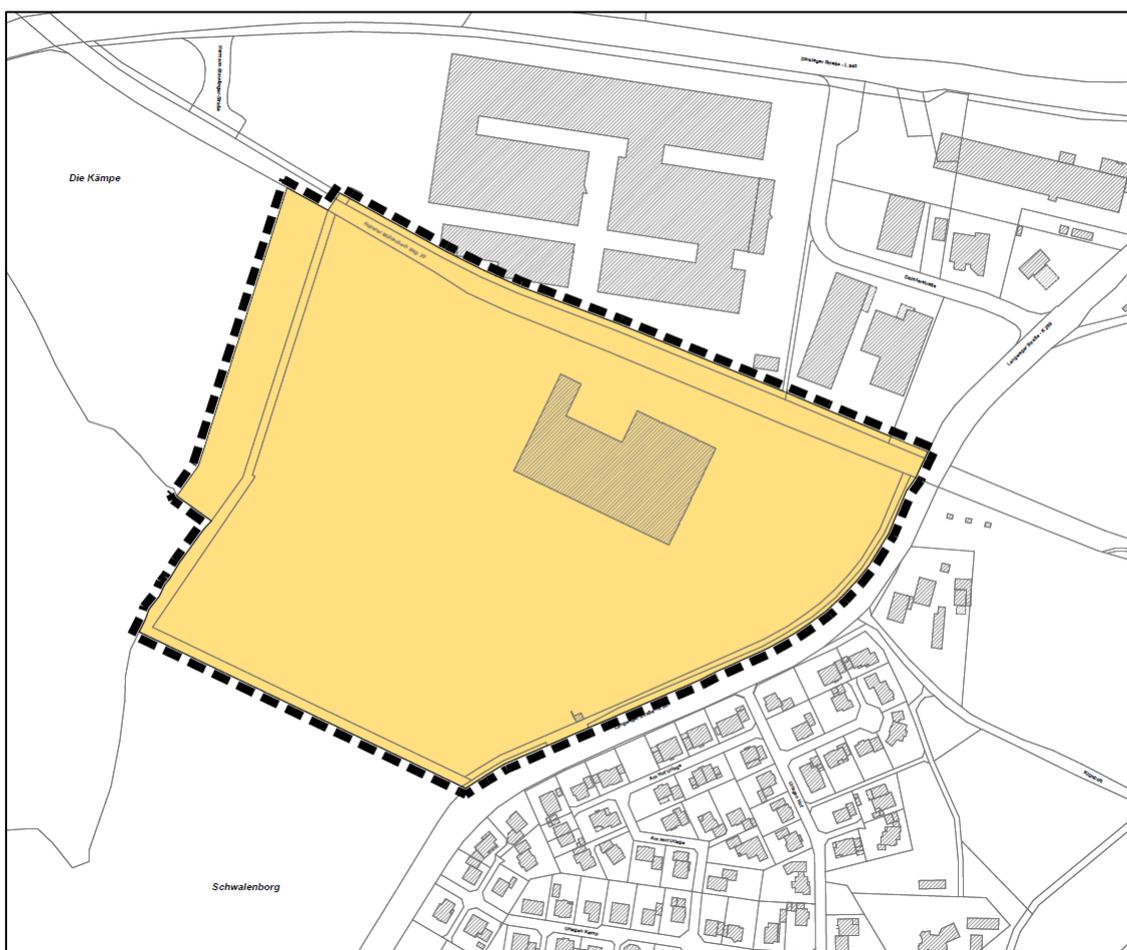




**Bebauungsplan Nr. 134, 1. Änderung**  
für den Bereich  
„Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“

**Begründung**  
mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)  
und Umweltbericht



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung		§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung		§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Auslegung		§ 10 BauGB Satzung
15.02.2020	20.03.2020	15.02.2020	20.03.2020	17.08.2020	25.09.2020	17.08.2020	25.09.2020	-	-	09.12.2020
11.05.2020	19.06.2020	11.05.2020	19.06.2020							

A	Begründung .....	3
1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Planungsgrundlagen .....	4
3	Inhalte des Bebauungsplans .....	8
3.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans .....	8
3.2	Textliche Festsetzungen im Überblick .....	10
4	Örtliche Bauvorschriften .....	12
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	13
6	Abwägung der berührten Belange.....	14
6.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	15
6.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	16
6.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	16
6.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	17
6.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	17
6.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) .....	19
6.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	19
6.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	26
6.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	29
6.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	31
6.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	32
6.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	32
6.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	33
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	34

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Brockdorf liegt zentral im Ortskern des Ortsteils, zwischen der Grundschule sowie einer gastronomischen Einrichtung. Die Zufahrt erfolgt über einen gemeinsamen Parkplatz, die weitere Umgebung ist kleinteilig bebaut. In dieser Lage- und Erschließungssituation wird bereits länger Konfliktpotential erkannt, da sich insbesondere bei der Zu- und Abfahrt auf bzw. vom Feuerwehrgrundstück aufgrund der umliegenden Nutzungen Behinderungen und kritische Situationen ergeben können. Daneben sind auch der Zustand und die Ausstattung nicht mehr auf dem aktuellen Stand.

Auf der Suche nach einer geeigneten Alternativfläche bot ein im Norden des Ortsteils ansässiger Gewerbebetrieb eine Teilfläche seines Betriebsgrundstücks als möglichen Standort an. Diese liegt direkt an der K 269 und ist somit gut erschlossen. Eine Zufahrt zum Betriebsgelände oder Bebauung bestehen hier nicht, sodass eine konfliktfreie Erschließung möglich scheint.

Daneben bestehen Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes über die bisher im Bebauungsplan gesicherten Flächen hinaus. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist aus wirtschaftlicher und aus städtebaulicher Sicht geboten. Damit kann ein wirtschaftlicher Betriebsablauf ermöglicht und einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Als Maßnahme der örtlichen Wirtschaftsförderung ist die Stadt Lohne daran interessiert, lokal ansässigen Unternehmen ausreichend dimensionierte Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Nach geltendem Planungsrecht sind Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Es war vorgesehen, das Gewerbegrundstück umlaufend mit Grünflächen zu fassen, die sowohl für die Regenrückhaltung als auch die Kompensation des Eingriffs dienen. In der Umsetzung erwies sich jedoch eine flächeninterne Umorganisation bzw. nur teilweise Inanspruchnahme der Grünflächen zu Zwecken der Oberflächenentwässerung als ausreichend. Große Teilflächen wurden bisher nicht als Grünflächen gemäß Festsetzung hergestellt, sondern sind weiterhin als Ackerfläche in Nutzung. Mit der Planung soll eine verbesserte Flächennutzung vor Ort ermöglicht, aber auch die Umsetzung der vorgesehenen naturschutzfachlichen Belange an anderer Stelle umgesetzt werden.

Ziel

An der K 269 soll in Form einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) ein neuer Standort für das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Brockdorf geschaffen werden. Zudem ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Da die überplanten Flächen derzeit als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist eine Neuorganisation erforderlich.

Die Ausgleichsrechnung für die bisherige Gewerbeentwicklung nahm eine vollständige Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen an, die auch Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes dienen sollte. Entsprechend wurde die Fläche in der Ermittlung des Ausgleichs bewertet. Die vorliegende 1. Änderung löst damit ein Wertdefizit aus, das entsprechend an anderer Stelle des Stadtgebiets umgesetzt werden muss. Es werden geeignete Alternativflächen ermittelt und planungsrechtlich gesichert.

Ziel der Planung ist, neben der Festsetzung einer Fläche für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auch eine insbesondere mit den Belangen des Umweltschutzes abgewogene Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen.

Planerfordernis

Der bislang gültige Bebauungsplan Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ setzt entlang der K 269 sowie an seiner südwestlichen Grenze Flächen für Natur und Landschaft sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser fest. Zur Umsetzung der geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt ist eine An-

derung des gültigen Bebauungsplans erforderlich. Da auch auf Ebene des Flächennutzungsplans Flächen für Natur und Landschaft dargestellt werden, wird die 82. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB vorgenommen.

## 2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ am 28.01.2020 beschlossen.

Alternativenprüfung

Vor Aufstellung des Planes wurde eine Alternativenprüfung für den Standort der Feuerwehr durchgeführt. Es wurden drei potentielle Standorte geprüft:

- südlich der Ortslage Brockdorf,
- angrenzend an den Kreisverkehr nördlich der Ortslage Brockdorf (*Dinklager Straße / Südring / Zum Lerchental*),
- nördlich der Ortslage Brockdorf (Betriebsgelände eines ansässigen Unternehmens).

Aufgrund ihrer Lage wurde die zuletzt genannte Fläche gewählt. Sie befindet sich in einer geringen Entfernung zur westlich gelegenen Autobahn A 1, die zum Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr gehört. Ebenfalls sind von diesem Standort auch die umgebenden Gewerbestandorte schnell zu erreichen. Dabei ist ein Durchfahren der Ortslage nicht notwendig, sodass die Einsatzfahrten ungehindert erfolgen können und auch keine zu vermeidenden Belastungen für die Anwohner entstehen. Neben diesen Faktoren für die Einsatzfahrten, ist auch hervorzuheben, dass der Standort dennoch nahe der Wohnbebauung von Brockdorf liegt. Dies ist wichtig, da – wie in Kapitel 6.3 ausgeführt – der Feuerwehr eine wichtige Rolle in der Vereinskultur zukommt.

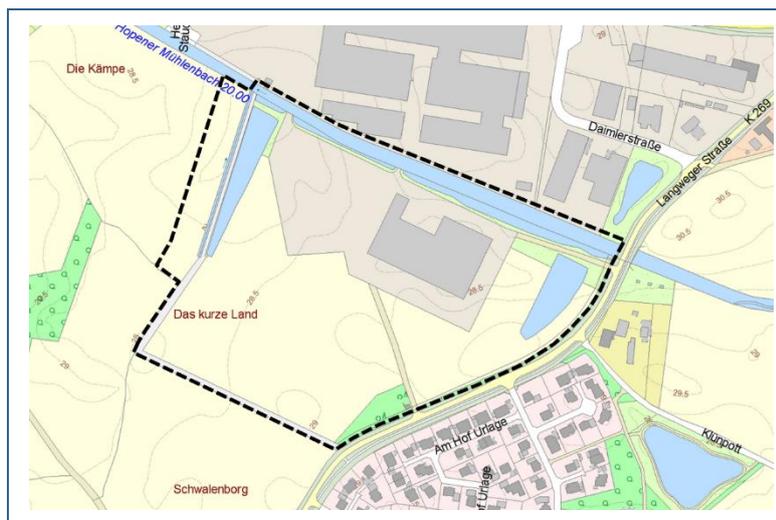
Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Lohner Stadtgebietes im Stadtteil Brockdorf und besitzt eine Größe von rd. 13,6 ha. Es besteht eine geringe Größenabweichung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 134, die aufgrund der Verwendung unterschiedlicher Koordinatensysteme zustande kommt.

Im Süden bzw. Südosten grenzt es an die *Langweger Straße* (K 269) an, im Norden an den Hopener Mühlenbach und im Westen bzw. Südwesten an die offene Landschaft.

Geltungsbereich

Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen erhalten und unter Berücksichtigung der

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, 02

städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Die Sicherung eines Feuerwehr- sowie die Weiterentwicklung eines Gewerbestandorts tragen zur Umsetzung dieser Zielsetzung bei.

Stadt (FNP) /  
Berichtigung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Lohne stellt das Plangebiet durch die 62. Änderung (2011) in den Randbereichen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. In dieser Fläche befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil. Die übrige Fläche wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb 2 Flächennutzungsplanung der Stadt Lohne (62. Änderung / 2011)



Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

Gültiges Bau-  
recht

Derzeit wird die Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ aus dem Jahr 2012 bestimmt.

Abb 3 Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ – Ausschnitt Planzeichnung



Der Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von rund 8 ha Gewerbegebiete (GE) fest, die aus Lärmschutzgründen in ein GE-1/GE-2 unterteilt werden. Auf den Flächen nahe der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung sind insbesondere in den Nachtstunden deutliche Einschränkungen der maximal zulässigen Lärmemissionen zu berücksichtigen.

Die GRZ wird für eine bestmögliche Grundstücksnutzung mit 0,9 festgesetzt, Gebäude dürfen bis zu 200 m Länge und max. 18 m Höhe aufweisen.

Des Weiteren wird das Plangebiet mit Grünflächen eingefasst, denen mehrere Aufgaben zugewiesen werden:

- Die Flächen werden als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Es wird eine naturnahe Entwicklung als extensives Grünland angestrebt. Zudem sind Baum- und Strauchpflanzungen zulässig. Die Fläche dient somit der anteiligen **Kompensation** des vorgenommenen, planerischen Eingriffs.
- Gleichzeitig werden Bereiche als **Flächen für Versorgungsanlagen** festgesetzt, was genauer als Fläche für den Umgang mit Wasser / Regenrückhaltebecken definiert wird. Innerhalb des gebietsumlaufenden Grüngürtels soll die **Oberflächenentwässerung** der gewerblichen Bauflächen realisiert werden, um den durch die zu erwartende Versiegelung ausgelösten Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu kompensieren.
- Die Anordnung der Flächen trägt zu einer **umlaufenden Eingrünung** des Plangebiets bei. Dies wirkt sich positiv auf das **Landschafts- und Ortsbild** aus, indem die Blickbeziehungen auf die gewerblichen Baukörper durch standortgerechte Grünpflanzungen gebrochen werden.
- Eine Teilfläche im Süden, im Bereich eines Gehölzes, in dem sich zudem eine alte Transformatorenstation befindet, wird als **geschützter Landschaftsbestandteil** in den Plan aufgenommen und so gesichert.
- An der Ost- und Südseite des Plangebiets sowie in Richtung Norden fortgeführt wird ein Grünstreifen festgesetzt, innerhalb dessen die Anlage eines **Fuß- und Radweges** zulässig ist. Da die Verbindung entlang des Hopener Mühlenbachs durch die Planung aufgehoben wird, soll eine neue Route für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.
- Im Norden, im Bereich des **Hopener Mühlenbachs**, werden Schritte zur Umsetzung eines **Auenentwicklungsplans** vorgesehen, um den räumlich beengten Bachlauf aufzuweiten und als Fläche für Natur und Landschaft zu entwickeln.

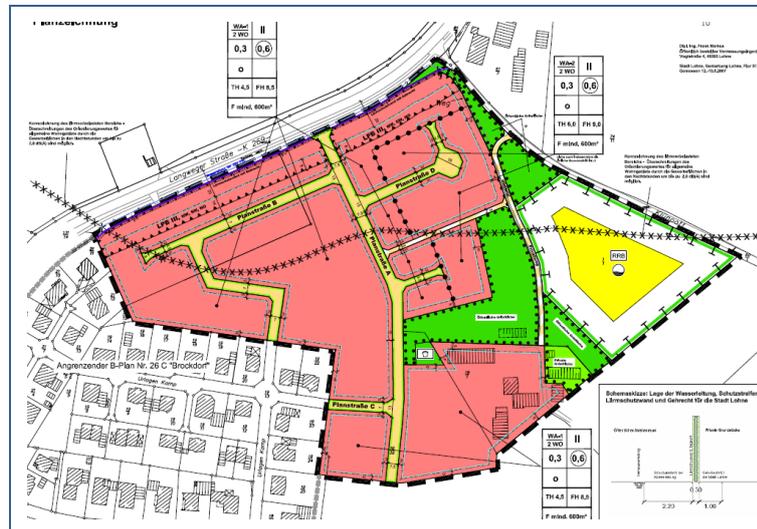
Die getroffenen Festsetzungen wurden als geeignet bewertet, den mit der gewerblichen Entwicklung ausgelösten Eingriff anteilig zu kompensieren, ausreichende Möglichkeiten

für die erforderliche Oberflächenentwässerung vorzuhalten sowie bedeutsame bestehende Grünstrukturen zu sichern.

Benachbarte  
Bebauungs-  
pläne

In südlicher Nachbarschaft des Plangebiets liegt, getrennt durch die K 269, der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26D für den Bereich „Brockdorf – zwischen Urlagen Kamp und Klünpott“.

Abb 4 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 26D (2009)



Der Plan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) für eine kleinteilige Bebauung fest. Die GRZ beträgt 0,3, die GFZ 0,6. Maximal sind II Vollgeschosse zulässig. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, die Traufhöhe darf max. 4,5 m, die Firsthöhe max. 8,5 m betragen. In Teilbereichen sind höhere Gebäude mit max. Traufhöhen von 6,0 m bei einer Firsthöhe von bis zu 9,0 m zulässig.

Die Erschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen, die an einem Punkt auf die K 269 münden.

Im Norden des Plangebiets wird eine Zone als lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird hier durch die nördlich gelegenen Gewerbeflächen (nicht nur des Bebauungsplans Nr. 134) in den Nachtstunden um bis zu 2,8 dB(A) überschritten. In der Begründung wird ausgeführt, dass es sich hierbei um einen rechnerischen Wert im „worst-case“-Fall handelt, der in der Realität im Regelfall unterschritten wird. Zum Schutz vor Belastungen durch Verkehrslärm wird im Plan entlang der K 269 eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Weiterhin trifft der Plan Festsetzungen zu Grünflächen, die sowohl dem Erhalt von Grünstrukturen, als auch Ausgleichs- und Oberflächenentwässerungszwecken dienen.

Bestand

Das Plangebiet erfasst Teile des Betriebsgeländes eines großen Gewerbebetriebes im Norden von Brockdorf. Auf den durch den ursprünglichen Bebauungsplan erfassten Flächen befinden sich gewerbliche Nutzungen in Form von Hallenbauten. Teilweise wurden Maßnahmenflächen für die Oberflächenentwässerung realisiert. Auch nördlich angrenzend sind die Flächen bis zur L 845 in gewerblicher Nutzung.

Südöstlich begrenzt die K 269 (*Langweger Straße*) den Änderungsbereich, an welche südlich die Wohnbebauung des Ortsteils Brockdorf angrenzt. Diese wird entlang der K 269 mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Die westlich und südwestlich gelegenen Flächen sind in landwirtschaftlicher Nutzung. In etwa einem Kilometer Entfernung verläuft die Autobahn A 1.

Abb 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen<sup>2</sup>



Planung

Es ist geplant, eine an der K 269 liegende Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) zu überplanen, um einen Standort für die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Brockdorf zu schaffen. Im südwestlichen Plangebiet wird zudem eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Ergänzung zu den bereits bestehenden Festsetzungen vorgesehen. Im Zuge der Planung sollen dafür alle bislang als Maßnahmenflächen festgesetzten Bereiche planerischen bewertet und an anderer Stelle ausgeglichen werden.

### 3 Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Die das Gewerbegebiet betreffenden Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 134 übernommen. Es handelt sich um eine in Bezug auf die Gesamtfläche räumlich untergeordnete Erweiterung (rd. 10 % der im Bebauungsplan Nr. 134 festgesetzten Fläche).

Unterpunkte, die von der Planänderung nicht berührt werden, werden entsprechend kenntlichgemacht.

Art der baulichen Nutzung

Aus dem Bestandsplan: Festgesetzt wird ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE-1 und GE-2). Die Gliederung dient den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen (siehe textliche Festsetzung § 5). Definiert ist des Weiteren die zulässige Art der Nutzung im Gebiet, mit denen Nutzungskonflikte zum bestehenden Gewerbe vermieden werden (siehe textliche Festsetzung § 1). Der Ausschluss von Gewerbebetrieben, die mit Nahrungs- und/oder Genussmitteln arbeiten, dient insbesondere auch dem innergebietlichen Nachbarschaftsschutz. Durch umliegende Hofstellen und die Betriebsstruktur im Umfeld zum geplanten Gewerbegebiet (u.a. kunststoffverarbeitende Betriebe) sind Belastungen vorhanden, die den Ausschluss geruchssensibler Gewerbebetriebe nahelegen.

Neue Festsetzung: Die Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf wird auf ein Feuerwehrgerätehaus mit dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen beschränkt (siehe textliche Festsetzung § 2). Nutzungen, die somit nicht der Feuerwehr dienen, sind ausgeschlossen, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Maß der baulichen Nutzung

Aus dem Bestandsplan: In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zugelassen. Hierfür liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Für die Stadt Lohne ist es erforderlich, das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial in verkehrlich bester Lage auch intensiv auszunutzen. Über alternative, geeignete Gewerbestandorte für eine potenzielle Erweiterung des nördlich gelegenen kunststoffverarbeitenden Betriebes verfügt die Stadt nicht. Da auch im Plangebiet selbst größere Flächenareale für eine (auch naturschutzfachlich gewünschte) Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden, ist die intensive Nutzung der vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen umso wichtiger. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Lohne abgewogen, dass die wirtschaftlichen Belange zur dauerhaften Sicherung des Betriebes im Rahmen der Planaufstellung sehr hoch gewichtet werden. Eine maximale bauliche Ausnutzung der Flächen soll möglich sein.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl oder einer Geschossigkeit ist im vorliegenden Fall nicht zielführend und insoweit wird die städtebauliche Einbindung der Baukörper über die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude (OK) gewährleistet. Diese liegt bei maximal 18 m, womit auch eine effiziente Flächenausnutzung befördert wird (siehe textliche Festsetzung § 3).

Neue Festsetzung: Auf der Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die geplante Nutzung durch die örtliche Feuerwehr benötigt ausreichend Flächen für Stellplätze, die notwendigen Gebäude sowie Rangierflächen, sodass eine geringere Versiegelung nicht zielführend ist. Daneben wird eine II-geschossige Bauweise ermöglicht.

Bauweise

Aus dem Bestandsplan: Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen von maximal 200 m zulässig sind (siehe textliche Festsetzung § 4).

Neue Festsetzung: Ebenfalls auf der Fläche für Gemeinbedarf wird eine solche abweichende Bauweise festgesetzt, um die notwendigen Gebäudemaße realisieren zu können.

Baugrenzen

Aus dem Bestandsplan: Die Stellung der Baukörper wird über Baugrenzen gesteuert. Die Lage der Grenzen wurde dabei so gewählt, dass eine maximale Ausnutzung der Fläche und möglichst flexible Gebäudestellungen möglich sind.

Neue Festsetzung: Auf der Fläche für Gemeinbedarf halten die Baugrenzen einen Abstand von 20 m zur angrenzenden Kreisstraße 269, um den Vorgaben des § 24 NStrG zu entsprechen. Zu den übrigen Grenzen werden für eine gute Ausnutzbarkeit Abstände von (weniger als) 3 m gehalten.

Im Gewerbegebiet wird der Abstand der Baugrenze zum Hopener Mühlenbach erhöht, um die festgelegten Mindestabstände der Hase-Wasseracht einzuhalten.

Private Verkehrsfläche

Aus dem Bestandsplan: Die erforderlichen Brücken über den Hopener Mühlenbach zur Erschließung werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsflächen) festgesetzt, ebenso eine Feuerwehrezufahrt zum Plangebiet von der *Langweger Straße* aus. Eine zusätzliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient im Nordwesten der möglichen Querung des Hopener Mühlenbachs mit einem Rad- und Fußweg.

An- und Abfahrtsverbot / Einfahrtsbereiche

Aus dem Bestandsplan: Das erforderliche Zu- und Abfahrtsverbot entlang der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) wurde zeichnerisch im Plan berücksichtigt. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt damit ausschließlich über das bestehende Betriebsgelände an der *Dinklager Straße*.

Neue Festsetzung: Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf besteht ebenfalls ein Zu- und Abfahrtsverbot. Für die notwendigen Zufahrten werden Einfahrtsbereiche festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen / Grünflächen

Aus dem Bestandsplan: In der öffentlichen Grünfläche sind ein Fuß- und Radweg sowie ein begrünter Wall oder eine begrünte Wand zulässig. Daneben ist die Anpflanzung von

Bäumen und Sträuchern in dieser Fläche sowie in den Flächen für Regenrückhaltebecken möglich. Die Arten werden in einer Liste vorgegeben (siehe textliche Festsetzung § 6).

Im Bereich des Hopener Mühlenbachs finden sich im Bereich der geplanten Auenentwicklung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier wurden die mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmen definiert (siehe textliche Festsetzung § 6). Konflikte mit den Erfordernissen der Wasserwirtschaft ergeben sich nicht.

Flächen für  
Versorgungs-  
anlagen

Neue Festsetzung: Entlang der westlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbe- seitigung sowie für Ablagerungen festgesetzt, die der Regenrückhaltung im Gebiet die- nen (siehe textliche Festsetzung § 7). Auf die Festsetzung von zusätzlichen Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft wird verzichtet, da die in der Größe verringerten Regenrückhaltebereiche voraussichtlich nicht mehr vollständig naturnah gestaltet wer- den können. Dennoch ist der Regenrückhaltebereich naturnah anzulegen, soweit die wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt wird. Zudem ist die Beckensohle auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen grö- ßer/gleich 1,00 m entstehen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig.

Immissions-  
schutz

Aus dem Bestandsplan: In den Plan aufgenommen wurden Emissionskontingentierun- gen. Die Teilflächen (GE-1 und GE-2) mit dem höchst zulässigen Emissionspegel (Schall) sind im Plan bezeichnet. Je nach Ausrichtung der Schallquellen oder Stellung der Baukörper können zusätzliche Immissionskontingente erschlossen werden (siehe textliche Festsetzung § 5).

Hinsichtlich der geruchlichen Belastungen ist festgesetzt worden, dass nur Betriebe oder Anlagen zulässig sind, die nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Geruchsemissionen im Sinne der Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL beitragen, womit das Kontingent be- grenzt ist. Die Flächen können dennoch gut für die betrieblichen Erfordernisse in Form von geschlossenen Produktionshallen, Lagerhallen, Verkehrsflächen oder Parkplätzen genutzt werden (siehe textliche Festsetzung § 5).

Umgrenzung  
von Schutzob-  
jekten

Aus dem Bestandsplan: Das vorhandene Biotop ist nachrichtlich als geschützter Land- schchaftsbestandteil im Sinne des Naturschutzrechts umgrenzt worden und damit weiter- hin gesichert.

### 3.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

#### § 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete

(1) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind folgende Nutzungen nicht zu- lässig:

- Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO);
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

(2) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind Gewerbebetriebe, die mit Nah- rungs- und/oder Genussmitteln arbeiten, nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (4) und § 1 (9) BauNVO).

(3) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO).

#### § 2 Art der baulichen Nutzung – Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Er- richtung von baulichen Anlagen zulässig,

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;

- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Oberkante von Gebäuden (OK) von maximal 18 m gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlauftbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe ab Geländeoberfläche (GOF) (§ 18 (1) BauNVO).

### § 4 Bauweise

In allen Baugebieten ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäude-längen bis maximal 200 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

### § 5 Immissionsschutz

(1) Schall: Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 (4) BauNVO):

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE-1	63	40
GE-2	55	35

Die Einhaltung der festgesetzten Schallimmissionskontingente ist im jeweiligen Anlagen-zulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnung der Immissionskontingente LIK aus den Emissionskontingenten erfolgt nach folgender Gleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{LIK} &= \text{LEK} - A_{\text{div}} + 10 \cdot \log S \\
 \text{LEK} &= \text{Schallemissionskontingent, dB(A)/m}^2 \\
 A_{\text{div}} &= 10 \log (4 \pi S m^2) \\
 \text{LIK} &= \text{zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen, dB(A)} \\
 S m &= \text{Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort, m} \\
 S &= \text{Größe der Teilfläche, m}^2
 \end{aligned}$$

Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor A (270° – 67,5° = W – ONO) ausgehend vom Bezugspunkt (Gauß Krüger Koordinaten: X = 3444703, Y = 5836136) sind für Schallabstrahlungen in nördlicher Richtung tagsüber bis zu + 7 dB(A) und nachts bis zu + 15 dB(A) richtungsabhängige Zusatzkontingente zulässig. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

(2) Geruch: Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nur irrelevant im Sinne der GIRL zu den Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft beitragen (Zusatzbelastung < 0,02 = < 2 % der Jahresstunden). Alternativ ist jeweils der Nachweis zu führen, dass die Geruchsemissionen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu einer Überschreitung der nach GIRL zulässigen Immissionswerte in der Nachbarschaft führen (§ 1 (4) BauNVO).

### § 6 Natur und Umwelt / Grünflächen

(1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang dem östlichen, dem südlichen sowie dem westlichen Plangebietsrand ist die Anlage eines Fuß- und Radweges

und die Errichtung eines begrünten Walles oder einer begrünten Wand zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

(2) In der öffentlichen Grünfläche und in den Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen sind Anpflanzungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Weiden	<i>Salix caprea</i> , <i>S. cinerea</i> , <i>S. aurita</i> , <i>S. alba</i>	Strauch und Baum
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Kletterpflanze
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Baum

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume - Heister, 2 x v., o.B., 150 – 200 cm; Sträucher-Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 60 – 100 cm; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen.

(3) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich und südlich des Hopener Mühlenbachs sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Gewässerunterhaltung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

## § 7 Oberflächenentwässerung

Die Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) dienen insbesondere der Regenrückhaltung / Regenversickerung. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen und Anpflanzungen sind zulässig, soweit die wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt wird. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer/gleich 1,00 m entstehen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

## 4 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 – 1. Änderung „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“.

### § 1 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

(3) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

### **Begründung**

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die festgesetzten Gewerbegebiete und die Gemeinbedarfsfläche. Sie werden inhaltlich aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ übernommen. Die vorliegende 1. Änderung erweitert die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen. Durch die Übernahme wird eine einheitliche Fortführung der gewerblichen Entwicklungen sichergestellt.

Die Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäfts- oder Betriebsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung im wirtschaftlichen Geschehen beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch in der Wohnnachbarschaft störende oder deplatzierte Werbeanlagen vermieden werden. Da sich das Gebiet nach Westen auch in die freie Landschaft öffnet, soll das Orts- und Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen**

Nachrichtliche  
Übernahmen

**Anbauverbot** – Entlang der Kreisstraße 269 sind die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) und des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten (§ 24 NStrG).

Hinweise

**Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

**Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

**Verletzung und Tötung von Individuen** – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Weiter sind Baumaßnahmen am Regenrückhaltebecken außerhalb der Amphibienwanderungszeit vorzunehmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Amphibienwanderungszeit beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

**Landesstraße** – Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m die Landesstraße 845. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Lohne (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

**Ordnungswidrigkeiten** – Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (3) NBauO i. V. m. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung tritt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist

## 6 Abwägung der berührten Belange

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

## 6.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen  
Gerüche

In einer Entfernung von rd. 350 m in östlicher Richtung sowie in der weiteren Umgebung befinden sich Tierhaltungsanlagen, von denen Gerüche ausgehen können. Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 134 wurde ein Geruchsgutachten<sup>3</sup> in Auftrag gegeben. Dabei wurde die geruchliche Vorbelastung im Plangebiet und bei angrenzenden Nutzungen durch die bestehenden Anlagen der umliegenden Unternehmen sowie durch die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen geprüft.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Entwicklung des Plangebietes entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne und trotz bestehender Vorbelastungen möglich ist, da die zugrunde zulegenden Orientierungswerte im Umgebungsbereich aktuell durchweg deutlich unterschritten werden. Damit kann auch angenommen werden, dass die aktuelle Planung vereinbar ist.

Zudem war neben der Vorbelastung auch zu prüfen, welche Gesamtbelastung sich in Verbindung mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes für die Umgebung ergeben kann. Hierbei wurden zugleich die zu erwartenden Emissionen mit in die Betrachtung eingestellt.

Im Ergebnis ist diese geplante betriebliche Entwicklung auf den Flächen vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Belange möglich. Durch eine gewerbliche Nutzung der Flächen werden die zugrunde zulegenden Immissionswerte (Grenzwerte) der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) in den benachbarten Wohngebieten und trotz einer Vorbelastung (insbesondere durch umliegende landwirtschaftliche Hofstellen) nicht überschritten.

Um Überschreitungen der Orientierungswerte zu verhindern, wurden Regelungen im Plan aufgenommen, die auch in den vorliegenden Plan mit übernommen werden:

- Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens wurde eine Begrenzung der möglichen geruchlichen Emissionen im Plan vorgenommen, um auch zukünftig Belastungen für die Wohngebiete, die über den Immissionswerten der GIRL liegen könnten, auszuschließen.
- Im Plangebiet sind Betriebe, die mit Nahrungs- und/oder Genussmitteln arbeiten sowie betriebsbezogenes Wohnen gänzlich ausgeschlossen. Hier könnten sich Nutzungskonflikte mit eventuellen Emissionen des kunststoffverarbeitenden Betriebes ergeben, dessen Entwicklung jedoch in der Abwägung hohe Priorität eingeräumt wird.

Emissionen  
Gewerbegebiet

Von den im Plangebiet bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen können entsprechend der zulässigen Emissionskontingente gewerbetypische Emissionen ausgehen. Ebenfalls von der nördlich angrenzenden Gewerbebebauung können im zulässigen Umfang („nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ gemäß § 8 BauNVO) Emissionen erzeugt werden.

Die Stadt Lohne hat eine schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> in Auftrag gegeben, mit welcher u. a. geprüft werden soll, ob die Planungsänderungen bzgl. der Gewerbegebietsflächen relevante Auswirkungen auf die zulässigen Gewerbebelärmmissionen und -immissionen haben. Denn durch die Erweiterung der Gewerbeflächen rücken diese näher an die Wohnbebauung des Ortsteils Brockdorf.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 134 setzt für die Gewerbegebietsflächen GE-1 und GE-2 maximal zulässige Emissionskontingente LEK und richtungsabhängige Zusatzkontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ fest. Die Emissionskontingente LEK betragen tags/ nachts im GE-1 Gebiet 63 dB / 40 dB und im GE-2 Gebiet

3 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet 134 „Nördlich Langweger Straße (K269) / südlich Hopener Mühlenbach“ in Lohne, 10.08.2010

4 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Auswirkungen der geplanten Änderung der Gewerbegebietsflächen auf die Schallemissionen und Schalimmissionen, 27.01.2020

55 dB / 35 dB. Die richtungsabhängigen Zusatzkontingente betragen im Richtungssektor A ( $270^\circ - 67,5^\circ = W - NO$ ) +7 dB tags und + 15 dB nachts.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sollen die o. g. schalltechnischen Festsetzungen unverändert für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 übernommen werden. Hierfür wurden Berechnungen vorgenommen.

Im Nachtzeitraum erhöhen sich die zulässigen Immissionskontingente durch die geplante Bebauungsplanänderung um 0,4 - 0,5 dB an den Immissionsorten IO 2 - IO 3 und um max. 0,1 dB an den übrigen Immissionsorten. Die Immissionskontingente unterschreiten die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und nach der geplanten Bebauungsplanänderung deutlich. Unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung durch sonstige Gewerbegebiete und Gewerbebetriebe hat die Bebauungsplanänderung praktisch keine Auswirkung auf die Gesamtbelastung: Bei Ausschöpfung des Nacht-Immissionsrichtwertes 40 dB(A) an den Immissionsorten IO 1 - IO 3 (eingestuft als schallvorbelastetes WA-Gebiet) erhöht sich die Gesamtbelastung an den Immissionsorten IO 1 - IO 3 um max. 0,1 dB. Diese Erhöhung kann als vernachlässigbar eingestuft werden.

Im Tageszeitraum erhöhen sich die zulässigen Immissionskontingente durch die geplante Bebauungsplanänderung um 0,2 - 0,3 dB am Immissionsort IO 2 - IO 3. Die Erhöhung des maximal zulässigen Immissionskontingentes um bis zu 0,3 dB kann im Rahmen der städtebaulichen Planung als nicht relevant eingestuft werden.

An den übrigen Immissionsorten erhöhen sich die zulässigen Immissionskontingente durch die geplante Bebauungsplanänderung um maximal 0,1 dB. Diese Erhöhung um max. 0,1 dB ist vernachlässigbar.

Emissionen  
Feuerwehr

Von der geplanten Feuerwehr können ebenfalls Emissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen führen können. Neben dem Einsatzhorn, können auch durch die Einsatzkräfte, die mit ihrem privaten Pkw auf das und vom genannten Grundstück fahren, Störungen entstehen. Emissionen durch Pkw sind allerdings in diesem Umfang auch in Wohngebieten grundsätzlich verträglich.

Durch die Lage des vorgesehenen Grundstücks für die Feuerwehr am Rand des Ortsteils Brockdorf werden Beeinträchtigungen auf Wohnnutzungen vermindert. Dennoch ist der Standort räumlich in das Wohnumfeld eingebunden, um vorgegebene Hilfsfristen einzuhalten. Daneben ist aufgrund der hohen Verkehrsmenge auf den *Langweger Straße* (5.730 Kfz/24 h im Bereich der geplanten Feuerwehr) eine Lichtsignalanlage vorgesehen, die im Einsatzfall den Verkehr regelt. So kann auf die Nutzung des Einsatzhorns verzichtet werden, was insbesondere in der Nachtzeit zu Entlastungen führt. Auch sind bei den Einsatzfahrzeugen Bremssysteme mit Schalldämpfern vorgesehen, sofern sie nicht bereits vorhanden sind.

Damit sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

## **6.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen** (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen werden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) wie auch dem Gewerbegebiet (GE) nicht zugelassen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber werden nicht zum Bestandteil des Plans gemacht, wie es im bestehenden Bebauungsplan der Fall ist.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

## **6.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse** (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dient der Schaffung eines geeigneten Baugrundstücks für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Brockdorf. Neben dem

Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes (siehe Kapitel 6.10) stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

Die Feuerwehr Brockdorf ist, wie alle Lohner Feuerwehren, eine freiwillige Feuerwehr. Als solche kommt ihr eine wichtige Rolle in der lokalen Vereinskultur zu. Beim Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses ist daher nicht nur von der Schaffung eines Gebäudes zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge auszugehen. Auch ein regelmäßiges Vereinsleben mit Übungen, Nutzungen durch die Jugendfeuerwehr sowie gelegentlichen Sonderveranstaltungen ist wahrscheinlich. Der Plan trägt dazu bei, diese Nutzung langfristig an einem geeigneten Standort in Nähe des Ortskerns zu erhalten.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse finden in der Planung Berücksichtigung.

#### **6.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche** (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Änderungen erfassen v.a. Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“. Die Planung sah die Ausweisung gewerblicher Bauflächen vor, die durch einen Grüngürtel eingefasst werden sollte. Innerhalb dieses Bereichs war vorgesehen, sowohl die Regenrückhaltung zu organisieren, als auch anteilig die Kompensation des Eingriffs vorzunehmen.

In der Umsetzung zeigte sich, dass Flächen für die Regenrückhaltung nicht in einem solchem Umfang benötigt wurden, wie bei der Aufstellung der Planung angenommen. Es wurden zwei Regenrückhaltebecken umgesetzt, weite Teile der Maßnahmenflächen allerdings bisher nicht entwickelt.

Auf der Suche nach einem geeigneten Alternativstandort für die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Brockdorf wurde der Stadt ein Teil dieser Fläche angeboten, auf der bereits ein Regenrückhaltebecken besteht. Die Oberflächenentwässerung kann in den übrigen Flächen organisiert werden. Die verkehrsgünstige und dennoch ortsnahe Lage sowie eine sofortige Verfügbarkeit sind aus Sicht der beabsichtigten Nutzung positiv zu bewerten.

Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplanes angestrebt. Da der Erhalt der Grünflächenfestsetzung aus technischer Sicht (Oberflächenentwässerung) an dieser Stelle nicht mehr zwingend erforderlich ist, soll die bedarfsorientierte Nutzungsänderung vorgenommen werden. Weiterhin ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen beabsichtigt. Auch hier wird eine verbesserte, dem tatsächlichen Bedarf angepasste Flächennutzung aus städtebaulicher Sicht als sinnvoller erachtet, als das Beibehalten der bisher nicht umgesetzten Grunddarstellung.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit einer Fortentwicklung der gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Brockdorf. Auch die planerische Vorbereitung eines neuen Standorts für die örtliche Feuerwehr ist für den Ortsteil von hoher Bedeutung. Die Umsetzung dieser Maßnahmen auf günstig gelegenen Flächen bzw. in Angliederung an bestehende Strukturen wird von der Stadt höher gewichtet, als der Erhalt der bisherigen Grünfestsetzungen, die sich in der Örtlichkeit nicht umsetzen. Diese sind im Rahmen der Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass eine Verlagerung an einen anderen Standort möglich ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des Ortsteils bei.

#### **6.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild** (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein denkmalgeschützter Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Großteil des Plangebietes besteht ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund von kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)<sup>5</sup>. Plaggeneschböden kommt durch ihre Entstehungsart ein kulturgeschichtlicher Archivcharakter zu<sup>6</sup>, weshalb sie besonders zu schützen und zu erhalten sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren Suchraums für schutzwürdige Böden. Allerdings besteht bereits durch den Bebauungsplan Nr. 134 Baurecht. Es können jederzeit neue Gewerbebauten errichtet werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Ortsbild

In Folge der Planung besteht – wie auch nach bestehendem Baurecht – die Möglichkeit der Errichtung von gewerblichen Baukörpern im Plangebiet. Allerdings werden mit dieser Änderung das Gewerbegebiet und damit der überbaubare Bereich in Richtung Südwesten um rund 25 m erweitert. Daneben wird entlang der *Langweger Straße* (K 269) eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, auf der Gebäude für die Feuerwehr errichtet werden sollen.

Das Plangebiet und auch die Umgebung (v.a. in nördlicher Richtung) sind bereits durch große gewerbliche (Hallen-) Bauten vorgeprägt. Zudem ist bereits nach derzeitigem Baurecht eine weitere Gewerbebebauung im Plangebiet zulässig. Im Südosten grenzt die Wohnbebauung des Stadtteils Brockdorf an den Änderungsbereich, welche durch kleine Strukturen in Form von vorwiegend Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dimensionen der Gebäude (maximale Gebäudehöhen von 18 m und Gebäudelängen von 200 m) werden aus dem Bestandsplan übernommen. Ebenfalls auf der Fläche für Gemeinbedarf werden Begrenzungen vorgenommen. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig sowie eine GRZ von 0,8.

Die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen werden ebenfalls übernommen. So werden Fremdwerbeanlagen, Werbung an Einfriedungen, Dachflächen oder Schornsteinen sowie mit wechselndem Licht ausgeschlossen, die regelmäßig geeignet sind, eine störende Wirkung auf die Nachbarschaft, das Orts- und das Landschaftsbild auszuüben.

Allerdings wird die gebietsumlaufende Eingrünung erheblich verkleinert. Die öffentliche Grünfläche bleibt bestehen, die Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebereich) wird eingekürzt. Die Flächen für die Versorgungsanlagen werden dabei fast vollständig für die Oberflächenentwässerung benötigt, sodass eine naturnahe Gestaltung – wie es im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt ist – voraussichtlich nicht mehr möglich ist. Eine Anpflanzung von Gehölzen ist nur noch vereinzelt möglich und schafft damit keine abschirmende Wirkung zu allen Seiten. Auf der öffentlichen Grünfläche wurde bisher entlang der *Langweger Straße* ein begrünter Wall errichtet, der die Gewerbeflächen von der angrenzenden Wohnbebauung abschirmt. Im Südwesten und Nordwesten wurde die öffentliche Grünfläche jedoch für die Anlage eines Weges genutzt, sodass auch hier keine weiteren Anpflanzungen möglich sind. Somit wird die Wahrnehmbarkeit der geplanten Hallenbauten nur in Richtung Südosten eingeschränkt. Insbesondere in Richtung Südwesten und Nordwesten verbleibt eine fast uneingeschränkte Sicht auf den Gewerbebetrieb.

Allerdings handelt es sich bei der Planung um die Ausweisung einer Erweiterungsfläche eines dort ansässigen Unternehmens. Die Erweiterung dient den Erfordernissen des Betriebes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle alternativer Gewerbeflächen an anderer Stelle ggf. sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Die Gemeinde gewichtet die verbleibenden Veränderungen in einem bereits vorbelasteten Raum geringer, als das Ziel der Schaffung weiterer Gewerbeflächen.

5 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, Seltene Böden, LBEG, 2018

6 aus: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 2008

## 6.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## 6.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B). Detaillierte Informationen zu den einzelnen Schutzgütern sind diesem zu entnehmen.

### ▪ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut  
Pflanzen

Der gültige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich zum Großteil ein Gewerbegebiet fest. Dieses ist bisher noch nicht vollständig bebaut und wird derzeit zu großen Teilen als Ackerfläche genutzt. Eine weitere gewerbliche Bebauung ist aber jederzeit möglich.

An den Rändern des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Naturmaßnahmen in Verbindung mit Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen. Auf letzteren soll insbesondere die Regenrückhaltung / Regenversickerung organisiert werden. Im Bereich des bereits hergestellten Regenrückhaltebeckens haben sich vielfältigere Strukturen entwickelt. Das Regenrückhaltebecken, welches durch die Feuerwehr überbaut werden soll, hat sich zu einem Biotop nach § 30 (2) Satz 1 BNatSchG entwickelt.

In Folge der Änderung wird die Inanspruchnahme einer größeren Fläche ermöglicht. Festgesetzt werden Gewerbegebiete mit einer Versiegelung von bis zu 90 % sowie eine Gemeinbedarfsfläche für die örtliche Feuerwehr mit einer maximalen Versiegelung von 80 %.

An den Randbereichen werden weiterhin Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese Flächen werden im Rahmen dieser Änderung kleiner ausfallen, damit der ansässige Betrieb an diesem Standort ausreichend Erweiterungsfläche zu Verfügung hat und keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen muss. Eine naturnahe Gestaltung ist entsprechend des neuen Entwässerungskonzeptes nicht mehr vollständig möglich.

Für die Überplanung des nach § 30 (2) Satz 1 BNatSchG geschützten Biotops wurde ein Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG gestellt. Dieser ist bereits mit Schreiben vom 23.10.2020 genehmigt worden. Die Stadt sieht für die Kompensation die Anlage eines neuen Gewässers mit entsprechenden Umgebungsflächen im betroffenen Raum vor. Sie entwickelt derzeit auf dem Flurstück 96/5 der Flur 29 Gemarkung Lohne den Bürger-Klimapark Lohne am Südring in Zerhusen in rd. 2 km Entfernung vom Eingriffsort. Im Klimapark werden verschiedenen Kulturlandschaftselemente miteinander verbunden angelegt. Ziel ist die Entwicklung eines reich strukturierten Biotopkomplexes.

Der im Norden verlaufende Hopener Mühlenach und der geschützte Landschaftsbestandteil mit seinen Gehölzen werden erhalten. Die Bachau wird zugunsten der zukünftigen Stell- und Rangierfläche der Feuerwehr um rd. 500 m<sup>2</sup> verringert.

Die Änderung wird zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen führen. Die Auswirkungen sind auszugleichen.

Schutzgut  
Tiere

Die zwei bereits erstellten Regenrückhaltebecken können einen Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten, insbesondere Vögel und Amphibien bieten. Da eines dieser Becken durch die Gemeinbedarfsfläche überplant wird, wurde eine Kartierung der Amphibien und Vögel durchgeführt, wobei z.T. auch andere Tierarten erfasst wurden.

Insgesamt konnten während der Untersuchung des Gewässers 2 bis 4 größere Fische (Karpfen) und eine hohe Individuendichte des Moderlieschens gesichtet werden. Molcharten konnten nicht festgestellt werden. Es wird ein Vorkommen vom Grasfrosch (*Rana temporaria*) angenommen und Erdkröten sowie Teichfrösche konnten nachgewiesen werden.

Das Regenrückhaltebecken wird als Gewässer von mittlerer Bedeutung für Amphibien (Wertstufe 3) bewertet. Die gefundenen Amphibienarten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Sie sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit nicht europäisch geschützt. Daher wird eine vertiefende Prüfung des Artenschutzes der nach Anhang IV der FFH-RL zu berücksichtigen Arten der vorkommenden Amphibienarten nicht erforderlich.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken und der Hopener Mühlenbach dient zudem als Anziehungspunkt vieler wassergebundener Vogelarten, selbst Wasservögel wie Stockente, Reiherente, Blässhuhn und das Teichhuhn finden hier im innerörtlichen Gewerbebereich einen geeigneten Lebensraum.

Das Verteilungsmuster der angetroffenen häufigen Vogelarten zeigt, dass vorwiegend siedlungstoleranten Arten wie Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube vorkommen. Daneben kommen aber auch Vogelarten vor, die derzeit als gefährdet eingestuft werden oder bundesweit auf der Vorwarnliste stehen (Star, Rauchschnalbe, Uferschnalbe, Haussperling, Graureiher und Turmfalke, Blässhuhn, Teichhuhn).

Durch die Planung werden die Überbauung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ermöglicht sowie Bereiche der Retentions- und Grünflächen am Hopener Mühlenbach überplant. Zudem werden die Heckenstrukturen entlang der *Langweger Straße* zum Teil entfernt. Terrestrische und aquatische Lebensräume gehen verloren. Sowohl für die Amphibien als auch für die Avifauna stellt die Planung eine zum Teil erhebliche Beeinträchtigung des Lebens- und Nahrungsraumes dar.

Bei den im Rahmen der Kartierung erfassten, vergleichsweise häufig vorkommenden Amphibienarten ist davon auszugehen, dass im Umfeld der geplanten Bebauung und der erforderlichen Eingriffe ausreichende Ausweichräume als Amphibienhabitate in weiteren Regenrückhaltebecken und im Bereich des Hopener Mühlenbaches weiterhin zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden können. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann mit entsprechenden Begleitmaßnahmen langfristig stabil gehalten werden. Baubedingt werden zur Erhaltung und zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf die schützenswerte Amphibienpopulation vorzeitige Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Sachlage erforderlich. Sie wären außerhalb der Reproduktionszeit zum Schutz des Arteninventars des Regenrückhaltebeckens vor Baubeginn sowie während des Bauzeitraumes umzusetzen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dadurch für festgestellte Fisch- und Amphibienarten weitgehend vermieden werden.

Bei allen angetroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass ein qualitativ zu verzeichnende Lebensstättenverlust ohne besondere Auswirkungen auf die Lokalpopulation bzw. auf die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte verbleibt (siehe Umweltbericht).

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei der Umsetzung von Vorhaben können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten. Durch geeignete Maßnahmen können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis zum 01.03. des Folgejahres stattzufinden. Die Überprüfung von Bäumen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für Höhlen bewohnende Vogelarten sowie auf etwaige Fledermausvorkommen hin ist nicht erforderlich, da innerhalb des Untersuchungsraumes keine Altbäume vorkommen.

Schutzgut Fläche

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich genutzt. Allerdings besteht durch den geltenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer weiteren Gewerbebebauung. Im Norden der Fläche bestehen bereits gewerbliche Hallenbauten eines Kunststoffbetriebes. An den Rändern befinden sich zum Teil Regenrückhaltebereiche sowie der Hopener Mühlenbach im Norden.

Die Planung ermöglicht die zusätzliche, bauliche Inanspruchnahme von rund 16.610 m<sup>2</sup> Fläche in Richtung Südwesten (für Gewerbebebauung) sowie Osten (für Fläche für Gemeinbedarf). Es handelt sich hierbei jedoch um Bereiche, die bereits im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 überplant wurden. Dieser sah allerdings ausschließlich eine Nutzung als Grün- und Freiraum vor, um u.a. die Oberflächenentwässerung umzusetzen.

Da mit der Änderung u.a. die Entwicklungsmöglichkeiten eines ansässigen Gewerbebetriebes gesichert werden sollen, bietet sich die Fläche besonders an. Eine alternative Fläche würde zu größeren Beeinträchtigungen führen. Die Stadt Lohne gewichtet die Sicherung des Gewerbebetriebes sowie die Umsiedlung des Feuerwehrgerätehauses höher als die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

Schutzgut Boden

Durch die Planung wird ein Überbauen zusätzlicher Flächen ermöglicht und damit die Überformung eines weiteren Bereiches im Plangebiet. Dabei ist das Eintreten folgender Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich:

- Großflächiger Bodenabtrag und Bodenaustausch,
- Versiegelung von bis zu 90 %,
- Bodenverdichtungen auch über die versiegelten Bereiche hinaus,
- Schadstoffeinträge.

Um diese Beeinträchtigungen zu vermindern oder sogar zu verhindern sollten im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik von Bodenmaterial), worauf auch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 hinweist.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen, die in verschiedener Weise negativ auf das Schutzgut Boden einwirken, können bei allen Bauvorhaben auftreten. Zudem ist bereits auf dem Großteil der Gewerbefläche schon heute durch das bestehende Baurecht eine Bebauung und damit Eingriff in das Schutzgut Boden möglich. Im Bereich der privaten Grünflächen an den Rändern des Plangebietes ist vom Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Dennoch wird durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht. Die Stadt gewichtet jedoch die Schaffung eines neuen Standortes für die Ortsfeuerwehr sowie einer Erweiterungsfläche für einen ansässigen Gewerbebetrieb höher als die Beeinträchtigungen des Bodens.

Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes sowie der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche eine zusätzliche Versiegelung des Areals ermöglicht. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Für die gewerblichen Flächen wurde ein neues Konzept für die Oberflächenentwässerung aufgestellt, welches eine verkleinerte Anlage von Regenrückhaltebecken in den Randbereichen vorsieht. Ebenfalls das anfallende Oberflächenwasser der Feuerwehr soll in diese Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden.

Daneben überplant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 im Osten einen Teilbereich der Aue des Hopener Mühlenbachs durch die Gemeinbedarfsfläche. Bei diesem Auenüberflutungsbereich handelt es sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, er wurde im Rahmen früherer Planungen vom ansässigen Kunststoffunternehmen angelegt. Dabei wurde ein Überschuss von 1.100 m<sup>3</sup> an Überflutungsraum geschaffen. Seitens der Hase Wasseracht bestehen keine Bedenken, wenn einige Vorgaben erfüllt werden.

Schutzgüter  
Luft und Klima

Der Verlust des Überflutungsvolumens übersteigt mit rd. 190 m<sup>3</sup> den geschaffenen Überschuss nicht, sodass die bestehenden Flächen einen ausreichenden Überflutungsraum bieten. Es liegt bereits ein genehmigter wasserrechtlicher Antrag vor.

Das Plangebiet wird als Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion identifiziert. Es herrschen dort Ackerklimatope vor, d.h. großflächig dominierende Ackernutzung mit wenigen Gehölzstrukturen, Kaltluftentstehungsgebiete, windoffen, zeitweise Luftbelastung durch Gülle. Direkt angrenzend befinden sich klimatische und lufthygienische Belastungsbereiche (Gewerbebebauung im Norden und Ortskern von Brockdorf im Süden).

Mit der Überplanung der festgesetzten, das Gebiet umfassenden Grünflächen können weitere Flächen selbst klimawirksam werden, denen zuvor eine mindernde Wirkung zuzusprechen war. Hierdurch sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maße Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimateffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant.

Schutzgut  
Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt nördlich im Stadtteil Brockdorf angrenzend an bestehende Gewerbebebauung im Norden sowie an die *Langweger Straße* (K 269) mit dahinterliegender Wohnbebauung im Süden bzw. Südosten. Entlang der Kreisstraße grenzt ein begrünter Wall das Gebiet von der Verkehrsfläche und der Wohnbebauung ab. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Gehölzfläche mit einer alten Transformatorstation, die als geschützter Landschaftsbestandteil gesichert wird.

Das Plangebiet wird laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta<sup>7</sup> als Landschaftsraum mit dominierender Ackernutzung klassifiziert und damit werden die Voraussetzungen der Landschaftsbildeinheiten für das Landschaftserleben als gering eingeschätzt.

In Folge der Planung wird der Bereich des Bebauungsplans Nr. 134 zu großen Teilen überplant, in dem bislang eine die Gewerbeflächen umschließende Eingrünung vorgesehen war. Auch wenn diese zu überwiegenden Teilen noch nicht hergestellt wurde, wird so auf Ebene des Planungsrechts eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ermöglicht.

Die gewerbliche Nutzung kann zukünftig näher an den Landschaftsraum heranrücken. Auch entlang der K 269 werden Veränderungen durch die Fläche für den Gemeinbedarf ausgelöst, wenngleich hier durch die gegenüberliegende Bebauung deutliche Vorbelastungen bestehen und eher die Belange des Ortsbildes zu berücksichtigen sind.

In Zusammenschau der vorgenommenen Änderungen werden zwar Veränderungen des Landschaftsbildes ermöglicht, jedoch nicht in einem erheblichen Umfang. Auch zukünftig grenzt die gewerbliche Baufläche nicht unmittelbar an den offenen Landschaftsraum an, sondern wird durch den Grünstreifen räumlich von diesem abgetrennt. Bestehende, prägende Strukturen bleiben erhalten.

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich/Er-  
satz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Es ist beabsichtigt für einen ansässigen Betrieb eine größere Entwicklungsfläche zu schaffen sowie einen neuen Standort für die Ortsfeuerwehr von Brockdorf zu entwickeln.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Wasser und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen betroffen. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der

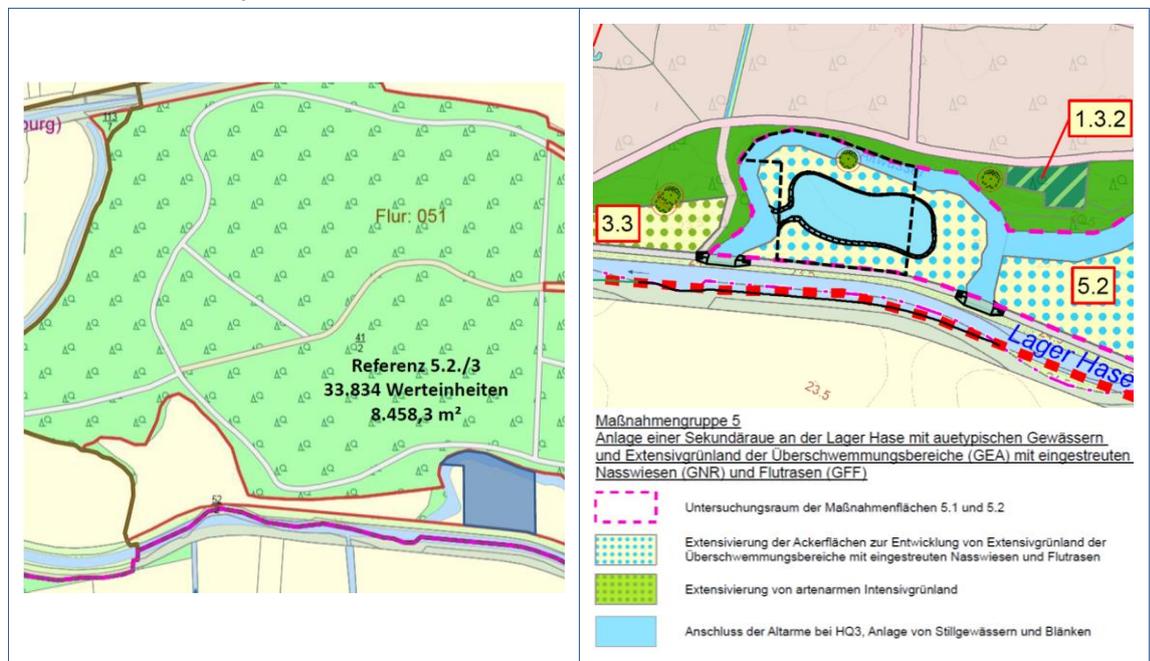
7 Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005), Karte 5: Klima/Luft

Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist jedoch nicht möglich.

Verbleibt infolge der Planung ein Wertdefizit, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffes ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 33.834 Wertpunkten.

Die externe Kompensation der Planung erfolgt im Flächenpool Gut Lage und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Um das aufgezeigte Bilanzdefizit von 33.834 Wertpunkten auszugleichen, werden rd. 8.458 m<sup>2</sup> des Flächenpools der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 zugeordnet. In diesem Bereich finden die Maßnahmengruppen 5.2 und 3.3 Anwendung. Damit soll auf einer derzeitigen Ackerfläche eine Sekundäraue an der Lager Hase mit auetypischen Gewässern und Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GEA) mit eingestreuten Nasswiesen (GNR) und Flutrasen (GEF) angelegt werden sowie eine Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland erfolgen.

Abb 7 externe Kompensationsfläche



CEF-Maßnahmen

Baubedingt werden zur Erhaltung und zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf die schützenswerte Amphibienpopulation vorzeitige Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Sachlage erforderlich. Sie sind außerhalb der Reproduktionszeit zum Schutz des Arteninventars des Regenrückhaltebeckens vor Baubeginn sowie während des Bauzeitraumes umzusetzen (siehe Umweltbericht):

- Zum Schutz des Arteninventars des RRBs sollten bis Ende Oktober unter baubiologischer Begleitung die fassbaren Amphibien aus dem Wasserkörper und dem Aushub entnommen und in das RRB des OOWV an der Straße Im Klünpott (Entfernung Luftlinie ca. 170 m) eingesetzt werden.
- Im Frühjahr nach Beendigung der Erdarbeiten werden mit einem temporären Schutzzaun (Leiteinrichtung mit Eimerfallen) mit Zaunbetreuung wiederkehrende Wanderbewegungen von Amphibien zum ehemaligen RRB abgefangen und in ufernahe Bereiche des Hopener Mühlenbaches abgeleitet, um die weitere Fortpflanzung (Ablaiichen) zu sichern. Im Folgejahr ist eine Nachkontrolle und soweit erforderlich eine Fortführung der Schutzmaßnahmen vorzusehen. Das Ergebnis der Nachkontrolle ist ebenfalls zu dokumentieren.

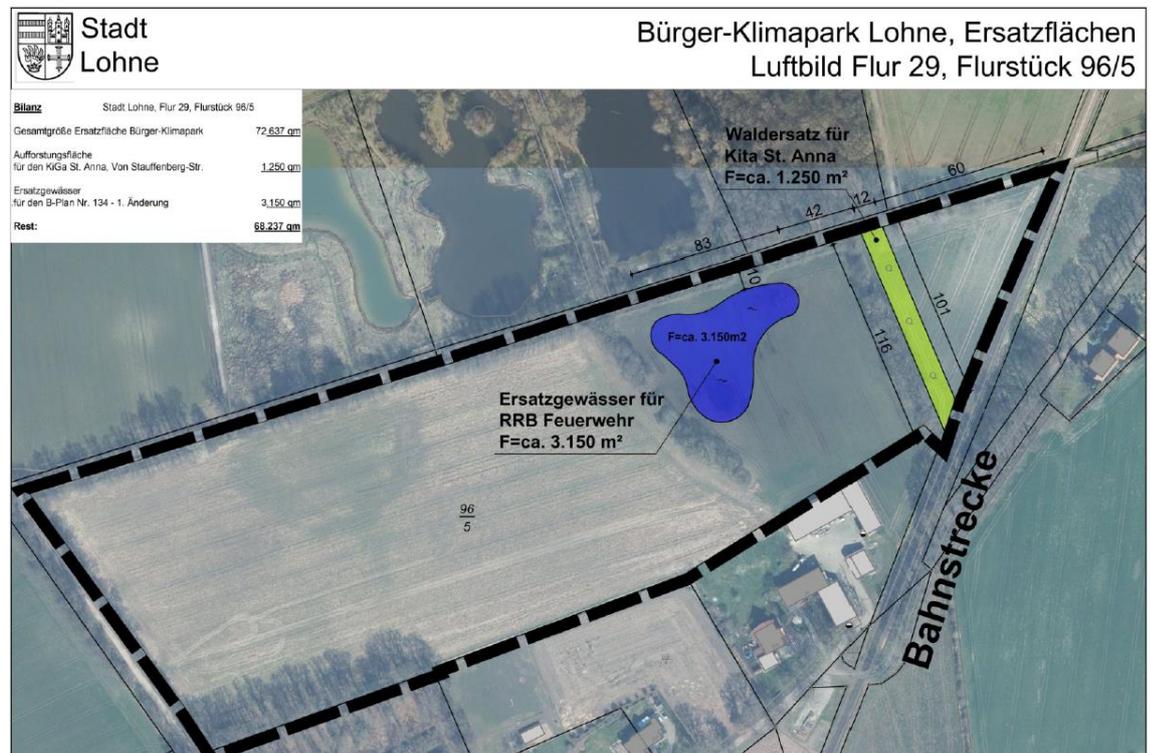
- Der Fischbestand im RRB wurde vom Fischereiverein Lohne durch Elektrofischen entnommen und in dessen Vereinsgewässer im Runenbrook bzw. Brägeler Baggersee ausgesetzt.
- Ein anschließendes Monitoring wird vorgesehen.

Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG

Das vorhandene Regenrückhaltebecken und die im Nahbereich gelegene artenarme Grasflur werden als Biotop nach § 30 (2) Satz 1 BNatSchG eingeschätzt. Ein Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG wurde gestellt und ist bereits mit Schreiben vom 23.10.2020 genehmigt worden. Die Stadt sieht für die Kompensation die Anlage eines neuen Gewässers mit entsprechenden Umgebungsflächen im betroffenen Raum vor. Sie entwickelt derzeit auf dem Flurstück 96/5 der Flur 29 Gemarkung Lohne den Bürger-Klimapark Lohne am Südring in Zerhusen in rd. 2 km Entfernung vom Eingriffsort. Im Klimapark werden verschiedenen Kulturlandschaftselemente miteinander verbunden angelegt. Ziel ist die Entwicklung eines reich strukturierten Biotopkomplexes.

Vorgesehen ist auf rd. 3.150 m<sup>2</sup> die Neuanlage eines naturnahen, dauerhaft wasserführenden Kleingewässers und auf rd. 500 m<sup>2</sup> ein erhöhter Umgebungsbereich, der für eine Trockenrasenentwicklung geeignet ist (siehe Umweltbericht).

Abb 8 Lage des Ersatzgewässers



■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder angrenzend ausgewiesen.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm) für die Bewohner in Nachbarschaft des Änderungsbereichs. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 6.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Infolge der Planung wird die bauliche Inanspruchnahme von vermutlichen Plaggeneschböden ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge von Bauvorhaben die oberen Bodenschichten ausgetauscht werden. Der Bodentyp wird dabei zerstört. Allerdings ist das Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 134 überplant und kann jederzeit mit weiteren gewerblichen Bauten bebaut werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfinden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)**

Die Erweiterung gewerblicher Bauflächen lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lassen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt ist möglich.

- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen; bei gewerblichen Bauten werden z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie häufig auch ohne gesonderte Festsetzungen realisiert. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**

Die Planänderung erfasst ausschließlich bereits heute planungsrechtlich gesicherte Flächen. Es werden keine Darstellungen übergeordneter Landschaftspläne sowie sonstiger Pläne berührt.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Eine genaue Untersuchung der Wechselwirkungen ist aber nicht erforderlich, weil die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter als ausreichend betrachtet wird. Besondere Wechselwirkungen, die in der Planung explizit zu beachten sind oder durch die getroffenen Festsetzungen verstärkt oder negativ beeinträchtigt werden, sind im Planfall nicht erkennbar.

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) und Flächen für den Gemeinbedarf werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren

Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z.B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB).

Störfallbetriebe

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbegebieten (GE) nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

## **6.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung** (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

### ■ **Belange der Wirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Die Planänderung ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Südwesten auf Flächen, die zuvor als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft sowie als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen waren. Die angrenzenden gewerblichen Bauflächen werden von einem großen, örtlichen Unternehmen genutzt. Als bedeutender Wirtschaftsbetrieb der Stadt nimmt das Unternehmen stete Weiterentwicklungs- und Erweiterungsmaßnahmen vor. Hierzu sind sowohl ein gutes Flächenangebot, als auch ausreichend weit gefasste Festsetzungen erforderlich, um eine bedarfsgerechte Entwicklung langfristig sicherzustellen.

Mit der Planänderung wird eine verbesserte Ausnutzung des Betriebsgrundstücks ermöglicht, indem Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft überplant werden. Es war vorgesehen, innerhalb dieser Flächen die Regenrückhaltung für das Gewerbegebiet zu organisieren. Dies sollte in einer naturnahen Gestaltung erfolgen, um gleichzeitig eine anteilige Kompensation des Eingriffs zu erzielen. Es zeigte sich, dass die erforderlichen Maßnahmen deutlich flächensparsamer realisiert werden konnten, als bei der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 angenommen. Aus Sicht des Gewerbetreibenden ist dies sowohl aus wirtschaftlichen Gründen, als auch für eine verbesserte Organisation der Betriebsabläufe vorteilhaft. Große Teile der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, aber auch der gewerblichen Bebauung wurden bisher nicht umgesetzt.

Die Stadt Lohne gewichtet eine verbesserte, wirtschaftliche Nutzbarkeit innerhalb des Änderungsgebiets höher, als die Umsetzung aller zuvor vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen an den bislang vorgesehenen Stellen. Für einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden ist eine bestmögliche Flächennutzung etablierter (Gewerbe-) Standorte von hoher Bedeutung. Um die Belange der Umwelt gleichermaßen zu berücksichtigen wird ermittelt, welche Wertigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 134 realisiert wurden und in welchem Umfang die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen aussteht. Diese Defizite der bisherigen Planung sowie die neuerlichen Eingriffe werden durch eine externe Kompensation ersetzt.

Somit kann eine verbesserte, wirtschaftliche Flächennutzung vor Ort ermöglicht werden, die auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Teilweise bleiben Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erhalten (u.a. Erhalt eines geschützten Landschaftsbestandteils), jedoch in solchem Umfang, dass eine gute, wirtschaftliche Nutzbarkeit gesichert ist. Die Stadt ist der Ansicht, dass eine räumliche Entzerrung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an dieser Stelle sowohl der Wirtschaft als auch den Belangen des Umweltschutzes zugutekommt.

### ■ **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt. Zwar sind Teile der Flächen derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker), mit dem gültigen Bebauungsplan Nr. 134 fand jedoch bereits eine Überplanung statt. Durch die nun vorgenommene

Planänderung werden keine zusätzlichen oder neuen Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft entzogen.

▪ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Ausweisung zusätzlicher bzw. die Erweiterung bestehender gewerblicher Bauflächen trägt zur Erhaltung, Sicherung und möglicherweise auch Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

▪ **Post- und Telekommunikationswesen** (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

▪ **Versorgung / Infrastruktur** (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Da das Plangebiet bereits genutzt wird, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Träger der **Wasserversorgung** ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.
- Mit dem Schreiben vom 20.03.2020 weist der Landkreis Vechta darauf hin, dass nach § 41 NBauO zur **Brandbekämpfung** eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen muss. Bei einer nicht ausreichenden Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 1 x 3.200 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Installation von Überflurhydranten wird empfohlen. Die genauen Standorte sind mit der Feuerwehr Brockdorf abzustimmen. Im Übrigen ist bei der Planung der Gebäude die benötigte Feuerwehrumfahrt samt Aufstellflächen zu berücksichtigen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über einen Anschluss an eine 250 mm-Wasserleitung des OOWV in der *Langweger Straße* erfolgen, sowie über gebietsinterne 100 mm-Leitungen. Eine Abstimmung über ggf. zusätzlich erforderliche Hydranten kann auf Ebene der nachfolgenden Ausbauplanung erfolgen. Feuerwehruzufahrten zum Gebiet bleiben erhalten. Auch für die neu anzulegende Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) ist davon auszugehen, dass durch Anschluss an das Bestandsnetz ggf. notwendige, zusätzliche Wasserentnahmestellen geschaffen werden können.
- Wesentlicher Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die EWE. Der Standort kann an die Leitungsnetze angeschlossen werden.
- Der OOWV weist mit seinem Schreiben vom 19.03.2020 darauf hin, dass die Anschlüsse (**Schmutzwasser**) aufgrund der Geländehöhen im Planungsgebiet nicht im Freigefälle erfolgen können. Somit werden Hebeanlagen notwendig. Für ein Pumpwerk muss eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist. Zudem stehen zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der Kläranlage ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, wenn keine abwasserintensiven Betriebe angeschlossen werden müssen. Inwieweit Pumpstationen und Druckleitungen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.
- Die **Abfallentsorgung** für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet. Gewerbliche Abfälle unterliegen ggf. der üblichen Sonderentsorgung.

Technische  
Ver- und Ent-  
sorgung

## Bodenverhältnisse

Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 134 im November 2009 im Rahmen einer Bodenuntersuchung<sup>8</sup> neun Rammkernsondierungen im Gebiet bis auf 5,0 m unter Gelände abgeteuft. Insbesondere die Rammkernsondierungen RKS6 und RKS9 liegen innerhalb der Bereiche, auf denen in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans zukünftig eine Bebauung vorgesehen wird. Im Profil befinden sich unterhalb der oberen Mutterbodenschicht Sande sowie Schluff bzw. schluffige Sande.

Der Boden ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Allerdings ist der Oberboden nicht tragfähig und muss vor Beginn der Baumaßnahmen ausgekoffert werden. Daneben sind je nach Bauvorhaben ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen notwendig sowie für Kellergeschosse eine druckwasserhaltende Abdichtung.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 darauf hin, dass im Untergrund des Planungsgebietes keine löslichen Gesteine bekannt sind. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 2411 012 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche z.T. setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der jeweiligen DIN-Normen zu beachten.

## Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich mitzuteilen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfinden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

## Kampfmittel

Für das Plangebietes (siehe Abbildung) wurde eine Luftbildauswertung beantragt. Mit Schreiben vom 06.04.2020 weist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen darauf hin, dass kein Handlungsbedarf bezüglich Kampfmittel besteht.

8 Gutachten zum Baugebiet „Hopener Mühlenbach, Langweger Straße“, Boden- und Grundwasserverhältnisse, erstellt von Ingenieurgeologie Dr. Lübke, 13. November 2009, Vechta

Abb 9 Auszug Ergebniskarte



Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals.

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen** (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Münsterland<sup>9</sup>. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

**6.9 Belange des Verkehrs** (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

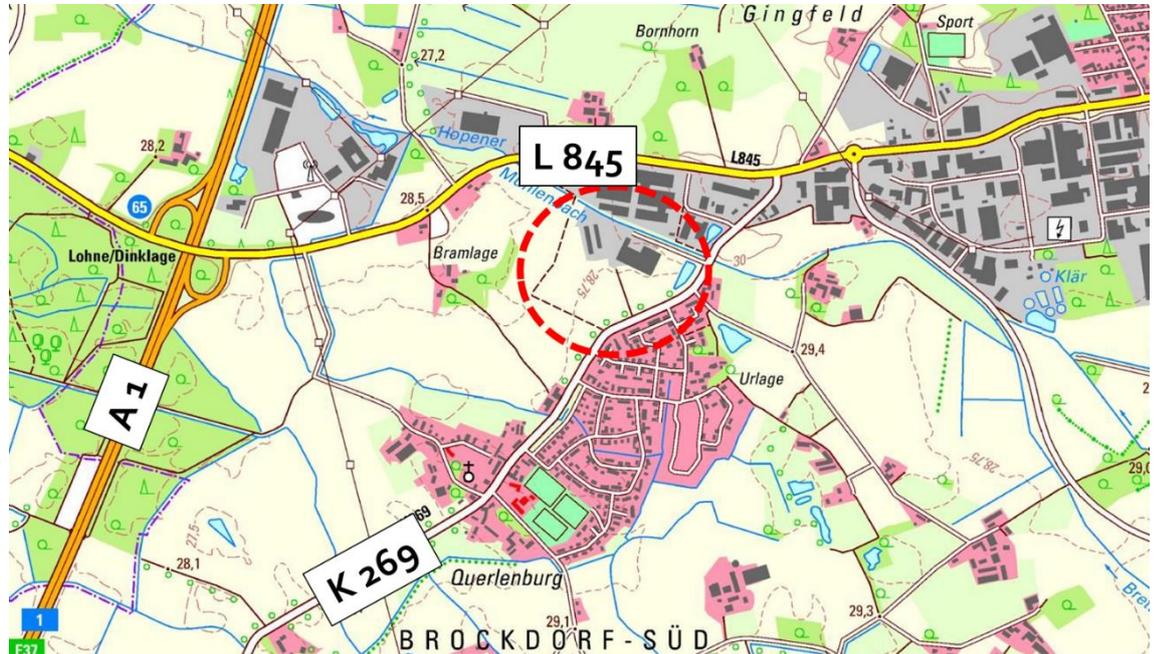
Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt nordwestlich der K 269 (*Langweger Straße*), die in Richtung Süden in den Ortsteil Brockdorf führt und im Norden nach etwa 500 m auf die L 845 (*Dinklager Straße*) mündet.

9 Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt Brockdorfs, mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 70 km/h. Westlich des Plangebiets verläuft in etwa einem Kilometer die A 1.

Abb 10 Externe Erschließung des Plangebiets



Quelle: LGLN 2017

Verkehrlich ist das Plangebiet günstig gelegen. Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) wird über die K 269 erschlossen, von wo aus sowohl Ziele im nahen Umfeld als auch das gesamte Stadtgebiet und die Autobahn schnell erreicht werden können. Die Erschließung der erweiterten gewerblichen Bauflächen wird wie bisher über eine Zufahrt von der L 845 sichergestellt.

Aufgrund der hohen Verkehrsmenge auf den *Langweger Straße* (5.730 Kfz/24 h im Bereich der geplanten Feuerwehr) ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen, die im Einsatzfall den Verkehr regelt. So kann auf die Nutzung des Einsatzhorns verzichtet werden, was insbesondere in der Nachtzeit zu Entlastungen führt.

Interne  
Erschließung

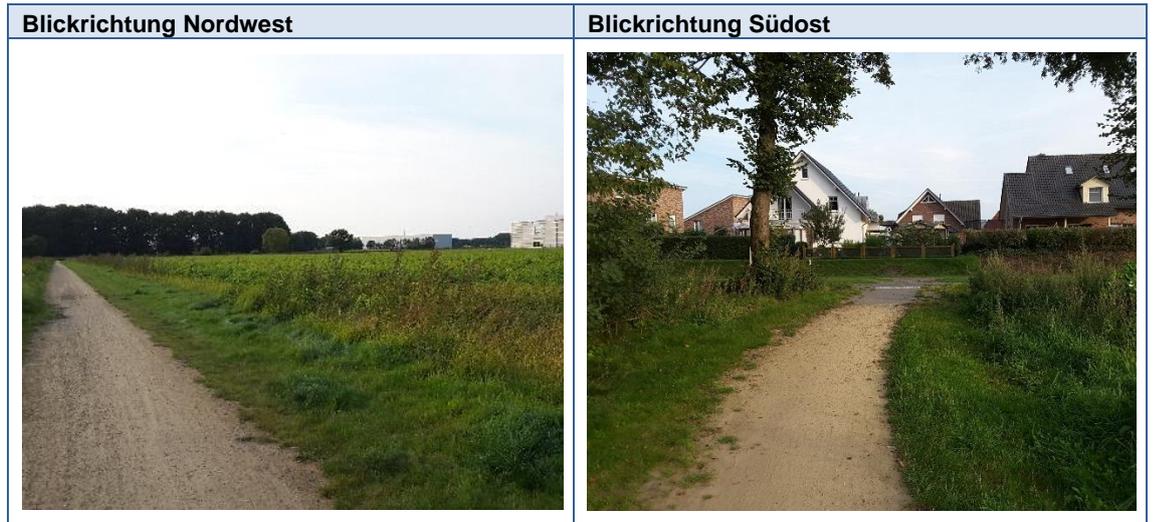
Die Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgelände wird über die *Langweger Straße* (K 269) über zwei Zufahrten erschlossen. Diese befinden sich auf Höhe der Straße *Urlagen Hof*, die das angrenzende Wohngebiet erschließt, sowie im Bereich der derzeitigen Feuerwehrezufahrt des ansässigen Unternehmens. Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist aufgrund der Größe der Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes wird an drei Stellen die Querung des Hopener Mühlenbachs erforderlich. Die Querungen werden wie im bestehenden Bebauungsplan an die bestehenden Fahrwege auf dem bisherigen Betriebsgrundstück angebunden und sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der gewerblichen Fläche wird keine eigenständige Erschließung vorgesehen. Öffentliche Straßen sind nicht erforderlich und aus betrieblichen Gründen auch nicht zweckmäßig. Die Planung ermöglicht keine Veränderung in einem solchen Umfang, die abweichend zur bisherigen Praxis eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich macht. Von der Anlage einer Zufahrt aus Richtung der *Langweger Straße* wird weiterhin abgesehen. Nur eine Feuerwehrezufahrt bleibt hier erhalten.

Fuß- und  
Radwege

Der bestehende Bebauungsplan setzt sowohl entlang der K 269 als auch am südlichen und westlichen Plangebietsrand öffentliche Grünflächen fest, innerhalb derer die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig ist. Im Südwesten des Plangebietes hat sich diese Festsetzung umgesetzt. Eine entsprechende Wegeverbindung wurde eingerichtet.

Abb 11 Fuß- und Radwegesystem an der südlichen Grenze des Plangebiets



Entlang der K 269 wurde kein zusätzlicher Fuß- und Radweg eingerichtet. Die bestehende Anlage auf der Westseite der Straße ist ausreichend dimensioniert, die Anlage einer Parallelstrecke auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde nicht als erforderlich erachtet. Zur Nutzung der neu angelegten Wegeverbindung muss die K 269 gequert werden, was durch eine entsprechende Markierung in der Örtlichkeit angezeigt wird. Diese Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erweist sich als gut geeignet.

Abb 12 Fuß- und Radwegesystem an der K 269 / Übergangsbereich zum Fuß-/Radweg südlich des Änderungsbereichs



### 6.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Verteidigung

Die Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Zivilschutz

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dient der Schaffung eines neuen, verkehrsgünstig gelegenen Standorts für die freiwillige Feuerwehr des Ortsteils Brockdorf. Diese verfügt derzeit über drei Fahrzeuge. Für das Jahr 2019 werden 71 Einsätze angegeben, einschließlich Übungen, Brand- und Sicherheitswachen und ähnlichen Ereignissen<sup>10</sup>. Sie ist in Brockdorf, im Bedarfsfall aber auch im gesamten Stadtgebiet Lohnes aktiv. Auch Einsätze auf der Autobahn A 1 können in den Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr fallen. Sie stellt damit einen wichtigen Bestandteil des städtischen Zivilschutzkonzepts dar.

10 Homepage der freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne – [www.feuerwehr-lohne.de](http://www.feuerwehr-lohne.de), abgerufen am 06.01.2020

Derzeit ist das Feuerwehrgerätehaus im Ortskern Brockdorf ansässig. Die Feuerwehr befindet sich auf einem Grundstück in der Nähe der örtlichen Grundschule mit anschließender auch vereinsmäßig genutzter Sportanlage sowie eines Gasthauses. Sie wird über den Parkplatz dieser Einrichtungen erschlossen. Hierdurch können bei der Zu- und Abfahrt z.B. Konfliktsituationen durch falsch abgestellte Pkw auftreten, die insbesondere im Einsatzfall erhebliche Folgen haben können. Zudem sind die räumlichen Verhältnisse durch die angrenzenden Nutzungen eingeschränkt. Eine Verlagerung des Standorts wird aus diesen Gründen schon länger angestrebt, was mit dieser Planung ermöglicht wird.

Durch die Lage an der K 269, nördlich des Ortskerns, lassen sich alle umliegenden Ziele problemlos erreichen. Sowohl die Ortslagen, als auch die großflächigen Gewerbebetriebe im Norden Brockdorfs und die westlich gelegene Autobahn können gut und schnell angefahren werden. Der Standort wird als Solitäranlage geplant. Zwar wird er an bestehende gewerbliche Bauflächen angegliedert, die jedoch vollständig von Norden über die L 845 (*Dinklager Straße*) bzw. die von dieser abgehenden *Hermann-Staudinger-Straße* erschlossen werden. Konfliktsituationen mit weiteren An- und Abfahrtsbewegungen, wie dies am aktuellen Standort der Fall ist, entstehen somit nicht (siehe Kapitel 6.9).

Die Planung trägt zur langfristigen Sicherung des Feuerwehrstandorts Brockdorf und damit zur Umsetzung der Belange des Zivilschutzes bei.

#### **6.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte** (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen.

#### **6.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes** (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-  
schutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang des Hopener Mühlenbachs eine überflutbare Aue. Diese wird im Osten in einem Teilbereich im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 durch eine Gemeinbedarfsfläche überplant, um die Flächen der Feuerwehr möglichst auszunutzen. Bei diesem Auenüberflutungsbereich handelt es sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, er wurde im Rahmen früherer Planungen vom ansässigen Kunststoffunternehmen angelegt. Dabei wurde ein Überschuss von 1.100 m<sup>3</sup> an Überflutungsraum geschaffen.

Seitens der Hase Wasseracht bestehen keine Bedenken, wenn einige Vorgaben erfüllt werden. Gefordert wird eine Vermessung des vorhandenen Bachlaufs / der vorh. Sandfangaufweitung einschl. Auenbereich, die Verlegung des Sandfanges sowie die Wiederherstellung des Bachbettes im Bereich des jetzigen Sandfanges und die Aufstellung einer Planung für eine wasserrechtliche Genehmigung.

Der Verlust des Überflutungsvolumens übersteigt mit rd. 190 m<sup>3</sup> den geschaffenen Überschuss nicht, sodass die bestehenden Flächen einen ausreichenden Überflutungsraum bieten. Es liegt bereits ein genehmigter wasserrechtlicher Antrag vor.

Oberflächen-  
entwässerung

Sowohl im Westen, als auch im Osten wurden bereits Regenrückhaltebecken ausgehoben und für die Entwässerung genutzt. Die übrigen Becken wurden noch nicht hergestellt. Durch die Planung soll nun der Bereich für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers verkleinert werden. Das bereits erstellte Regenrückhaltebecken im Osten wird dabei durch eine Fläche für Gemeinbedarf (für die Feuerwehr) überplant. Daneben wird im Südosten und Südwesten die Gewerbefläche ausgedehnt. Die Flächen im Nordwesten bleiben unverändert.

Aus diesem Grund wurde ein Entwässerungskonzept<sup>11</sup> für die veränderten Gegebenheiten erstellt, welches im Folgenden wiedergegeben wird.

Es ist geplant wie bisher das Oberflächenwasser im Einvernehmen mit des Hase Wasseracht gedrosselt über zwei Einleitpunkte in den Hopener Mühlenbach einzuleiten. Das Oberflächenwasser soll den Rückhaltanlagen weiterhin sowohl über Rohrleitungen, als

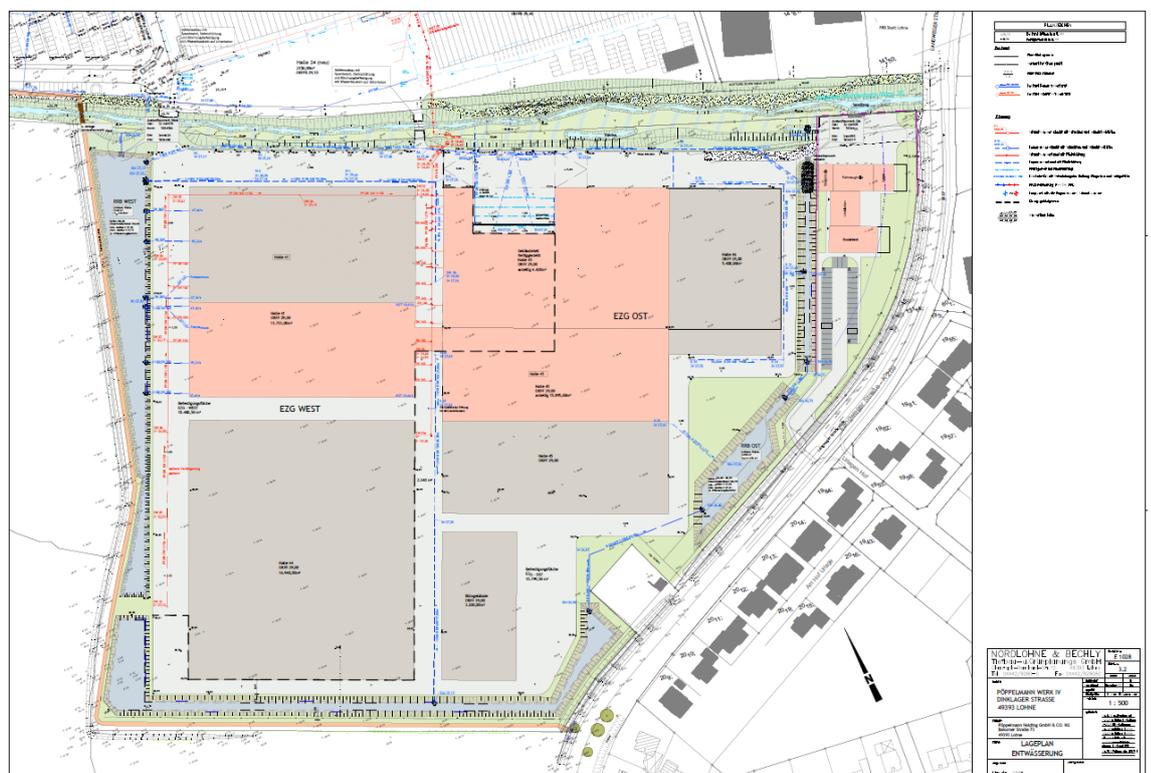
auch dezentral zugeführt werden. Auf Versickerungsanlagen zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen soll fortan verzichtet werden.

Die neue Regenrückhalteanlage für das Einzugsgebiet Ost soll nun ausgehend vom Hopenener Mühlenbach grabenartig zwischen dem Betriebsgelände und dem Feuerwehrge-  
lände und weiterführend entlang der Ost- und Südgrenze des Firmengeländes angelegt werden.

Die mittlere Fläche des neuen RRB Ost zwischen Fläche Dauerstau und Fläche max. Einstau beträgt ca. 3.594 m<sup>2</sup>. Das erforderliche Rückhaltevolumen für  $n=0,1$  1/a beziffert sich auf ca. 1.375 m<sup>3</sup>, was auf die mittlere Beckenfläche gerechnet zu einem Einstau von 0,38 m führen wird.

Die mittlere Fläche des RRB West beträgt bei Vollausbau zwischen Fläche Dauerstau und Fläche max. Einstau ca. 3.140 m<sup>2</sup>. Das erforderliche Rückhaltevolumen für  $n=0,1$  1/a beziffert sich auf ca. 1.619 m<sup>3</sup>, was auf die o.a. Beckenfläche gerechnet zu einem Einstau von 0,51 m führen wird.

Abb 13 Entwässerungskonzept



Für die Regelung der Oberflächenentwässerung der Flächen der Feuerwehr wird ange-  
dacht, das unverschmutzte anfallende Regenwasser ebenfalls in die beschriebenen Re-  
genrückhaltebecken des Gewerbegebietes abzuleiten. Es bestehen ausreichend Kapa-  
zitäten. Gespräche diesbezüglich laufen derzeit. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird  
rechtzeitig beantragt.

**6.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)**

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)</b>	<b>136.390 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet (GE)	87.820 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	7.640 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	1.020 m <sup>2</sup>
Fläche für die Wasserwirtschaft	7.020 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen (Randstreifen Hopener Mühlenbach)	5.280 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	22.990 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	4.710 m <sup>2</sup>
Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)	910 m <sup>2</sup>

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt für § 13 a BauGB	Grundlage
28.01.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
15.02.2020 – 20.03.2020 11.05.2020 – 19.06.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
15.02.2020 – 20.03.2020 11.05.2020 – 19.06.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
17.08.2020 – 25.09.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
17.08.2020 – 25.09.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
09.12.2020	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Es geht um die baurechtliche Beordnung eines bereits beplanten und zum Teil bebauten Bereichs. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus) zeitnah durch die öffentliche Hand umgesetzt werden. Die bauliche Inanspruchnahme der gewerblichen Flächen erfolgt nach Bedarf und Entwicklungsabsicht der Gewerbetreibenden. Entsprechend der zu beobachtenden Entwicklungstendenzen ist auch hier von einer eher zeitnahen Inanspruchnahme auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 03.12.2020	 Carsten Zippel (Planverfasser)
Stadt Lohne, den 09.12.2020	Siegel Gerdesmeyer (Bürgermeister)