



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV

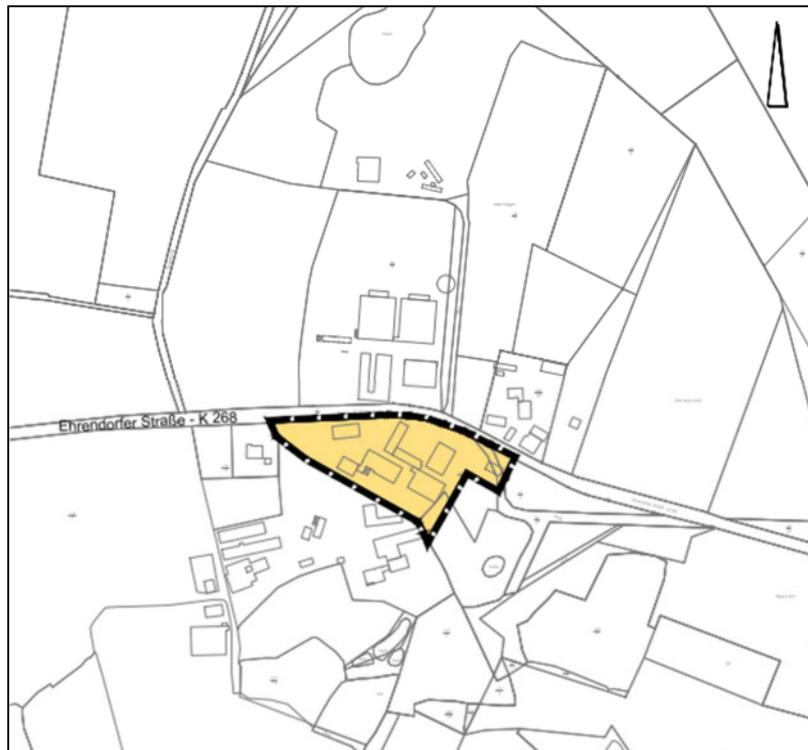
1. Änderung

Landwirtschaftliche Hofstelle Ehrendorfer Straße 7

Vorhabenträger **Clemens Ehrenborg**
Ehrendorfer Straße 7
49393 Lohne

im beschleunigten Verfahren gem. § 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
-	-	20.01.2020 - 21.02.2020	20.01.2020 - 21.02.2020		17.06.2020



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	2
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis.....	2
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	3
2	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	6
3.1.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 6	
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	6
3.2.2	Belange des Verkehrs	6
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.4	Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung	7
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	10
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
3.2.6.1	Löschwasserversorgung	10
3.2.6.2	Abfallentsorgung	10
3.2.7	Klimaschutz	10
3.2.8	Altlasten.....	11
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen.....	11
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	12
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	12
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	12
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	12

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Der im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV genehmigte Tierhaltungsbetrieb Ehrenborg, Ehrendorfer Straße 7 im Ortsteil Ehrendorf, beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses. Dieser Neubau ist in räumlicher Nähe des bestehenden Wohnhauses der Familie Ehrenborg und der Scheune südlich der Ehrendorfer Straße geplant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses zu schaffen und damit die Hofnachfolge am Standort langfristig zu sichern, beabsichtigt der Antragsteller die Änderung des bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV für den Bereich „Landwirtschaftliche Hofstelle Ehrendorfer Straße 7“. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst somit nur den südlichen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV für ein Sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“ gemäß § 11 BauNVO aufgestellt und die überbaubare Fläche im Plangebiet entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepasst. Als Ersatzmaßnahme wird die östlich gelegene Baufläche in der vorliegenden Planung aufgegeben und zukünftig als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. (Abbildung 1). Weitere Merkmale des geplanten Gebäudes sowie weitere detaillierte Daten zum Bestand und zur Planung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

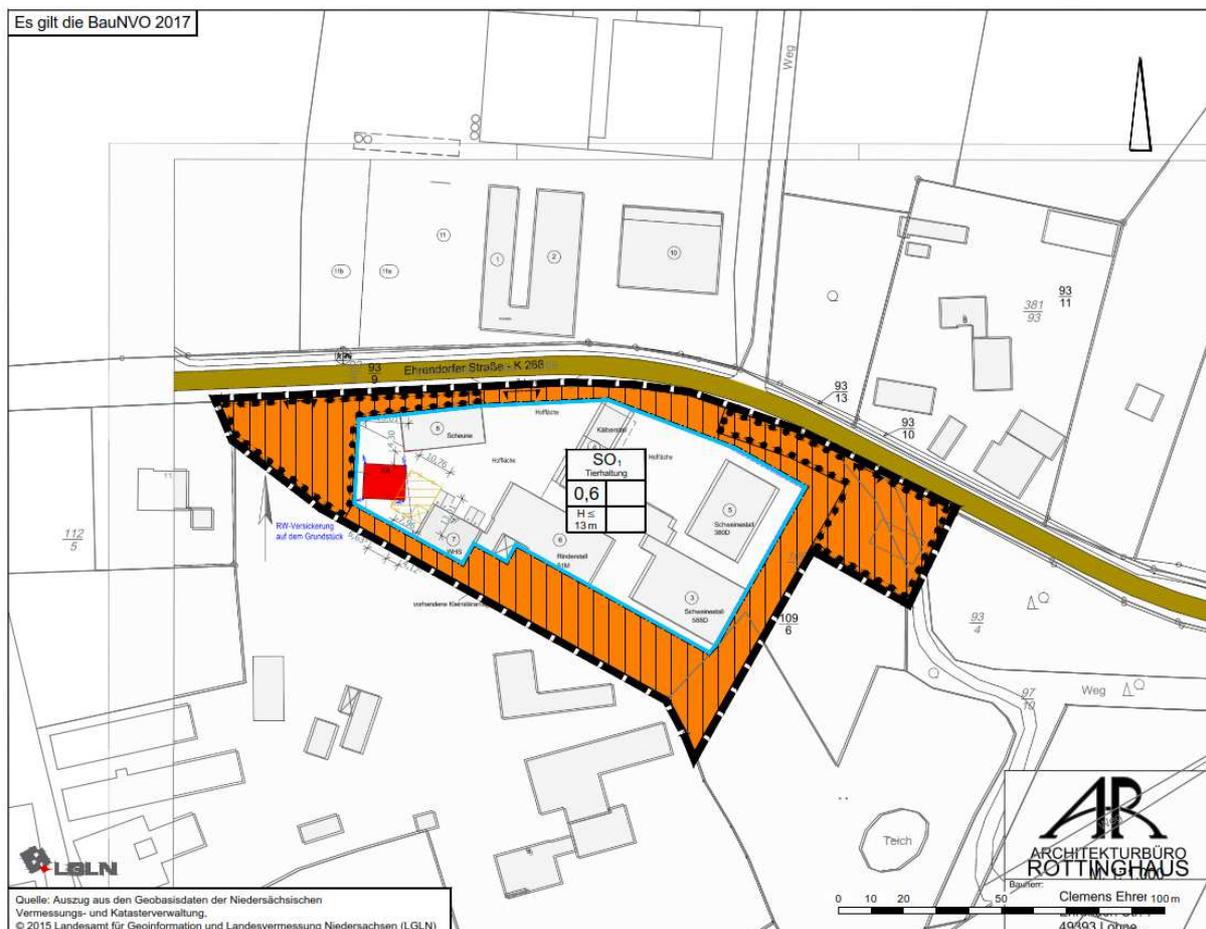


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Überlagerung des Vorhabens

Durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV hat die Stadt Löhne die Absicht, den ortsansässigen Tierhaltungsbetrieb Ehrenborg in seinem Bestand zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses zu schaffen. Langfristig soll so eine Sicherung des Betriebes am Standort erzielt und die örtliche Wirtschaft gefördert werden. Nach Ansicht der Stadt Löhne liegen hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV vor.

Da die gesamte Grundfläche des Plangebietes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 mit 7.334 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Findet keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB statt, wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit unterrichtet, wo sich die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann. Zudem muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht angefertigt werden und Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft können entfallen.

Mit der Realisierung des Vorhabens soll auch für die weiteren Generationen der Familie Ehrenborg genügend Wohnraum innerhalb des Plangebietes geschaffen und eine Hofnachfolge langfristig gesichert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet westlich der Siedlung Ehrendorf und umfasst die Hof- und Betriebsfläche des Tierhaltungsbetriebes Ehrenborg. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV für den Bereich „Landwirtschaftliche Hofstelle Ehrendorfer Straße 7“ aus dem Jahr 2016. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird ebenfalls aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung liegt westlich der Siedlung Ehrendorf und südlich der Ehrendorfer Straße/Kreisstraße 268, die die Betriebs- und Hoffläche durchschneidet. Im Geltungsbereich befinden sich bereits ein Wohnhaus, Stallanlagen und eine Scheune.

In der weiteren Umgebung sind südlich, westlich und nordöstlich weitere einzelne landwirtschaftliche Betriebe oder Außenbereichswohnnutzungen vorhanden. Nördlich befindet

sich eine Bodenabbaustelle. Die Siedlung Ehrendorf liegt östlich in einer Entfernung von ca. 360 m.

Grundlage der vorliegenden 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem seitens des Vorhabenträgers und seines Anlagenplaners die wesentlichen Bestandteile der geplanten Anlage dargelegt sind.

2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

➤ Landesraumordnungsprogramm 2008

Im Landesraumordnungsprogramm finden sich keine Ausweisungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

➤ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist durch Zeitablauf unwirksam. Es gilt daher das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008.

➤ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tierhaltung dargestellt.

Die 1. Änderung kann demnach aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

➤ **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. IV für den Bereich „Landwirtschaftliche Hofstelle Ehrendorfer Straße 7“ aus dem Jahr 2016 vor. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. IV südlich der Ehrendorfer Straße.

Der Bebauungsplan setzt für die Plangebietsflächen der vorliegenden 1. Änderung im zentralen und im nordöstlichen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ fest. Zudem ist eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 13 m festgesetzt. Im nordöstlichen und nordwestlichen Geltungsbereich sind zudem Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.



Abb. 3: Bebauungsplan Nr. IV für den Bereich „Landwirtschaftliche Hofstelle Ehrendorfer Straße 7“

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 13 a BauGB i.V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

3.1.1 Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht.

3.1.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde ein Ausgleich für mit der Planung verbundenen Verlust von Flächen, auf denen Bäume und Sträucher zu erhalten sind, eingefordert. Dem wurde gefolgt, entsprechende Flächen in gleicher Größenordnung festgesetzt. Der Eigentümer der Flächen erklärte sich mit dieser Planänderung einverstanden.

Weiterhin sollte der Hinweis zum Artenschutz redaktionell angepasst werden. Auch dies erfolgte.

Abschließend ergingen Hinweise für die Erschließungsplanung, Änderungen für die hier vorliegende Planung resultierten daraus nicht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die zu prüfenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind in Kapitel 2 dieser Begründung dargelegt worden. Auf das entsprechende Kapitel wird daher an dieser Stelle verwiesen. Die Darstellung des Plangebietes im RROP als ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Rohstoffgewinnung, Erholung, Natur und Landschaft sowie die Landwirtschaft steht der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Dadurch, dass der Neubau im engen räumlichen Zusammenhang der Bestandsgebäude errichtet wird, ist ein konfliktfreies Nebeneinander des Vorhabens und der Ziele des RROP gegeben. Die vorliegende Planung steht somit nicht mit den Belangen der Raumordnung im Widerspruch.

3.2.2 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über bestehende Zufahrten an die Ehrendorfer Straße (K 268) an das Straßennetz angeschlossen. Änderungen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

In unmittelbarer Nähe zwischen den Hofstellen 1 und 2 des Betriebes Ehrenborg befindet sich die Bushaltestelle „Ehrendorf (Löhne) Hürkamp“. Die Bushaltestelle wird von der Linie 664 bedient.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist demnach gesichert.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärm- und Geruchsmissionen in die Abwägung eingestellt.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV wurden bereits Gutachten der Geruchsmissionen erstellt. Durch den Neubau eines Wohngebäudes innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV keine zusätzlichen Lärm- und Geruchsmissionen erwartet. Zudem besteht seit langer Zeit am Hofstandort ein Nebeneinander mit den landwirtschaftlichen Betrieben, sodass davon auszugehen ist, dass die Geruchsmissionen sowie der betriebliche Verkehr auf die Bewohner der Hofstelle als nicht erheblich zu beurteilen sind.

3.2.4 Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand

Das Plangebiet liegt südlich der Ehrendorfer Straße und umfasst die landwirtschaftliche Hofstelle mit Gebäuden, Wohnhaus, Nebenanlagen und versiegelter Hoffläche.

Neben hofnahen Grünland und Scherrasenflächen bestimmen auch Hofgehölze den Bestand, die im Ursprungsbebauungsplan als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes (SO 1) ausgewiesen sind. Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzung im SO 2.

Nach der Bewertung im Landschaftsrahmenplan handelt es sich um eine mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz.

Im Plangebiet sind mittlere Podsolböden ausgeprägt, hervorgegangen aus fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß Bodenkarte Niedersachsen als sehr gering, die Grundwasserstufe mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei mittel trocken.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.¹

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten liegt ein mittleres Grundwasserschutzpotential vor.

¹ NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) ist im Plangebiet mit über 250 bis 300 mm im mittleren bis höheren Bereich.² Ein besonderer Schutzbedarf aufgrund höherer Neubildungsraten wird über 200 mm/Jahr angenommen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle ist kein besonderer klimatischer Funktionsraum ausgeprägt, jedoch wirken die einrahmenden Gehölzbestände gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für die Erweiterung eines Wohnhauses durch Verlegung einer Baugrenze und somit Ausweitung der Baufläche im Westen verändert. Gleichzeitig wird eine Baufläche im Osten zurückgenommen.

Die zulässige Grundfläche des Sonstigen Sondergebietes bleibt unverändert bei einer GRZ von 0,6.

Im Folgenden wird eine Gegenüberstellung vom Ursprungsplan und der 1. Änderung erstellt, um die Auswirkungen der Planung aufzeigen zu können.

Bebauungsplanes Nr. IV,	1. Änderung B-Plan Nr. IV	Auswirkungen, Eingriffsrelevanz
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Tierhaltung mit einer GRZ von 0,6	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Tierhaltung mit einer GRZ von 0,6	Keine Änderung der Festsetzung und keine Erhöhung der maximalen Ausnutzungsziffern ➤ Kein Eingriff
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen	Weitgehende Übernahme der Festsetzung, jedoch Verschiebungen der Abgrenzung durch Anpassung der überbaubaren Flächen, Rücknahme der Baufläche im Osten innerhalb der Erhaltfläche, Mit Realisierung der Planung ist planungsrechtlich ein Gehölzverlust verbunden, der an anderer Stelle ausgeglichen wird. ➤ Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der maximalen Flächeninanspruchnahme verbunden. Ein Eingriff liegt bei Erhalt des wertgebenden Gehölzbestandes nur insofern vor, dass eine Fläche, die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt war, als Baugebiet ohne entsprechende Bindung überplant wurde.

Es gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die Regelungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

² NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich demnach flächenmäßig nicht. Als Ausgleich für die verlorengegangene Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird flächengleich ein Bereich am südwestlichen Rand des Plangebietes neu mit der Erhaltbindung festgesetzt.

➤ **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant.³

Der Neubau des Wohnhauses liegt westlich der vorhandenen Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle auf einer bisher als Rasen an der Zufahrt zum Hof genutzten Fläche. Im Umfeld befinden sich neben dem Gebäudekomplex auch vor allem im Westen umfangreiche, standortgerechte Hofgehölze. Diese weisen ein Potential für gehölzbrütende Vogelarten auf. Mit dem Altbaubestand und den bestehenden Gebäuden ist auch von einer Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse und auch von Gebäudebrütern auszugehen. Weiter im Westen und Süden liegen offene und ungegliederte Acker- und Grünlandflächen. Sie weisen ein Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten des Offenlandes auf.

Der Gehölzbestand sowie die bestehenden Stall- und Wohngebäude bleiben unverändert bestehen, so dass keine Betroffenheit von Gehölz- und Gebäudebrütern als auch von Fledermäusen anzunehmen ist.

Aufgrund der Bestandssituation der landwirtschaftlichen Hofstelle und dem bestehenden Betrieb ist auch mit der Erweiterung des Wohnhauses keine erhebliche Störung abzuleiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der vorkommenden Tiere führen würde.

Mit der Einbindung der Bebauung in die bestehenden Gehölzbestände und dem Erhalt der wertgebenden Gehölzbestände werden auch die Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanten Arten aufrecht erhalten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen anzusetzen sind.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Diepholzer Moor“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km östlich des Plangebietes. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Bau eines Wohngebäudes auf dem Hofgelände verfolgt, so dass vorhabenbedingt keine relevanten Emissionen zu erwarten sind. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das Plangebiet liegt nach Änderungsverordnung vom 7.4.2016 nicht mehr unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet VEC-32 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“.

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet und unmittelbar angrenzend nicht ausgebildet.

³ Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten, Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten, Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten; Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 stellt für das Gebiet keine planerischen Vorgaben heraus, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2001) werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt. Es handelt sich um ein Gebiet mit Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser auf den bestehenden Betriebsflächen wird in den randlichen Grünflächen und den nicht versiegelten Flächen auf dem Betriebsgelände, wie die bisherigen Genehmigungen/Erlaubnisse dieses vorgesehen haben, versickert. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung

3.2.6.1 Löschwasserversorgung

Eine funktionsfähige Löschwasserversorgung für den bestehenden Betrieb ist vorhanden. Hieran soll ebenfalls die bauliche Erweiterung angeschlossen werden. Eventuell notwendige Änderungen oder Erweiterungen sind mit der Feuerwehr und dem Landkreis Vechta abzustimmen.

3.2.6.2 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.7 Klimaschutz

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch eine möglichst kompakte Anordnung des Wohnhauses im Plangebiet Rechnung getragen. Zudem werden durch den Neubau des Wohnhauses auf Bestandsflächen Flächenneuausweisungen in der freien Landschaft vermieden. Darüber hinaus können die Dachflächen für die Gewinnung von regenerativen Energien genutzt werden.

3.2.8 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver, letzter Zugriff am 06.11.2019, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten innerhalb des Geltungsbereiches.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV werden die Flächen im Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind folgende dem Vorhaben entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Stallgebäude
- Abluftreinigungsanlagen
- Güllelager
- Silageplatten
- Futtersilos
- Gebäude, Scheunen und Remisen für technische Einrichtungen und zur Lagerung von Futtermittel, Fahrzeugen und technischem Gerät
- Wohngebäude
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

sowie alle weiteren für den Betrieb einer Tierhaltungsanlage erforderlichen Nebenanlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 darf die Zahl der Tierplätze und die Zahl der Mastplätze erhöht werden, wenn durch Abluftreinigungsanlagen die Immissionen an den schutzwürdigen Nutzungen nicht erhöht werden.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV, an der Bestandsbebauung sowie an den geplanten Neubau eines Wohnhauses. Andere Nutzungen, die nicht im Zusammenhang mit Tierhaltung stehen, werden hierdurch nicht vorbereitet oder zugelassen.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / weitere Festsetzungen

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 orientiert sich an den Textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV sowie den für die Nutzung des Vorhabens benötigten Flächenbedarf.

Im Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt zum einen den Gebäude-

bestand und stellt zum anderen auch die Einhaltung der GRZ (II) für die überwiegend bestehenden Nebenanlagen sicher.

Weiterhin gilt die in dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 festgesetzte Höhe baulicher Anlage als Maximalwert und bezieht sich auf das vorhandene Gelände in der Mitte des Sondergebietes. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungs-/Kühlanlagen usw., sowie von freistehenden Futtersilos überschritten werden.

Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand sowie dem neu geplanten Wohngebäude. ZU diesem ist im westlichen Bereich ein Abstand von 3 m festgesetzt, so dass hier auch ein untergeordneter Gebäudeteil wie ein Erker oder Wintergarten angebaut werden könnte.

Darüber hinaus wird ein Einfahrtbereich an der Stelle der jetzigen Zufahrten festgesetzt.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Der gesamte Baumbestand wird planungsrechtlich gesichert und mittels einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich in der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist bei Abgang eines Baumes durch den Flächeneigentümer durchzuführen oder zu veranlassen. Sie hat spätestens in der auf die Entfernung des abgängigen Baumes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1,223 ha
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Tierhaltung, davon	1,223 ha
Erhalt von Gehölzen	0,28 ha

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	26.08.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung	26.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	18.01.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.01. – 21.02.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	17.06.2020

Die Begründung ist der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV als Anlage beigefügt.

Aufgestellt:



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

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.06.2020

Gerdesmeyer

(Siegel)