

Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. VIII

„Sondergebiet - Biomethan, An den Teichen 27“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII „Sondergebiet – Biomethan, An den Teichen 27“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

|            |       |                             |
|------------|-------|-----------------------------|
| Lohne, den | _____ | Dr. Voet<br>Bürgermeisterin |
| SIEGEL     |       |                             |

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VIII „Sondergebiet – Biomethan, An den Teichen 27“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

|            |       |
|------------|-------|
| Lohne, den | _____ |
|------------|-------|

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VIII „Sondergebiet – Biomethan, An den Teichen 27“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 24.03.2025. bis 27.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

|            |       |
|------------|-------|
| Lohne, den | _____ |
|------------|-------|

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII „Sondergebiet – Biomethan, An den Teichen 27“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

|            |       |
|------------|-------|
| Lohne, den | _____ |
|------------|-------|

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VIII „Sondergebiet – Biomethan, An den Teichen 27“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

|            |       |
|------------|-------|
| Lohne, den | _____ |
|------------|-------|

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VIII „Sondergebiet – Biomethan, An den Teichen 27“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

|            |       |
|------------|-------|
| Lohne, den | _____ |
|------------|-------|

Plangrundlage

|                     |                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karte:              | Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000<br>Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 3                                                                                                                             |
| Quelle:             | Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung                                                                                                                 |
| Herausgebervermerk: |  © 2024, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen<br>Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg |

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 21.02.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

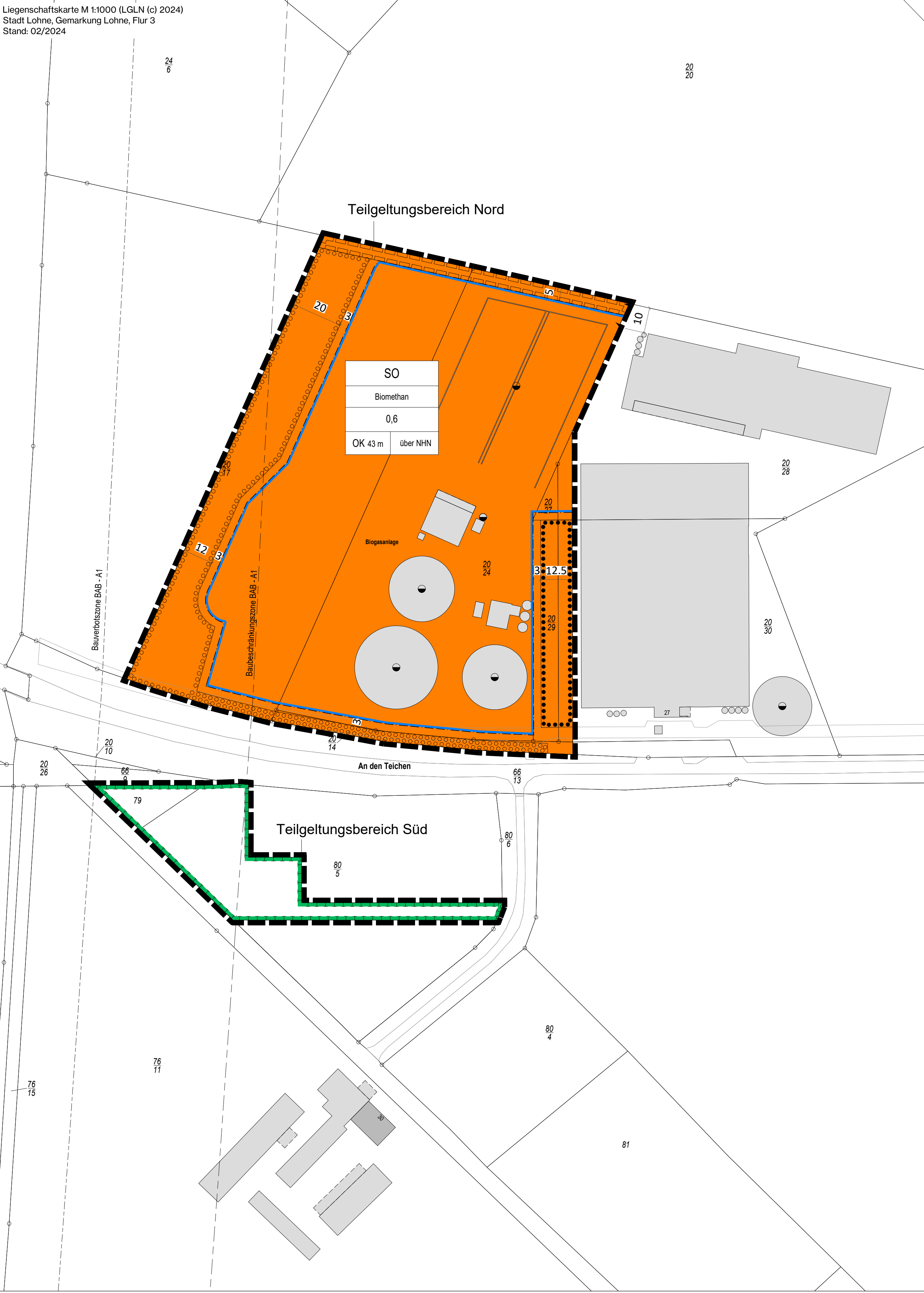
|            |       |                                                  |
|------------|-------|--------------------------------------------------|
| Lohne, den | _____ | M.Sc. Axel Timmen<br>(Öffentl. Best. Verm.-Ing.) |
|------------|-------|--------------------------------------------------|

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

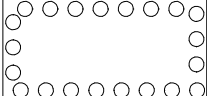
|            |       |               |
|------------|-------|---------------|
| Lohne, den | _____ | Planverfasser |
|------------|-------|---------------|

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
|                                                     | Sonstige Sondergebiete<br>Zweckbestimmung: Biomethan                                                                                                 |
| Maß der baulichen Nutzung                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
| 0,6                                                                                                                                    | Grundflächenzahl                                                                                                                                     |
| OK 43 m über NHN                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |
| Oberkante, als Höchstmaß                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                                                                                        |                                                                                                                                                      |
|                                                     | Baugrenze                                                                                                                                            |
| Verkehrsflächen                                                                                                                        |                                                                                                                                                      |
|                                                     | Ein- und Ausfahrtbereich                                                                                                                             |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |                                                                                                                                                      |
|                                                     | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft                                                 |
|                                                     | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                             |
|                                                     | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern |
| Sonstige Planzeichen                                                                                                                   |                                                                                                                                                      |
|                                                     | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                                                                            |
|                                                     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                                                                                              |

Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;  
**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist  
**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels** (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist  
**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) geändert worden ist

Nachrichtliche Übernahme

**Bergbau** – Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Münsterland für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der OEG.  
**Autobahn** – Die Anbauverbotszone von 40 m gemessen ab der Fahrbahnkante (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie die 100 m Anbaubeschränkungzone von 100 m gemessen ab Fahrbahnkante (§ 9 Abs. 2 FStrG) wurden nachrichtlich übernommen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzungen

- Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Biomethan dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogaserzeugungs-, -verarbeitungs-, -aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrhilos und Lagerbehälter sowie deren technische Erschließung und Einfriedungen. Außerdem zulässig sind Anlagen zur Wärmeerzeugung, die ausschließlich mit Brennstoffen betrieben werden, die im Rahmen der Biogasproduktion entstehen oder anfallende Abwärme nutzbar machen.
- Ausnahmen von Satz (1) sind für Anlagen zur Wärmeversorgung zulässig, die mit fester Biomasse (z.B. Holzhackschnitzel, Holzpellets) betrieben werden können.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

§ 2 Obergrenze Biogasproduktion

Das produzierte Biogas darf bei einem Methangehalt des Biogases von 60% die Menge von 6,31 Mio. N/m³ pro Jahr nicht überschreiten. Beide Parameter sind im Verhältnis zu setzen.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

- Im Baugesbiet wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) von 43 m über NHN festgesetzt. (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)
- Ausnahmen von Satz (1) sind für technisch notwendige Bestandteile (z.B. Hochfermenter, gasdichter Gärrestspeicher oder Warmwasserspeicher) zulässig. Diese dürfen bei einer maximalen Grundfläche von 42 m x 42 m eine Höhe von OK 58 m über NHN nicht überschreiten.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen ausgewiesen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung des auf den Baulflächen anfallenden Oberflächenwassers und Maßnahmen für die Regenrückhaltung und Versickerung sowie die Führung des Oberflächenwassers zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Relieformodellierungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) im Zuge der Störfallvorkehrungen zulässig.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen ausgesprochen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 7 Pflanzterhalt und Pflanzgebot

- Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang durch heimische Laubbäume in Form von Hochstämmen (St.Uf: 14 – 16 cm) zu ersetzen.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sukzessionsflächen durch Ansaat mit einer regionalen Gras- und Kräutermischung zu entwickeln.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine naturnahe Versickerungsmulde anzulegen.
- Die Festsetzungen gelten vorbehaltlich der Festsetzung § 9.

Textliche Festsetzungen

§ 8 Natur und Landschaft

- Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein artenreicher, gestufter Gehölzbestand in Form eines naturnahen Feldgehölzes anzulegen, zu entwickeln bzw. zu erhalten. Dazu sind Bäume mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm, Heister und Sträucher anzupflanzen. Es sind standortgerechte einheimische Arten gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden.  
  
Die Anpflanzung ist stufg aufzubauen. An den Rändern sind 2 m breite gras- und kräuterreiche Saumstreifen durch Selbstbegrünung zu entwickeln. An die Saumzonen schließt sich allseitig ein 1 bis 4 m breiter Strauchgürtel mit standortheimischen Straucharten gemäß Pflanzliste 1 an. Die übrige Fläche ist mit Bäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Bäume sind im Verbund von 2 m x 2 m zu setzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 bis 5 Stück je Art zu pflanzen. Pro Strauchgehölz ist eine Pflanzfläche von 1,5 m² vorzusehen.
- Soweit eine Breite von 7 m unterschritten wird, sind ausschließlich Bäume und Sträucher (Pflanzliste 1) zu pflanzen. Der Baumenteil hat min. 40 % zu betragen.
- Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch gleichartige Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen.
- In den ersten 3 Jahren nach Gründung des Bestandes ist nach Bedarf eine Mahd des Gras- und Krautaufwuchses innerhalb der Pflanzfläche vorzunehmen. Die Säume können zwischen Oktober und Februar gemäht werden, maximal alle zwei Jahre.
- Zum Schutz der Jungpflanzen vor Wildverbiß und unbefugtem Betreten ist die Fläche einzuzäunen.

§ 9 Störfallvorkehrungen

Die technischen und baulichen Anlagen der Biogasanlage sind gem. § 37 AwSV zu umwallen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Plangebietsgrenzen ein min. 3 m breiter Erdwall herzustellen und mit Arten gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu ihrer Erhaltung zu pflegen.

Pflanzlisten:

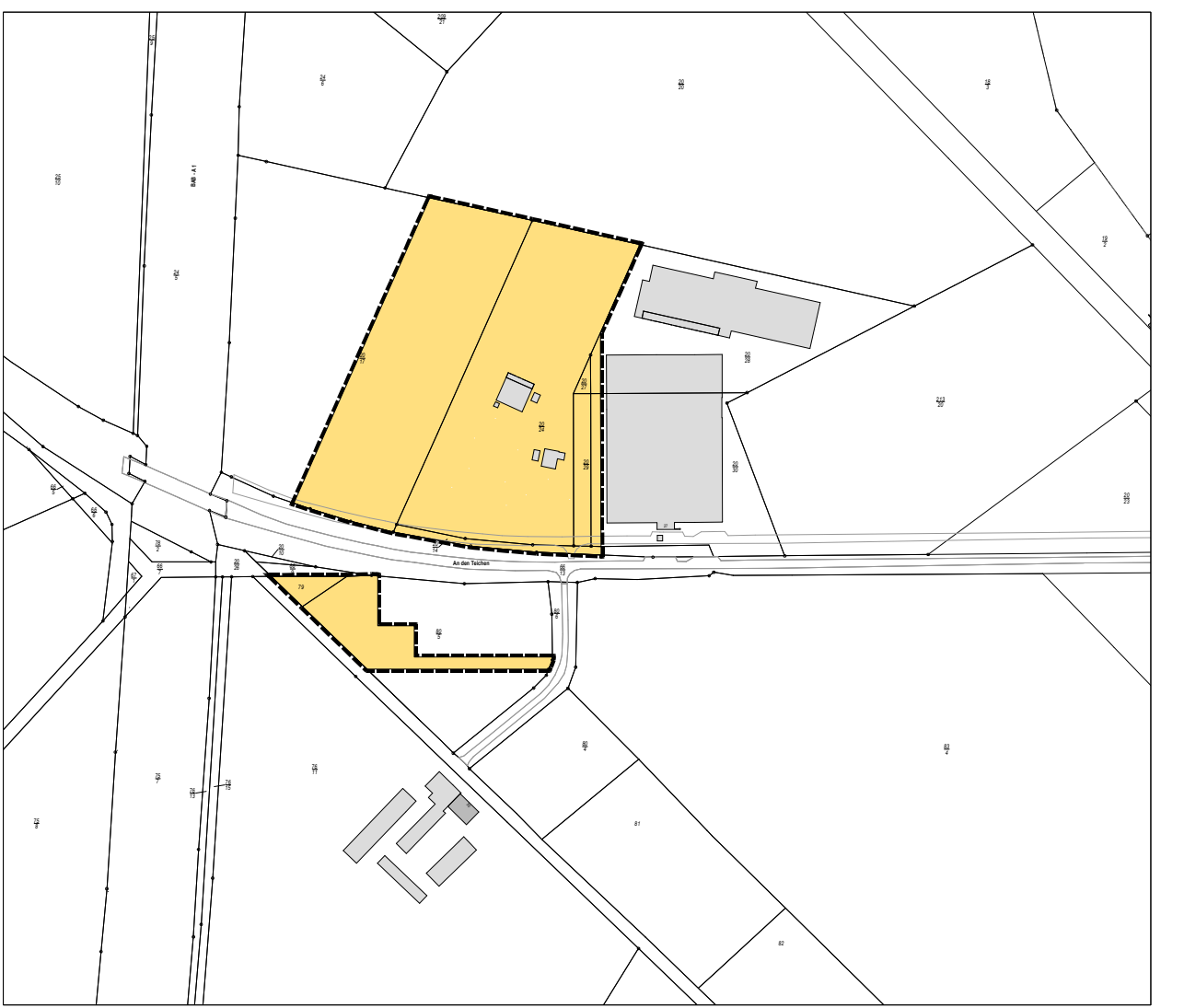
| Pflanzliste 1:  |                     |           |
|-----------------|---------------------|-----------|
| Bäume           |                     |           |
| Deutscher Name  | Botanischer Name    | Wuchshöhe |
| Elektische      | Salix alba          | bis 15 m  |
| Hainbuche       | Carpinus betulus    | bis 20 m  |
| Stieleiche      | Quercus robur       | bis 30 m  |
| Bergahorn       | Acer pseudoplatanus | bis 40 m  |
| Rothbuche       | Fagus sylvatica     | bis 40 m  |
| Sträucher       |                     |           |
| Deutscher Name  | Botanischer Name    | Wuchshöhe |
| Pflaflenhölchen | Euonymus europaeus  | bis 4 m   |
| Hartnagel       | Cornus sanguinea    | bis 4 m   |
| Haseel          | Corylus avellana    | bis 5 m   |
| Weißdorn        | Crataegus           | bis 5 m   |
| Faulbaum        | Rhamnus frangula    | bis 6 m   |
| Schlehe         | Prunus spinosa      | bis 6 m   |
| Holunder        | Sambucus            | bis 7 m   |

| Pflanzliste 2:  |                    |           |
|-----------------|--------------------|-----------|
| Deutscher Name  | Botanischer Name   | Wuchshöhe |
| Haseel          | Rhamnus frangula   | bis 5 m   |
| Faulbaum        | Sambucus           | bis 7 m   |
| Hartnagel       | Cornus sanguinea   | bis 4 m   |
| Hundbroten      | Rosa canina        | bis 3 m   |
| Weißdorn        | Crataegus          | bis 5 m   |
| Pflaflenhölchen | Euonymus europaeus | bis 4 m   |
| Schlehe         | Prunus spinosa     | bis 6 m   |

Hinweise

- Archäologische Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Kampfmittel** – Im südlichen Teilgeltungsbereich wurden im Rahmen einer geophysikalischen Untersuchung Anomalien festgestellt. Diese sind im Vorfeld von baulichen Maßnahmen durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG zu überprüfen.  
  
Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzeifallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.ä. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der Wohngrundstücke hinausgehen Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit fledermausfreundlichen Lampen erfolgen. Eine Beleuchtung der Gehölzreihen entlang der Straße An den Teichen sowie punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Schutz von Gehölzbeständen** – Während der Baumaßnahme sind die ZTV-Baumpflege, die RSB8 2023 - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, die H ArtB 2017 und die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen) anzuwenden, um Beeinträchtigungen der Gehölzstrukturen zu vermeiden.
- Löschwasser** – Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 l/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich (§ 42 NBauO).
- Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Lohne im Rathaus, Baumt, eingesehen werden.

Übersichtsplan M 1:2500



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. VIII

"Sondergebiet - Biomethan, An den Teichen 27"

Blatt 1

Unterlage für den Satzungsbeschluss



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA

|                                          |                                   |                                          |                                          |                                          |                                          |
|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| § 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung | § 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung | § 5 (2) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung | § 6 (3) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung | § 7 (3) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung | § 8 (3) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung |
| x                                        | x                                 | x                                        | x                                        | x                                        | x                                        |