüber dem Bestand unverändert.

4.4 Hinweis

Die rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 – 1. und 2. Änderung "Gewerbegebiet Brägel" werden in dem durch den Bebauungsplan Nr. 88 - 6. Änderung „Gewerbegebiet Brägel“ überplanten Teilbereichen aufgehoben und treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 88 - 6. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.



5. Städtebauliche Daten

Nutzung	Größe in m²
Industriegebiet GI ⁽¹⁾	30.007 m ²
Industriegebiet GI ⁽²⁾	2.404 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen „Versickerung“	587 m ²
Private Grünflächen mit Anpflanzgebot	6.073 m ²
Gesamtfläche	39.201 m ²

6. Daten zum Verfahrensablauf

06.11.2018	Aufstellungsbeschluss
06.11.2018	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
30.03.2019 – 13.05.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB
23.10.2019	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Stadt Lohne, den 23.10.2019

Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 88 – 6. Änderung „Gewerbegebiet Brägel“

Änderung der Kompensationsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 88 – 6. Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Obwohl eine Kompensation im Rahmen eines solchen Verfahrens nicht erforderlich ist, hat die Stadt Lohne auf freiwilliger Basis die weitere Versiegelung von ehemals festgesetzten Grünflächen kompensiert, um damit die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

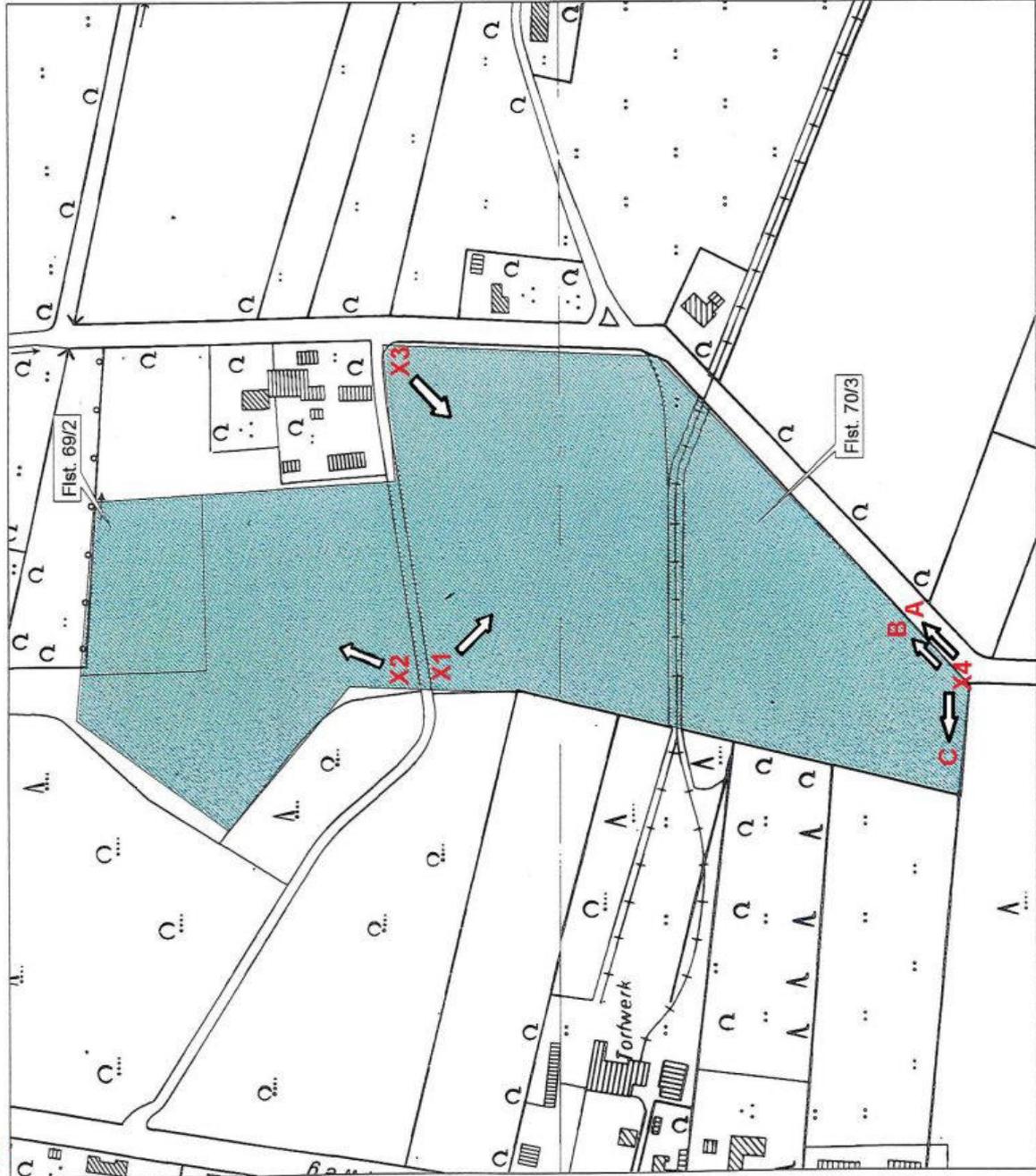
Das Kompensationsdefizit von 792 Werteinheiten ist allerdings abweichend von der Darstellung in der rechtskräftigen Begründung nicht auf der Kompensationsfläche 4 „Brägeler Baggersee“ sondern auf der Kompensationsfläche 11 „Landwehr“ ersetzt worden. Auch diese Fläche befindet sich in Eigentum der Stadt Lohne.

Reinkober



STADT LOHNE

Kompensationsfläche 11 "Landwehr"



Maßstab 1:3000

Gemarkung: Lohne

Flur: 31

Flurstück: 70/3, 69/2

Gesamtgröße: 64125 m²

Lage: Sommerweg,
Südlohner Bergmark

Eigner: Stadt Lohne

 Kompensationsfläche



Erstellt am: 17.08.2005

Kartengrundlage: ALB, ALK (6/2005),
DGK 5 (1996), TK 25 (1996)

Bearb.: Ingo Hammwöhner



Maßstab: 1:25000

Kompensationsfläche 11: LandwehrStand: 07.2013
04.2020**Flurstücksinformationen**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Lage	Eigentümer
Lohne	031	070/003	59.735	Sommerweg (Hamberg)	Stadt Lohne
Lohne	031	069/002	4.390	Südlohner Bergmark	Stadt Lohne

Entwicklungsziele (in 09.2005)

- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Oberboden abschieben, fördern und andecken als Wall
- Pflanzung von einheimischen Obstbäumen
- Bepflanzung von Wallhecken
- Entwicklung eines 10 – 30 m breiten Sukzessionsstreifens
- Entwicklung eines 5 – 10 m breiten Altgrassaumstreifens mit Hochstaudenflur
- 5 – 10 m breite Waldmantelpflanzung
- Anlage eines Gehölzes
- Anlage eines Tümpels mit Randpflanzung

Pflegehinweise/ Auflagen (in 09.2005)

- Wallhecke abschnittsweise im Abstand von 8 – 15 Jahren auf den Stock setzen
- keine Mahd vor dem 15.06. eines Jahres
- Anpflanzungen vor Verbiss, Blänken und gegen Viehtritt schützen

Stand 07.2013

- extensives Grünland
- Obstbäume sehen gesund aus
- kein Tümpel zu sehen
- kein Vieh auf der Weide

Bemerkungen zu Entwicklungszielen und Pflegehinweisen/ Auflagen 2005

- kein Tümpel zu sehen

Aktueller Nutzer: teilweise Markus Landwehr, An der Landwehr 26, Lohne**Bilanzierung**

Kompensationsfläche		89.372 WE
Kompensation für Bebauungsplan	Nr. 87	20.823 WE
	Nr. 91	15.177 WE
	Nr. 96	25.006 WE
	Nr. 150	10.500 WE
	Nr. 88 – 6. Änderung	792 WE
	Nr. 54 E temporäre Baustraße	2.156 WE
Noch verfügbar		14.918 WE

Zusatzinformationen

Planung	Nordlohne & Bechly
Durchführung	Rohberg, Cloppenburg
Umsetzung	Zum Teil erfolgt (1999/ 2000) (Tümpel?)
Bemerkungen:	
Von 09.2005:	
<ul style="list-style-type: none">• Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (18.08.2005) befanden sich 10 Rinder auf der nördlichen Grünlandfläche (Streuobstwiese) → entspricht nicht einer extensiven Grünlandnutzung.• Juni 2007: Es befinden sich 6 Rinder (Jungvieh 1 -2 Jahre/ 0,70 GV) auf der südlichen Grünlandfläche = entspricht extensiver Grünlandnutzung (max. 1,4 GV/ha)• Keine Rinder auf der nördlichen Grünlandfläche vorzufinden.	
Von 07.2013:	
<ul style="list-style-type: none">• Auf der Fläche vorkommendes Jakobs-Greiskraut bekämpft (ausgestochen) → Frühjahr/ Sommer 2009• Kompensationsziele sind zu überprüfen (Tümpel?)• Keine Rinder auf den Flächen	