

Kartengrundlage:

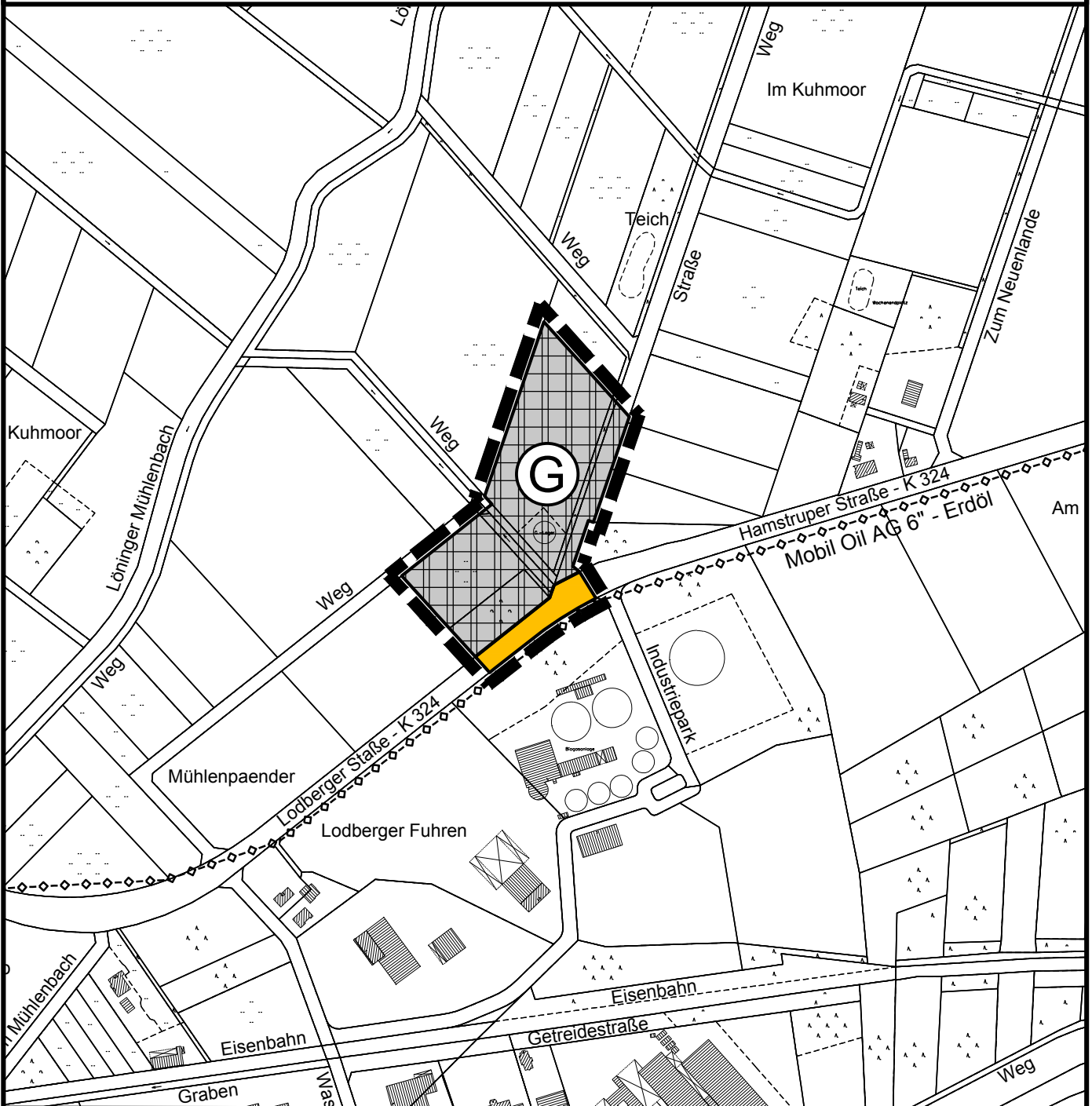
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1 : 5.000

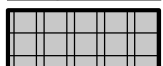
Stand: 2009



Cloppenburg



Legende:



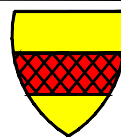
Gewerbliche Baufläche



Straßenverkehrsfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Stadt Lönninge  
Landkreis Cloppenburg

**11. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
und**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 48 B**

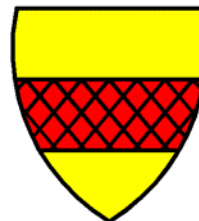
**"Industrie-park Lönninge-Ost, Lagerfläche"**  
(Bereich: Lönninge - Ost)

BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH

Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung  
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: (05951) 95 10 12  
Fax.: (05951) 95 10 20  
e-mail:  
j.mueller@bfs-werte.de

Stand: 16.05.2017



**11. Änderung des Flächennutzungsplanes und  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 B „Industriepark Löningen-Ost, Lager-  
fläche“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

## **Grundzüge der Planung**

### **1. Geltungsbereich**

Das Gebiet der 11. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 48 B „Industriepark Löningen-Ost, Lagerfläche“ der Stadt Löningen liegt östlich der Ortslage von Löningen nördlich des Industriegebietes „Löningen –Ost“. Das Gebiet umfasst Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 2,5 ha. Den südöstlichen Rand des Plangebietes bildet die Lodberger Straße (K 324) und den östlichen Rand eine Gemeindestraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der jeweiligen Planzeichnung.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Südlich des Plangebietes befindet sich das Industriegebiet „Löningen-Ost“. Auf den unmittelbar südlich gelegenen Flächen befindet sich innerhalb des Industriegebietes eine Biogasanlage.

Der Betreiber dieser Anlage nutzt derzeit Fremdflächen im östlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes als Lagerfläche für Inputstoffe für die Biogasanlage (Siloplatte). Auf Dauer soll versucht werden, den bisherigen Silageplatz vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben, da mittel- bis langfristig Bedarf für die Erweiterung der Lagerkapazitäten besteht. In einem ersten Schritt möchte der Betreiber jedoch die Silageplatte auf eigene Grundstücke im westlichen Bereich des Plangebietes verlegen. Aus diesem Grund sollen beide Bereiche als gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiet überplant und konkret für die geplante Nutzung als Lagerfläche vorgesehen werden.

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante gewerbliche Nutzung ist daher eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt werden sollen.

### **3. Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan**

#### Örtliche Gegebenheiten

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Lagerfläche für Inputstoffe der südlich gelegenen Biogasanlage genutzt (Silageplatte, Güllelager) und ist in wesentlichen Teilen versiegelt. Die Nutzung ist nach Westen, Süden und zur am östlichen Rand verlaufenden Gemeindestraße größtenteils durch Gehölzstreifen eingegrünt. Daran schließen sich jeweils ackerbaulich genutzte Flächen an.

Zum westlichen Teil des Plangebietes ist die bestehende Lagerfläche durch den Zufahrtbereich bzw. einen landwirtschaftlichen Weg abgegrenzt, welcher an der Westseite von einem Graben und abschnittsweise von Gehölzen begleitet wird. Die daran westlich anschließenden Flächen des Plangebietes werden im nördlichen Bereich als Acker genutzt. Der südliche Bereich war bislang mit Gehölzen bestanden. Die Fläche wurde auf Grundlage einer Waldumwandlungsgenehmigung (Landkreis Cloppenburg mit Schreiben vom 11.4.2017) jedoch bereits abgeholzt und liegt derzeit brach.

Diese Flächen werden im Nordwesten durch einen landwirtschaftlichen Weg und im Südosten durch die Lodberger Straße (K 324) begrenzt, welche östlich des Plangebietes in die Hamstruper Straße (K 324) übergeht. Daran schließt sich nach Süden der „Industriepark Löningen – Ost“ an. Die dort ausgewiesenen Gewerbeflächen sind im Wesentlichen bebaut

#### Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Parallel hierzu wird daher auch der Flächennutzungsplan der Stadt durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche angepasst (11. Änderung des Flächennutzungsplanes).

### **4. Erschließung und Versorgung**

#### Verkehrliche Erschließung

Die Lagerfläche (Siloplatte) im östlichen Bereich des Plangebietes ist über zwei Zufahrten von Osten über die Gemeindestraße erschlossen. Diese mündet nach Süden in die Lodberger Straße (K 324) ein. Unmittelbar nördlich des Einmündungsbereichs zweigt ein Landwirtschaftsweg nach Nordwesten ab. Dieser ist im südlichen Teilbereich befestigt und wird ebenfalls zur Erschließung der Lagerfläche genutzt. Er kann auch zur Erschließung der westlichen Teilflächen herangezogen werden. Eine direkte Erschließung der westlichen Teilflächen über die im südöstlichen Bereich außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt angrenzende Kreisstraße (K 324) soll nicht erfolgen.

#### Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Der östliche Teil des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Nutzung als Lagerfläche (Silageplatte) bereits in wesentlichen Teilen versiegelt. Die Silage wird auf einer be-

festigten Fläche gelagert, um die Silosickersäfte ordnungsgemäß aufzufangen. Diese werden der Biogasanlage gesondert zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit problemlos vor Ort in den Randbereichen und Gehölzstreifen. Das anfallende Oberflächenwasser der bisher unbefestigten Flächen soll ebenfalls vor Ort versickern. Insgesamt stehen ausreichende Flächen für die Versickerung zur Verfügung.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind entsprechende Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### Sonstige Ver- und Entsorgung

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

## **4 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung**

### Immissionssituation

Das Plangebiet soll ausschließlich gewerblich für Lagerzwecke genutzt werden. Schutzwürdige Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen, Büroräume) sollen im Plangebiet nicht entstehen und daher ausgeschlossen werden. Die Ermittlung von Immissionen (z.B. Verkehrslärm) ist somit nicht erforderlich.

### Emissionen aus dem Plangebiet

Das Plangebiet soll das südlich angrenzende Gewerbegebiet ergänzen und der Lagerung von Inputstoffen der angrenzend vorhandenen Biogasanlage dienen. Wesentliche Teile des Gebietes werden bereits entsprechend genutzt (Silageplatte, Güllebehälter).

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen ist überwiegend von einem nur geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, der lediglich saisonal während der Anlage der Silagemiete ansteigt.

Die Silage wird für den Gärprozess mit Folie abgedeckt, wodurch Geruchsmissionen minimiert werden. Mit Geruchsmissionen ist insbesondere im Nahbereich zu rechnen (starke Platzgerüche z.B. beim Anschnitt), die Geruchswahrnehmung nimmt aber üblicherweise mit zunehmender Entfernung deutlich ab.

Die nächste, im Außenbereich gelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m östlich des Plangebietes. Für diese wird die zu erwartende Geruchsbelastung gutachterlich ermittelt. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Planung ein.

Sonstige Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Erhebliche sonstige Immissionen, die durch die Planung verursacht werden, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## Natur und Landschaft

Die Flächen im östlichen Teil des Plangebietes werden bereits als Lagerfläche für die Biogasanlage genutzt und sind mit der Siloplatte in wesentlichen Teilen versiegelt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Güllebehälter.

Die westlichen Teilflächen stellen sich als Acker dar bzw. liegen nach einer genehmigten Abholzung derzeit brach. Die Flächen sind randlich z.T. von Gehölzen eingefasst.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt.

Im Plangebiet vorhandene ortsbildprägende Laubgehölze und randlich vorhandene Gehölzstreifen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten- und Lebensgemeinschaften werden faunistische Aufnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen werden im Rahmen der Planung dargelegt und Maßnahmen, soweit erforderlich, durchgeführt.

## **5. Weiteres Verfahren**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Faunakartierung