# STADT LOHNE

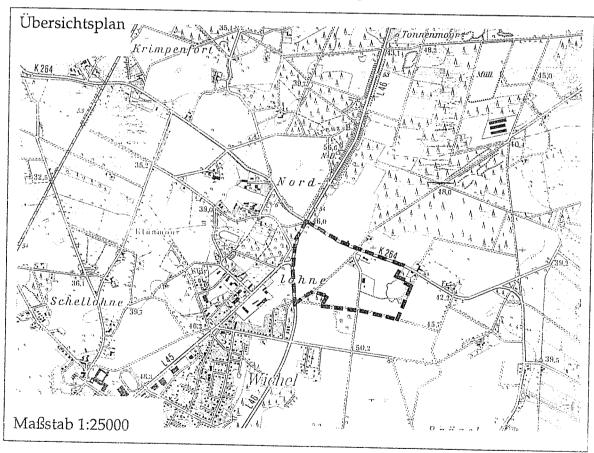
Landkreis Vechta



## BEBAUUNGSPLAN NR. 88

"Gewerbegebiet Brägel"

- Begründung -



NWP- Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Donnerschweer Straße 4 - 2900 Oldenburg

Inhaltsverzeichr	ris
------------------	-----

Seite

1	Anlaß und Ziel der Planung
2	Rahmenbedingungen
2.1	Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4
2.2	Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Stadt 5
3	Bestandsaufnahme
3.1	Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen
3.2	Landwirtschaft
3.3	Naturräumliche Situation
3.4	Ver- und Entsorgung
4	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme /
	Abwägung der Planung mit anderen Interessen
5	Inhalt des Bebauungsplanes
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung
5.2	Erschließung
5.3	Ver- und Entsorgung
5.4	Grünflächen, Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz
5.5	und zur Pflege von Natur und Landschaft
3.3	Textliche Festsetzungen
6	Städtebauliche Übersichtsdaten
7	Durchführung der Projektes und Kosten
8	Verfahrensablauf

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.88 "Gewerbegebiet Brägel" (Stand August 1992)

#### 1 Anlaß und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planaufstellung soll eine ca. 22 ha große Industrie- und Gewerbefläche zur gezielten betrieblichen Bestandspflege in der Stadt Lohne bereitgestellt werden. Gleichzeitig soll eine Fläche mit ca. 7,5 ha ausschließlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Die Stadt Lohne ist aus mehreren Gründen heraus dringend auf die Entwicklung und Erschließung dieser neuen Gewerbefläche im nördlichen Bereich der Stadt angewiesen:

- Die bestehenden und planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Flächen in der Stadt Lohne sind nahezu erschöpft. Nach den Ergebnissen der Gewerbestrukturuntersuchung<sup>1</sup> verfügt die Stadt derzeit zwar noch über rd. 16,7 ha Gewerbefläche in erschlossenen Gebieten. Diese zur Verfügung stehenden Flächen haben jedoch in der Regel weniger als 1 ha Größe und sind für die Erweiterungserfordernisse der örtlichen Wirtschaft in vielen Fällen zu klein.
- Flächenengpässe entstehen zur Zeit auch deshalb, da von den rd. 51 ha Gewerbefläche in den noch unerschlossenen gewerblichen Bauflächen nicht alle Flächen planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Nach den Empfehlungen der Strukturuntersuchung sollten von den bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen ca. 26 ha aus der Planung entlassen werden, da es sich bei den Flächen nach den neuesten Erkenntnissen um wertvolle naturräumliche Bereiche handelt. Für diese Flächen gilt es unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturräumlicher Erfordernisse sinnvolle Alternativstandorte zu finden. Der Bereich des hier vorgelegten Bebauungsplanes ist einer dieser empfohlenen Alternativstandorte.
- Gleichzeitig besteht bei den örtlichen Betrieben ein akuter Flächenbedarf für Erweiterungen oder Verlagerungen von rd. 14 ha. Es bestehen u.a. konkrete Anfragen von in Lohne ansässigen Betrieben nach gewerblichen Flächen, denen die Stadt zur Zeit nicht nachkommen kann:
  - -- ca. 2 ha Fläche werden angefragt von einem Betrieb der für den Sanitär- und Baubedarf verschiedenste Eisenwaren produziert und eine entsprechende Lagerhaltung betreiben muß. Dieser Betrieb ist der Zweigbetrieb (Produktionserweiterung) eines bereits ansässigen Betriebes aus dem Sanitärhandel;
  - -- 2 ha Fläche werden angefragt von einem kleineren Betrieb aus der Kunststoffbranche;

<sup>1</sup> Gewerbestrukturuntersuchung der Stadt Lohne von 1990

- -- ca. 1 ha 2 ha Fläche werden angefragt von einem Betrieb aus dem Bereich des Landwarenhandels;
  - -- es besteht auch ein erheblicher Flächenbedarf für einen LKW-Fuhr- und Baggerbetrieb, der aus der unmittelbaren Nähe eines Wohngebietes verlagert werden muß.

Hierbei sind in der Summe vor allem die Betriebe aufgezählt, deren Flächenbedarf als sehr dringlich gelten kann.

Die Entwicklung des Gewerbestandortes "Brägel" trägt einerseits den naturräumlichen Ergebnissen der Gewerbestrukturuntersuchung, andererseits aber auch den neueren Tendenzen und qualitativ gehobenen wirtschaftlichen Standortanforderungen für die Erweiterungsabsichten der örtlichen Lohner Betriebe Rechnung.

Das Gebiet liegt direkt an der Landesstraße 846, sowie an der Kreisstraße 264 und ist in Verbindung mit der Nordtangente in unmittelbarer Nähe hervorragend an das überörtliche Straßensystem angebunden. Durch den größeren Abstand zu den Wohnsiedlungsbereichen können Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen vermieden werden. Die Flächen können somit für eine breite Palette von Betriebsarten bzw. - größenklassen auch städtebaulich sinnvoll entwickelt werden. Schließlich sind wesentliche Teilflächen bereits im Besitz der Stadt, ein Teil der Grundstücke steht zudem kurzfristig für einen Erwerb durch die Stadt zur Verfügung, so daß in einem wichtigen Teilbereich mit einer zügigen Realisierung des Gewerbestandortes begonnen werden kann.

Gleichzeitig gilt es aber zu berücksichtigen, daß das Gewerbegebiet in einen bislang noch naturräumlichen Bereich hinein entwickelt wird. Die Realisierung der Bebauungsplanung stellt damit einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. Die Anforderungen des Naturschutzes müssen somit im Sinne des NNatG<sup>2</sup> wesentlicher Teil eines Abwägungsprozesses sein. Sie sind jedoch durch die Darstellung einer ca. 7 ha großen "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in der parallel geschalteten Flächennutzungsplanänderung bereits frühzeitig auch für dieses Bebauungsplanverfahren mitberücksichtigt worden.

<sup>2</sup> Niedersächsisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 2. Juli 1990, insbesondere §§ 1-3, sowie §§ 7-10.

#### 2 Rahmenbedingungen

#### 2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Lohne hat am 31/1/91 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.88 "Gewerbegebiet Brägel" aufzustellen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren). Mit Beschluß vom 21.1.1992 und zur adäquaten Berücksichtigung naturräumlicher Belange wurde einerseits der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die angesprochene "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" erweitert. Andererseits wurde beschlossen, die entsprechenden Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung in einem Grünordnungsplan für den Planbereich zu definieren (Beiplan zu diesem Bebauungsplan).

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Lohne an der L 846 sowie an der K 264 (siehe dazu den Übersichtsplan auf dem Deckblatt). Zum Zentrum der Stadt beträgt der Abstand des Gebietes rd. 2,5 km.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der K 264;
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 34/1, 48/1 sowie 50;
- im Westen durch die östliche Grenze der L 846;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 154/3; 156; 192/1; 49/4 (teilweise).

Im einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke: Flur 19 - 41/1, 46/1 (teilweise), 47/1 (teilweise), 48/2 (teilweise), 49/1, 49/3, 49/4 (teilweise), 46/1, 47/1 sowie 49/4, Flur 16 - 149/1, 150/11, 152/3, 153/4, 154/1, 154/3, 154/4, 154/5, 156, 157/1, 157/2, 158/4, 158/5, 159/1, 159/3, 159/4, 160/1, 160/3, 160/4, 161/1, 162/1, 190/1, 190/2, 190/3, Flur 18 - 192/1, 195/1.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

### 2.2 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Stadt

#### (1) Flächennutzungsplan 1980

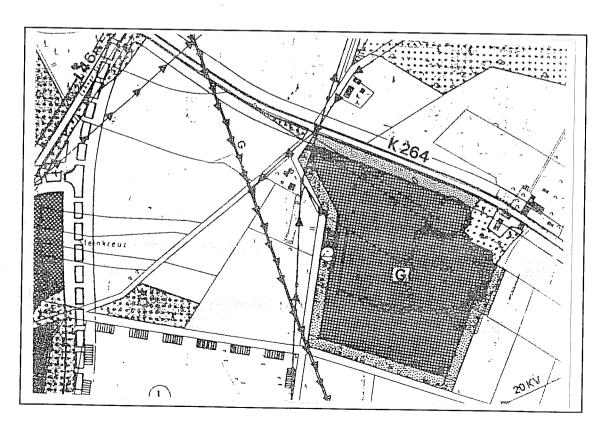
Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als gewerbliche Baufläche mit öffentlichen Grünflächen als Schutzabstand dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme ist eine von Nordwest nach Südost verlaufende Gasleitung Visbek - Holsen - Herford (8 m Schutzstreifen, Begleitkabel) mit der Parallelleitung Visbek-Lemförde (12 m Schutzstreifen, Begleitkabel) im Flächennutzungsplan enthalten.

Hinzu kommt die nach Nordosten verlaufende Erdgasleitung Welpe - Nordlohne (10 m Schutzstreifen, Begleitkabel). Auch im westlichen Bereich quert eine Erdgas-HD Leitung das Gebiet.

Schließlich ist eine von Süd nach Nord verlaufende 20 KV-Leitung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan von 1980 übernommen worden.

Übersicht 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne 1980, ehemalige Darstellung des Plangebietes



### (2) Darstellungen der 14. Flächennutzungsplanänderung 1992

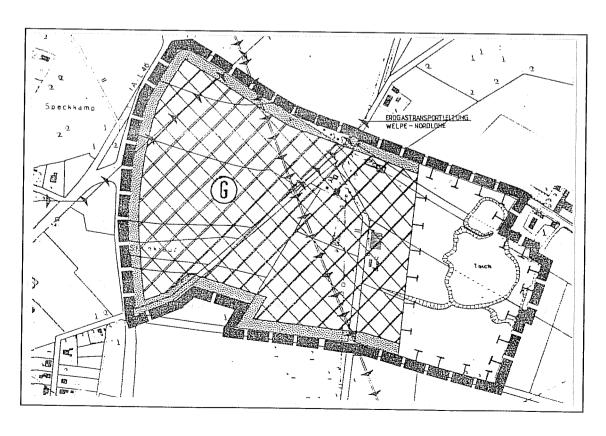
In der parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bislang als "Flächen für die Landwirtschaft" im FNP von 1980 dargestellten Bereiche als "gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt. Sie sind umgeben von einem breiteren Streifen "Grünflächen", der als Schutzabstand zu umgebenden Nutzungen dienen soll. Dagegen entfällt für den östlichen Teil des Planungsgebietes die Darstellung als "gewerbliche Baufläche" und wird durch die Darstellung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ersetzt.

(3) Außerhalb des Planungsgebietes grenzen direkt keine Bereiche an, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen.

Für alle direkt an den Planungsbereich grenzenden Gebiete stellt der Flächennutzungsplan entweder "Verkehrsflächen" (L 846, K 264) oder aber im Außenbereich gelegene "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Im südlichen Bereich grenzt eine Fläche an, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegt.

Übersicht 2: Darstellungen der 14. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne, neue Darstellung des Plangebietes



#### 3 Bestandsaufnahme

Der Planungsbereich liegt nordöstlich der Ortslage von Lohne und ist über das Gewerbegebiet "Nordlohne", jedoch durchschnitten von der L 846, teilweise mit dem Siedlungsbereich verbunden.

Nördlich, südlich und westlich des Gebietes öffnet sich die freie Landschaft. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist es deshalb notwendig, das Interesse der Stadt an einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft sowie den Belangen der überregionalen Straßenbauverwaltung abzuwägen. An diesen teilweise widersprüchlichen Interessenbereichen orientiert sich somit die Bestandsaufnahme.

#### 3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen

(1) Innerhalb der Änderungsfläche gibt es nur wenige Gebäude. Zwei Betriebe haben ihren Standort innerhalb des Planungsgebietes (eine Straßenbaufirma am nordwestlichen, sowie ein Betonwerk am westlichen Rand). Hinzu kommt ein neueres Wohngebäude, sowie eine kleinere eingezäunte Fläche einer Gasstation.

Der weitaus größte Teil der Flächen ist landwirtschaftlich genutzt.

(2) Im Gebiet führt ein teilweise befestiger Weg (schlechter Zustand) zu den beiden Betrieben. In seiner Verlängerung nach Norden und Süden (Sandweg) ist dieser "Pickerweg" ein historischer, überregionaler Handelsweg. Er ist gleichzeitig als regionaler Radwanderweg im Landkreis Vechta aufgeführt. Diese Bedeutung des Weges gilt es bei den Planungen zu berücksichtigen. Der Weg ist zudem ein wichtiger Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft und muß insofern auch weiterhin für diese Belange zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt ein unbefestigter Weg am südlichen Rand des Gebietes (Sandweg), sowie eine bewachsene Zuwegung zur Gasstation.

(3) Am westlichen Rand des Gebietes verläuft die L 846, am nördlichen die K 264. Damit ist ein Anschluß des Gebietes an das überörtliche Straßennetz möglich und gleichzeitig an die weiter westlich mündende Nordtangente.

Eine Anbindung des Gewerbegebietes darf den Verkehrsfluß auf der überregionalen Straße (L 846) nicht gefährden.

Die durchschnittliche Verkehrsmenge auf der L 846 liegt (1984) nach den Ergebnissen des Generalverkehrsplanes (2. Fortschreibung) bei 10624 KFZ-Fahrten/Tag, während auf der K 264 für denselben Zeitraum etwa 154 KFZ/Tag zu verzeichnen sind.

(3) In der Umgebung des Planungsbereiches finden sich in südwestlicher Richtung - westlich im Anschluß an die L 846 - weitere gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet Nordlohne), die bereits besiedelt sind.

#### 3.2 Landwirtschaft

Der größte Teil des Planungsbereiches wird derzeit durch Ackerflächen (Mais- und Getreideanbau) landwirtschaftlich genutzt (großflächige Parzellen). Viele der Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Auch für die übrigen Flächen haben die Eigentümer eine hohe Verkaufsbereitschaft signalisiert

#### 3.3 Naturräumliche Situation

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1, Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß der §§ 7ff NNatG zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur- und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf einer von der NWP-Planungsgesellschaft im Februar 1992 durchgeführten ersten Kartierung sowie auf einschlägiger Literatur und Kartenwerken. Im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurden in den Folgemonaten ergänzende Erhebungen durchgeführt, wobei sich jedoch keine wesentlichen Neueinschätzungen der Situation ergeben haben. Diese Ergebnisse sollen an dieser Stelle ressümierend dargelegt werden, sie sind im Grünordnungsplan - der diesem Bebauungsplan anliegt - detailliert beschrieben.

(1) Naturräumliche Gliederung: Großräumig betrachtet gehört der Änderungsbereich noch zu dem Gebiet der "Dammer Berge", einer wallartigen in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Erhebung. Sie stellen in ihrem nördlichen Teil zwischen Vechta und Steinfeld nur einen wenig gegliederten schmalen Rücken dar. Der Planbereich selbst liegt am äußersten westlichen Rand dieses Geestrückens und ist

nur durch kleinere, insbesondere am Rand liegende Gehölzbestände strukturiert. Im Planungsraum selbst ist die Geländeneigung sehr gering<sup>3</sup>.

- Relief: Das Plangebiet weist eine Höhenlage zwischen 50 m ü. NN und 46 m ü. NN auf. Von Norden nach Süden steigen die Flächen sanft an.
- (3)Boden: Die vorwiegend sandig-kiesigen Böden sind je nach Dauer und Verbreitung einer zeitweiligen Verheidung mehr oder weniger stark podsoliert. Es herrschen trockene, nährstoffarme Böden vor.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential im Bereich des Planungsgebietes wird als sehr gering bis gering eingestuft.4

(4) Wasser: Der mittlere Grundwasserflurabstand schwankt zwischen 5m und 10m. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt zwischen 100 mm/a und 200 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserdeckschicht wird als hoch eingestuft.<sup>5</sup>

Im östlichen Teil der Plangebietes befindet sich eine größere, wasserführende Kiesgrube, die als wichtiges naturräumliches Element gelten kann. Der Teich erfährt momentan von zwei Seiten eine allmähliche Zuschüttung.

- (5)Kleinklima: Da Kleinklima im Planungsraum wird von der derzeitigen Nutzung bestimmt. Die sandigen Böden der Ackerflächen erwärmen sich solange kein geschlossener Pflanzenbestand vorhanden ist bei Sonneneinstrahlung sehr stark. Aufgrund ihres hohen Grobporenanteiles sind sie einer erhöhten Gefahr von Frühund Spätfrösten ausgesetzt, so daß relativ hohe Temperaturschwankungen in Bodennähe zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die nach Süden und Südwesten exponierten Böschungskanten am südwestlichen Rand des Plangebietes und nördlich des Teiches.
- (5)Flora: Ursprünglich sind die Flächen Standorte von umfangreichen Stieleichen-Birkenwäldern gewesen.

Die beiden Betriebsstandorte innerhalb des Gebietes haben mit ihren Lagerflächen nur untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt. Stellenweise finden sich allerdings Ruderalflächen auf den Betriebsgeländen.

Naturräumliche Einheit 585.03, nach Sofie Meisel: Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bundesanstalt für

Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg 1961.
vgl. Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Hannover 1982
vgl. Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, 1:200000, Grundwasser Grundlagen, Nds. Landesanstalt für Bodenforschung (Hg.), Hannover 1988.

Die großflächigen Ackerparzellen werden durch intensiven Getreide- und Maisanbau genutzt. Die hier an sich eingeschränkte Bedeutung von Ackerland für den Naturhaushalt wird aufgewertet durch die Randlage im Geestrückenbereich.

Den Südrand des Planungsraumes schließt ein Feldweg ab, der z.T. von einem Geländesprung zur benachbarten Flur begleitet wird. Im Böschungsbereich des Geländesprungs und entlang des Weges finden sich wertvolle Vegetationsbestände (Heide) und seltene Biotopstrukturen (trockener Magerstandort). Angrenzend an den Weg in der südwestlichen Ecke der Fläche findet sich ein kleinerer Kiefernforst, teilweise mit Birken/Eichen durchsetzt. Auf der benachbarten Fläche findet sich am östlichen Ende des Weges ein naturgewachsenes Eichen-Birken-Wäldchen an dessen südlichem Rand sich der Geländesprung fortsetzt. Diese wertvollen Biotopstrukturen sind nicht Teil des Planungsraumes, müssen jedoch im Rahmen der Planungen durch entsprechende Schutzabstände berücksichtigt werden.

Innerhalb des Planungsraumes gibt es einen flächigen Gehölzbestand im Nordwesten des Gebietes. Eichen, Erlen, Lärchen und Birken sind für dieses Feldgehölz bestandsprägend. Die Randbereiche sind weitgehend bis zum Boden geschlossen. Ein Krautsaum ist nur mäßig ausgebildet.

Östlich der Einmündung des "Pickerweges" in die Kreisstraße befindet sich eine kleinere Fläche mit altem Baumbestand (Eiche, Birke, Kiefer) und einer gut ausgebildeten Strauchschicht (Holunder, Schneeball, Eberesche). Diese Fläche ist durch die angrenzenden Straßen weitgehend von der Feldfläche isoliert.

Auch linienhafte Gehölze und Einzelbäume finden sich im Planungsgebiet. Am südlichen Rand des Betonwerkes befindet sich eine junge Hainbuchenhecke. Nach Osten schließt eine linienhafte Gehölzformation (Birken, Birkenüberhälter) das Betriebsgelände zur Teichfläche hin ab.

Auf der westlichen Seite des Pickerweges befindet sich eine noch sehr junge und in der Entwicklung begriffene Benjeshecke, in deren Mitte eine Baumreihe aus noch jungen Eichen steht. Sie ist an mehreren Stellen unterbrochen.

Am südlichen Rand der K 264 steht eine lockere und an mehreren Stellen unterbrochene Gehölzreihe aus Eichen und Birken.

Auf dem Grundstück des Wohnhauses befinden sich im Bereich der Wirtschaftsgebäude elf alte Hochstammobstbäume (Apfel, Kirsche, Pflaume).

Die alte wasserführende Kiesgrube und die umgebenden Böschungsbereiche bergen ein hohes ökologisches Potential. Wegen der wechselnden Feuchte- und Lichtverhältnisse, den kleinklimatischen Unterschieden sowie der nicht bindigen Bodenverhältnisse haben sich verschiedene Strukturen durch Sukzession herausgebildet. In den feuchteren Bereichen entlang des Böschungsfusses dominieren Pioniergehölze, auf den trockenen Sandhügeln Borstgrasbestände. Am nördlichen Rand des Gebietes um den Teich befinden sich auf dem höher gelegenen Bereich ältere Birkenbestände mit Brombeeren mit jüngeren Birken in der Strauchschicht. Westlich

und östlich eines unbefestigten Weges von und zur K 264 befinden sich zwei etwa 3m hohe Erdhügel, die teilweise mit jüngeren Eichen und Birken bewachsen sind.

Der gesamte Bestand und die ökologische Bedeutung dieses Teichs wird jedoch durch Bauschuttablagerungen seitens der Straßenbaufirma gefährdet. Im Sommer wird das Gewässer insbesondere an der östlichen Seite zusätzlich durch Badegäste genutzt.

(7) Fauna: Was die Fauna des Planungsgebietes betrifft, so können keine besonderen Aussagen getroffen werden. Ackerflächen stellen unter den Bedingungen heutiger Bewirtschaftungsformen für nahezu alle Arten von z.B. Feldvögeln oder Feldkäfern nur einen suboptimalen bis pessimalen Lebensraum dar. Auf der anderen Seite spielen jedoch Felder auch heute noch als Nahrungsgebiet für verschiedene Vogelarten, sowie für Durchzügler und Wintergäste unter den Vögeln eine wichtige Rolle.<sup>6</sup>

Eine ökologische Wertigkeit erhält das Feldgehölz im Nordwesten des Plangebietes wegen ihrer verschiedenen Habitatfunktionen als Ganz- oder elementare Teillebensstätte und Nahrungsreservoir für viele Käfer, Spinnen, Schnecken, Kleinsäuger und Vögel als Ansitz- und Singwarte, Als Deckung und Schutz vor Witterung, Feinden und Bewirtschaftung.

Die linienhaften Gehölzformationen sind innerhalb der intensiv genutzten Agrarlandschaft wichtige Brut- und Nahrungsbiotope insbesondere für Vögel.

Die Erdhügel um den Teich sind mit ihren nach Südwesten exponierten, offenen Bereichen hervorragende Bruthabitate für potentiell gefährdete Insekten (u.a. Wildbienenarten).

(8) Landschaftsbild: Typisch für diesen Landschaftsraum sind - außerhalb der Verdichtungsbereiche - ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen mit eingegrünten Streusiedlungen bzw. Einzelgehöften. Gliedernde Elemente im Plangebiet sind die flächigen Gehölzbestände am südlichen Rand des Plangebietes, das Feldgehölz im Nordwesten sowie die größeren Gehölze im Bereich des Teiches. Der Bereich des Teiches zeichnet sich durch eine hohe Reliefenergie des Geländes und der Vegetation aus, so daß hier kleinräumig eine hohe Vielfalt zu verzeichnen ist.

Uberprägt wird das Landschaftsbild von den Anlagen des Betonwerkes, die von allen Punkten des Plangebietes zu sehen sind. Auch durch das Gebäude der Straßenbaufirma sowie durch Anlagen der überörtlichen Energieversorgung ist der ländliche Charakter des Plangebietes stark überformt.

<sup>6</sup> vgl. Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Hrsg. Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Bonn/Bad Godesberg, 1987, S.197.

#### 3.4 Ver- und Entsorgung

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die "Energieversorgung Weser-Ems-AG" (EWE) vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung ist ebenfalls die "Energieversorgung Weser-Ems zuständig.
- (2) Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- (3) Die Oberflächenentwässerung erfolgt größtenteils durch Versickerung.
- (4) Die Entsorgung von Schmutzwässern geschieht in der mechanisch-biologischen Kläranlage in Rießel.
- (5) Im Gebiet selbst ist eine Altablagerung bekannt (Nr. 460006402 des Altlastenprogramms Niedersachsen). Vermutlich wurde dort Bauschutt gelagert. In der Bauleitplanung werden keine Nutzungen vorgesehen, die mit einer Altablagerung unvereinbar wären. Südlich des Gebietes (Flurstück 172/2) befindet sich eine Altablagerung mit ca. 88000 cbm Hausmüll, hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen und Sperrmüll.
- (6) Das Gebiet wird von einer Richtfunkstrecke (Nord-Süd-Verlauf) gequert.

## 4 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme, Abwägung der Planung mit anderen Interessen

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Wichtig für die Zusammenstellung und Gewichtung der durch den Bebauungsplan betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind die Verfahrensschritte "Frühzeitige Bürgerbeteiligung" und "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange". Beide Beteiligungen sind durchgeführt worden. Der Plan hat gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

#### (1) Belange der Wohnbevölkerung

Südwestlich des Planbereiches und getrennt durch die Trasse der Landesstraße sowie einen breiten Streifen einer öffentlichen Grünfläche liegt in einer Entfernung von rd. 100m eine Wohnbaufläche (WA-Ausweisung). Um eventuelle Nutzungskonflikte zu vermeiden, gilt es zu berücksichtigen, daß im südwestlichen Bereich keine erheblichen Belästigungen durch mögliche, sich ansiedelnde Betriebe auf diese Wohnnutzung ausgehen.

Problematisch für eine zukünftige gewerbliche Nutzung erscheint die Lage eines vereinzelt stehenden Wohnhauses mit älteren Wirtschaftsgebäuden im Planungsgebiet selbst. Die Stadt hat Verhandlungen zum Ankauf des Gebäudes aufgenommen, um dieses ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

#### (2) Belange des Verkehrs

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der L 846 sind - in einer ersten Einschätzung - bei einer Anbindung des Planungsgebietes über die Kreisstraße an diese überregionale Straße keine wesentlichen Störungen des Verkehrsflusses zu erwarten.

Direkte Erschließungen der Grundstücke von der Landesstraße aus sind zu vermeiden, eine Erschließung erfolgt ausschließlich von der Planstraße aus.

Der Pickerweg wird im Rahmen der Planungen - vor allem im südlichen Bereich - nicht in seiner Funktion als wichtiger Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft eingeschränkt werden. Gleichzeitig wird seine historisch bedeutsame Funktion als Handelsweg berücksichtigt, sowie seine derzeitige Funktion als regionaler Radwanderweg im Landkreis Vechta.

#### (3) Belange der Landwirtschaft

Für die notwendige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt stehen keine Flächen zur Verfügung, die unmittelbar im Ortszusammenhang liegen und die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Planungsalternative, bei der die Interessen der Landwirtschaft nicht tangiert werden, ist nicht vorhanden. Es ist denkbar, daß für die betroffenen Landwirte bei Bedarf Ersatzflächen an anderer Stelle gefunden werden können, bzw. daß in einem abgestuften Realisierungskonzept mögliche landwirtschaftliche Interessen berücksichtigt werden können.

Da jedoch bereits ein großer Teil der Flächen im Planungsbereich an die Stadt veräußert wurde und zudem auch sonst keine Hinweise auf problematische Situationen diesbezüglich vorliegen, ist davon auszugehen, daß die Interessen der Landwirtschaft in diesem Bereich nicht beeinträchtigt werden.

#### (4) Belange der infrastrukturellen Erschließung

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung ist im Planbereich in ausreichendem Maße vorhanden bzw. kann entwickelt werden, ebenso das Kommunikationsversorgungsnetz.

Das Gebiet kann auch an die zentrale Abfallentsorgung und das örtliche Klärwerk angeschlossen werden. Für übliche Betriebe ist die Entsorgung sichergestellt, sollten jedoch größere Naßbetriebe angesiedelt werden, so ist ein gesonderter Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Kläranlage erforderlich.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist darauf hinzuweisen, daß im Gebiet teilweise eine Versickerung nicht möglich sein könnte. Es wird von der Stadt geprüft, ob ein Regenrückhaltebecken in einer Größe von ca. 1500qm geplant wird, oder das Oberflächenwasser mittels Rohrleitungen bzw. offener Wasserzüge abgeleitet wird. Bei einer Ableitung müßte es dann den Wasserzügen der Hase-Wasseracht Nr. 19.6/0 oder 19.6/1 zugeführt werden. Ferner wird darauf hingewiesen, daß bereits ein Gewässer II. Ordnung vorhanden ist, das das Oberflächenwasser von der L 845 und von der alten Tonkuhle ableitet. Es wird ebenfalls geprüft, ob der vorhandene Wasserzug entsprechend aufgereinigt bzw. ausgebaut werden kann, wodurch dann die Problematik für den gesamten Einzugsbereich gelöst werden kann.

In brandschutztechnischer Hinsicht wird darauf hingewiesen, daß nach § 42 NbauO zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen muß. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 4 x 3200 l/min über 2 Stunden verteilt auf 5 Löschwasserentnahmestellen erforderlich. Diese Löschwasserstellen können Über- und Unterflurhydranten, Bohrbrunnen nach Din 14220, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 oder Löschwasserteiche sein.

#### (5) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In der Erläuterung zur 14. Flächennutzungsplanänderung wird auf eine "sparsame, schonende und stufenweise Inanspruchnahme" der Flächen sowie auf die besonderen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hingewiesen. Die Realisierung der gewerblichen Bauflächen im Planungsgebiet ist als ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild im Sinne des § 7 NNatG zu beurteilen, denn durch Bebauung und Verkehrswege wird ein wesentlicher Teil der Fläche versiegelt werden.

Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Nds. Naturschutzgesetz von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Damit fordert das Gesetz auch zunächst die Prüfung ob eine Vermeidung des Eingriffes

möglich ist. Dies ist aber aus den im Anfangskapitel ausgeführten Gründen für die Stadt Lohne nicht möglich. Zur weiteren Bestandssicherung besteht ein erheblicher akuter Flächenbedarf der örtlichen Betriebe. Gleichzeitig stehen aber für diese Erfordernisse keine ausreichenden und adäquaten Flächen im Stadtgebiet von Lohne zur Verfügung. Alternativen zum vorliegenden Planungsgebiet sind nicht für die Stadt vorhanden.

Nach § 10 des NNatG<sup>7</sup> hat der Verursacher eines Eingriffes dann in einem zweiten Abwägungsschritt - soweit erforderlich - die von einem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen).

Führt der Eingriff jedoch zu Beeinträchtigungen, die nicht auf den Flächen ausgeglichen werden können, so muß der Verursacher eines Eingriffs nach § 12 NNatG die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes an anderer Stelle des betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen (Ersatzmaßnahmen).

Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes besteht insoweit das Erfordernis, Festsetzungen zu Ausgleichs- und/oder gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen zu treffen, um insbesondere die Flächeninanspruchnahme für solche Maßnahmen zu sichern.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht im naturwissenschaftlich exakten Sinn die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wiederherstellen. Maßnahmen sollen nach Möglichkeit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen aufheben und kompensieren. Im juristischen Sinne ist das erreicht, wenn alle Beeinträchtigungen nicht nachhaltig wirken können.

Der Planungsbereich liegt am äußersten westlichen Rand eines größeren, ökologisch bedeutsamen Naturraumes (LSG Geestrücken). Die Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung führt zu einem Flächenverlust innerhalb des Landschaftsraumes. Das Landschaftsbild wird teilweise durch die zusätzliche Besiedlung verändert. Derzeit besteht aber bereits eine starke Überformung des Landschaftsbildes im Planungsbereich durch die Anlagen der vorhandenen Gewerbebetriebe, die Landesstraße sowie die technischen Leitungen und Anlagen überörtlicher Versorgungsunternehmen.

Bodenbelastungen werden sich insbesondere aufgrund des Bodenverbrauchs und der Versiegelung sowie eines möglichen Schadstoffeintrages aus belastetem versickerndem Oberflächenwasser ergeben.

Die Flächen im Planungsraum selbst (Ackerbaunutzung) sowie die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Landesstraße, Kreisstraße, gewerbliche Baufläche) sind jedoch in ihrem ökologischen Wert nur von sehr eingeschränkter Bedeutung. Von wichtigem ökologischen Potential dagegen sind die flächigen und linienhaften

<sup>7</sup> Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 2.Juli 1990

Gehölzbestände im Gebiet, sowie Einzelbäume. Diese gilt es bei der Planung zu sichern und in ihrer Vernetzungsfunktion weiter auszubauen. Von hervorragender ökologischer Bedeutung dagegen sind Teilbereiche um den Teich, die z.B. potentielle Bruthabitate für gefährdete Insektenarten sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird von folgenden Leitlinien der Planung ausgegangen:

- Im zukünftigen Gewerbegebiet werden derzeit vorhandene ökologisch wertvolle und schützenswerte Landschaftsbestandteile und Einzelelemente erhalten.
- Durch Entwicklung von ausgeprägten Grünzügen im Siedlungsgebiet sollen Vernetzungsstrukturen geschaffen und ausgebaut werden.
- Der neue Siedlungsbereich wird durch Eingrünung in die Landschaft eingebunden.
- Neupflanzungen sollen sich zu ortstypischen und naturnahen Vegetationsbeständen entwickeln.

Die im Planungsbereich im festgesetzten Maßnahmen (siehe dazu Punkt 5.4) zur Vermeidung, zu Ausgleich und Ersatz, die in Punkt 5.4 erläutert werden, liegen in einem Grünordnungsplan (siehe Anlage) konkretisiert vor.

### 5 Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird im wesentlichen als Standort industriell - gewerblicher Nutzungen dienen. Es wird Industriebetriebe aus Lohne aufnehmen können, die an ihren momentanen Standorten keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.

(1) **Industriegebiet (GI):** Der größte Teil des Planungsraumes wird als Industriegebiet mit dem Ziel ausgewiesen, hier insbesondere größeren, örtlich ansässigen Betrieben einen langfristig entwicklungsfähigen Standort zu bieten. Dies ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der L 846 bzw. durch die Nähe zur Umgehungsstraße möglich.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung werden diese Flächen als Industrieflächen (GI) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise hierfür werden im Bebauungsplan gemäß § 17(1) BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

(2) Eingeschränktes Industriegebiet ( $\mathrm{GI_e}$  I und  $\mathrm{GI_e}$  II): Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind nach § 9 der textlichen Festsetzungen im  $\mathrm{GI_e}$  I (200m Zone) nur

solche Betriebe oder Betriebsteile zugelassen, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Im GI<sub>e</sub> II (300m Zone) sind nur solche Betriebe und Betriebsteile zugelassen, deren Emissionen nicht erheblich belästigen. Diese Festsetzung geschieht zum Schutz der in ca. 100m hinter der L 845 angrenzenden Wohnbebauung. Es ist insoweit auch denkbar und gewünscht, daß auf diesen Flächen z.B. nicht störende Stellplatzflächen, Lagerhallen oder Sozialräume eines größeren Betriebes angeordnet werden sollten.

- (3) **Gewerbegebiet** (**GE**): Die Grundstücksfläche des Wohnhauses und der unmittelbare Umgebungsbereich werden als Gewerbegebiete (**GE**) ausgewiesen und damit überplant. Diese Flächen sind gemäß § 8 BauNVO für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Hierfür werden die höchstens zulässigen Werte bei der Grundflächenzahl (**GRZ**) mit 0,8 und bei der Geschoßflächenzahl (**GFZ**) mit 1,6 festgesetzt. Zwei Vollgeschosse (**II**) sind zulässig.
- (4) Nach § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlossen. Das bedeutet, daß bei einer GRZ von 0,8 grundsätzlich 20 % der Grundstücksfläche nicht überbaut werden dürfen.
- Mit § 7 der textlichen Festsetzungen wird zudem festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Fahrbahngrenze und dem Fahrbahnrand der Landesstraße 846 Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zulässig sind.
- (5) Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig festgesetzt, um eine nachfrageorientierte und effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten über Baugrenzen definiert. Der Abstand der Baugrenze von der nächsten Flächennutzung beträgt in der Regel 3 m. Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt jeweils die notwendigen Schutzabstände zu den unterirdischen Gasleitungen.
- (6) Das Planungsgebiet wird vor allem für die Betriebserweiterungen bzw. Verlagerungen von größeren Betrieben geschaffen werden. Dabei handelt es sich um Betriebe, die oft auf Hallengrößen über 50 m angewiesen sind. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine abweichende Bauweise (a) für eine wesentlichen Teil der Bauflächen (GI, GIe1, GIe2) festgesetzt, womit Gebäudeformen eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Damit sind vielfältige gewerbliche Entwicklungen von Betrieben möglich. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximalen Baulänge von 100 m zu errichten (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen).

(7) Die besondere städtebauliche und landschaftliche Situation des Planungsgebietes am nördlichen Eingangsbereich der Stadt erfordert umfassende und sorgfältige Maßnahmen, die eine Einbindung des Industrie- und Gewerbegebietes gewährleisten. Zum einen werden problematische Ausprägungen von gewerblich genutzten Baukörpern durch die Ausbildung dichter Grünsäume insbesondere entlang der L 846 sowie der K 264 optisch aufgefangen. Es wird jedoch darauf hingewiesen und empfohlen, die öffentlichen Grünflächen entlang der Landes- oder Kreisstraße an jenen Stellen lichter zu bepflanzen, an denen sich eine Sicht z. B. auf Verwaltungsgebäude der Betriebe oder auf Gebäude mit einer besonders gelungenen, betriebsspezifischen baulichen Gestaltung ergibt. Damit werden städtebaulich wirkungsvolle Gebäude nicht "versteckt" und es wird dem vorhandenen Werbebedürfnis der Betriebe Rechnung getragen.

Hinzu kommt ein dichter Grünsaum in Ost-West Verlauf (etwa in der Mitte des Planungsraumes), der verhindert, daß sich Baukörper auf den etwas höher gelegenen Flächen im Süden des Planungsraumes negativ auf das Landschafts- und Siedlungsbild auswirken.

Diese notwendigen Grünsäume sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt und gemäß § 9 (1), Nr.25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet (siehe auch § 3 der textlichen Festsetzungen). Es sollte sich im Regelfall um Baumreihen mit dichten Strauchschichten handeln.

(8)Zur besseren städtebaulichen Einbindung ist auch die Höhe der Baukörper nach § 16 (3) BauNVO im Industriegebiet beschränkt worden. Mit § 2 der textlichen Festsetzungen wird bestimmt, daß die Höchstgrenze der Gebäudehöhen in den GI, GIe1 sowie GIe2 Gebieten 12 m beträgt, jeweils gemessen zwischen der festgelegten geplanten, im Mittel gemessenen Geländehöhe (soweit eine Festsetzung fehlt, ist die bestehende Geländehöhe maßgebend) und Oberkante Attika, bzw. Oberkante Traufe. Nur für untergeordnete Bauteile, die zur Sicherung der betrieblichen Erfordernisse notwendig sein können sowie für notwendig werdende Anlagen Immissionsschutzes, ist eine Ausnahme von der maximalen Baukörperhöhe denkbar. Eine Festlegung zu Raumkanten, Baulinien oder gar die Festlegung von Dachlandschaften und ähnlichem wird dagegen nicht vorgenommen, da dies für die Produktionserfordernisse von Industriebetrieben zu nachteiligen Einschränkungen führen könnte. Die Stadt ist jedoch mit dem Wissen um notwendige stadtgestaltende Erfordernisse bei solchen Plangebieten bestrebt, im Rahmen der Grundstücksvergabe und auch der Bauanträge durch Beratungsleistungen unterstützend auf die Betriebe einzuwirken. Dabei wird auch auf eine sinnvolle Stellung z.B. der Verwaltungsbauten, deren Materialwahl etc. hingewirkt.

- (9) Die entsprechenden Schutzabstände zu den Trassen der Erdgasleitungen sind als nicht überbaubare Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet bzw. durch die öffentlichen Grünflächen berücksichtigt worden.
- (10) Die Fläche der Gasstation in der Mitte des Planungsraumes ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung gekennzeichnet worden.

#### 5.2 Erschließung

(1) Mit der östlich bereits im Gebiet vorhandenen Straße sowie mit der Planstraßen A, die auf die K 264 mündet und einen Ring zu der bereits bestehenden Erschließungsstraße im Gebiet bildet, wird das gesamte Gebiet an zwei Punkten an die Kreisstraße angeschlossen. Hinzu kommt eine Planstraße B, die als Stichstraße mit einem Wendehammer die Erschließung des westlichen Teilbereiches mit kleineren Parzellengrößen sicherstellen wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Planstraßen. Durch einen 20m breiten Streifen öffentlicher Grünfläche, der zudem mit einem Pflanzgebot belegt ist, wird sichergestellt, daß direkte Ein- und Ausfahrten von Grundstücken auf die L 846 außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich sind.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A hat durchgehend eine Breite von 13,5 m. Mit dieser Breite des Straßenraumes ist gewährleistet, daß entweder eine einseitige Allee angepflanzt werden kann, und/oder aber entsprechende Flächen für straßenbegleitende offene Graben vorhanden sind.

Die bereits bestehende Zuwegung zu den Betrieben im östlichen Teil wird ebenfalls mit einer Breite von 13,5m vorgesehen.

Dagegen wird die Planstraße B als kleinere Stichstraße mit einem Profil von maximal 9m vorgesehen, was für die entstehenden Erfordernisse aus einem kleineren Baugebiet heraus als ausreichend erscheint.

- (2) Die Erschließung ist insgesamt so gestaltet, daß das Vorhaben in 2 bis 3 Realisierungsstufen entwickelt werden kann.
- (3) Die gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachtenden Bauverbotszonen entlang der L 846 mit einer Breite von 20 m, sowie entlang der geplanten K 264 mit einer Breite von 20 m gemessen ab der Fahrbahnkante werden im Bebauungsplan durch eine entsprechende Lage der Baugrenzen berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt wurde die Gewährleistung eines Sichtdreickes, die im

Einmündungsbereich der Planstraße A mit einer Schenkellänge von 120m auf der Kreisstraße und 25m in den Achsen der Planstraße eingetragen wurden. Im Einmündungsbereich des Pickerweges wurde kein Sichtdreieck nachrichtlich übernommen, da sich hier eine Forstfläche mit Gehölzstrukturen befindet. Diese sollen erhalten werden. Hier wird die Verkehrssicherheit auf dem Kreuzungsbereich durch verkehrstechnische und ordnungspolitische Maßnahmen von der Stadt gewährleistet.

(4) Zur Stabilisierung des historischen "Pickerweges" sind mehrere Maßnahmen vorgesehen. Zum einen verbleibt in der gesamten Länge der jetzige Verlauf des Weges. Auch im nördlichen Drittel wird keine Begradigung des Weges vorgenommen, denn es ist davon auszugehen, daß ein wesentlicher Teil des Verkehrs über den Kreuzungspunkt der Planstraße A mit der Kreisstraße abgewickelt werden kann. Der Kreuzungspunkt des "Pickerweges" verbleibt damit wesentlich für die Verkehre der bereits jetzt vorhandenen zwei Betriebe.

Der südliche Bereich des "Pickerweges" wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Versiegelung findet damit nicht statt. Die Fläche wird jedoch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet, um auch langfristig das vorhandene Wegenetz (Wirtschaftswege für die Landwirtschaft, Fahrradrouten) nicht zu unterbrechen. Im weiteren Verlauf ist der Weg durch straßenbegleitendes Grün gestaltet, um eine städtebaulich optische Führung des Weges zu erreichen. Dabei soll die vorhandene Benjeshecke am westlichen Rand des "Pickerweges" berücksichtigt werden. § 8 der textlichen Festsetzungen bestimmt gleichzeitig, daß auf den gekennzeichneten Flächen für Verkehrsgrün im Abstand von jeweils 10 m ein Laubbaum zu pflanzen ist.

(5) Die Zuwegung zur Gasstation wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist.

#### 5.3 Ver- und Entsorgung

- (1) Die notwendige Wasser-, Gas- und Stromversorgung kann im Planbereich entwickelt werden, ebenso ist ein Anschluß an das Kommunikationsnetz möglich. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.
- (2) Die Oberflächenentwässerung kann im Rahmen der in Punkt 4 (4) gemachten Hinweise gewährleistet werden.
- (3) Die Abfallentsorgung für das Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

- (4) Abwässer werden von der öffentlichen Kläranlage in Nordlohne aufgenommen.
- (5) Die Altablagerung Nr. 460006402 des Altlastenprogramms Niedersachsen ist mit ihrer bisher bekannten Lage im Plan nachrichtlich übernommen worden.

## 5.4 Grünflächen, Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen

Schon bei der Wahl des Standortes für die Gewerbeflächen wurde der Vermeidungsaspekt der Eingriffsregelung (§ 8 NNatG) verfolgt. Das Plangebiet ist in einer Fläche von rd. 22 ha für den Arten- und Biotopschutz in seiner derzeitigen Ausprägung nur teilweise bedeutend (siehe dazu Punkt 3.3 und 4, sowie die Aussagen des Grünordnungsplanes im Anhang).

Der Eingriff in den Naturhaushalt beruht insbesondere auf dem hohen Versiegelungsgrad, wodurch es zu einer Störung der natürlichen Bodengenese kommt (Beseitigung des belebten Oberbodens, Verlust der Flächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, Änderung des Bodenwasserhaushaltes, Beeinträchtigung der Grundwasserspende). Durch die Ausweisung dieser größeren Gewerbefläche am Rande der Stadt besteht aber gleichzeitig die Chance, frühzeitig und umfassend stadtökologische Aspekte bei der Konzeptionierung zu berücksichtigen.

Durch Überbauung und Verkehrsflächen werden bei voller Ausnutzung des Plangebietes max. ca. 15,2 ha Fläche versiegelt. Damit verbleiben im gesamten Planungsraum noch ca. 14,2 ha Fläche, die nicht versiegelt werden. Dabei handelt es sich:

- bei mindestens rd. 3,9 ha um Flächen, die innerhalb der Baugrundstücke nicht überbaut werden dürfen (GRZ 0,8 und Bauverbot entlang der Leitungstrassen);
- rd. 2,7 ha Fläche entfallen auf die öffentlichen Grünflächen;
- rd 0,1 ha entfallen auf eine Waldfläche;
- und schließlich entfallen rd. 7,5 ha auf den Bereich um den Teich, der als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen ist.

Die folgenden vorgesehenen Maßnahmen sind im anliegenden Grünordnungsplan präzisiert:

(1) Die rd. 2,7 ha öffentliche Grünfläche sind mit § 3 der textlichen Festsetzungen nahezu ausschließlich als Pflanzfläche für standortgerechte und heimische Gehölzarten und Sträucher vorgesehen bzw. werden von Folgenutzungen freigehalten. Hier kann

sich die Bodenlebewelt sowie die Tier- und Pflanzenwelt - abgesehen von den gegebenenfalls notwendigen Pflegeeingriffen - ungestört entwickeln. Damit wird auf diesen Flächen ein höherwertiges Biotoppotential geschaffen, als es bislang auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzufinden ist. Vernetzungsstrukturen werden mit diesen Grünflächen angestrebt.

Durch grünordnerische Maßnahmen sollen an diesen Stellen neue naturräumliche Qualitäten für die Kleintierwelt entstehen. Mit einer Bepflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern dienen die Flächen gleichzeitig als Schutzstreifen gegenüber angrenzenden Nutzungen. Nur im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke sowie im südlichen Bereich des "Pickerweges" ist eine Bepflanzung der Grünflächen nicht vorgesehen.

- (2) Der Boden ist neben Luft und Wasser eine wesentliche Grundlage des Naturhaushaltes. Er ist vielfältiger Träger von unterschiedlichen Funktionen und somit ein Schlüsselfaktor des Naturhaushaltes. Die Beeinträchtigungen von Wasserhaushalt und Grundwasserspende sollen durch einen möglichst hohen Versickerungsgrad der anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebietes möglichst gering gehalten werden. Es wird deshalb § 4 der textlichen Festsetzungen bestimmt, daß mindestens 50 % der anfallenden Regenabflußmengen von den Dachflächen der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken schadlos zu versickern sind.
- (3) Weiterhin wird als Ausgleich für verloren gegangene Vegetation mit § 5 der textlichen Festsetzungen auf eine Begrünung möglicherweise monotoner und nicht gegliederter Fassaden hingewirkt. Dies kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas am Standort führen und Stäube am Standort selbst binden.

Zu erwarten ist auch, daß sich begrünte Fassaden durch einen teilweisen Wärmeschutz energieeinsparend auf Gebäude auswirken und in Teilbereichen auch Schall absorbieren. Und schließlich sind sie insbesondere bei großflächigen und oftmals monotonen gewerblichen Bauten als ein positives stadtgestalterisches Element zu werten, womit eine Einbindung der Baukörper in die Landschaft gefördert wird.

- (4) Mit § 6 der textlichen Festsetzungen zusätzlich bestimmt, daß mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Dabei sind standortgerechte Gehölze und Stauden vorzusehen. Mit dieser Maßnahme und einer Erhöhung der Verdunstungsfläche durch Vegetation soll einerseits ein Ausgleich für die großflächige Bodenversiegelung erfolgen. Sie soll aber auch dazu beitragen, einen Teil von möglichen emittierten Stäuben und Schadstoffen (auch Autoabgasen) unmittelbar auf dem Betriebsgelände (d.h. beim Verursacher selbst) zu binden.
- (5) Entlang des historisch bedeutsamen Handelsweges "Pickerweg", der zugleich regionaler Radwanderweg ist, ist mit § 8 der textlichen Festsetzungen das Anpflanzen

einer Allee vorgesehen. Damit wird die Funktion des Weges stabilisiert und gegenüber dem jetzigen Zustand teilweise ausgebaut. Gleichzeitig wird mit diesem Gehölzsaum eine bessere Einbindung der umliegenden Baukörper in die Landschaft erreicht.

#### 5.5 Textliche Festsetzungen

- § 1 Innerhalb der Industriegebiete (GI, GIe1 und GIe2) ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) möglich. Damit sind bauliche Anlagen von mehr als 50m zulässig. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximalen Baulänge von 100m zu errichten.
- § 2 Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höchstgrenze der Gebäudehöhen auf den Bauflächen GI, GIe1, GIe2 mit maximal 12m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der bestehenden Geländehöhe und Oberkante Attika bzw. Traufe (Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut). In Ausnahmefällen kann für untergeordnete Bauteile gemäß § 16 (6) BauNVO diese Höhe überschritten werden.
- § 3 Gemäß § 9 (1), Nr.25a BauGB sind auf den öffentlichen Grünflächen gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten.
- § 4 Gemäß § 9 (1), Nr. 16 BauGB sind mindestens 50 % der anfallenden Regenabflußmengen von den Dachflächen der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- § 5 Gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (3) BauGB ist im Abstand von je 4m bei Fassadenflächen, die nicht durch Fenster gegliedert sind, eine standortgerechte Kletterpflanze mit entsprechender fachgerechter Kletterhilfe zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind folgende Pflanzenarten zu wählen: Efeu (hedera helix), Knöterich (polygonum aubertii), Wilder Wein (p.tricusspidata "Veitchii), Pfeifenwinde (aristolochia macrophylla), Anemonen Waldrebe (clematis montana), Blauregen (wisteria sinensis).
- § 6 Gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen dich anzupflanzen und zu unterhalten.

- § 7 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Grenze und dem Fahrbahnrand der Landesstraße 846 sind Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zulässig.
- § 8 Gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB ist auf den gekennzeichneten Flächen mit Verkehrsgrün entlang des "Pickerweges" im Abstand von jeweils 10 m ein Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- § 9 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt:
  - Das Industriegebiet  $\mathrm{GI}_{\mathrm{e}}$  I (200m Zone) ist in seiner Nutzung insoweit eingeschränkt, daß hier nur Betriebe oder Betriebsteile zugelassen sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören.
  - Das Industriegebiet  $\mathrm{GI}_{\mathrm{e}}$  II (300m Zone) ist in seiner Nutzung insoweit eingeschränkt, daß hier nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.
- § 10 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1), Nr. 20 BauGB sind entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes Maßnahmen vorzusehen.

#### Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Die Flächen der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9(1) BauGB in Verbindung mit § 31 (2) NStrG).

#### 6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt	ca. 29,4 ha
Bauflächen insgesamt	ca. 17,9 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,2 ha
(insgesamt maximal versiegelte Flächen, GRZ 0,8) ca. 15,5 ha	
Waldfläche	ca. 0,1 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 2,7 ha
(davon mit Pflanzgeboten ca. 2,4 ha)	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	
von Natur und Landschaft	ca. 7,5 ha

#### 7 Durchführung des Projektes und Kosten

#### Ordnung von Grund und Boden

Die noch zu bebauenden Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend noch nicht im Besitz der Stadt. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff Baugesetzbuch sind zwar z.Zt. nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf zur Erleichterung der Planungsrealisierung grundsätzlich durchgeführt werden.

#### - Sozialplan

Für den Fall, daß sich die Verwirklichung des Planes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen auswirkt (eine Wohnbaunutzung), wird die Stadt geeignete Maßnahmen ergreifen, um die Beeinträchtigungen zu minimieren (z.B. Lärmschutzfenster für das Wohnhaus). Grundsätzlich strebt die Stadt die Übernahme der betroffenen Fläche und Gebäude in Verbindung mit einer Entschädigung in Land und/oder Geld an. Sie steht derzeit hinsichtlich eines Ankaufes des Gebäudes in Verhandlungen.

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß §§ 123 ff BauGB durch die Stadt.

Der Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen wird allein von der Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gemäß § 123 (3) BauGB nicht. Grundsätzlich erfolgt die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen gemäß §

127 BauGB sowie § 6 NKAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

Die Kosten der Durchführung setzen sich im wesentlichen zusammen aus:

Verkehrsflächen (65 DM/qm + Oberflächenentw.)

ca. DM 940 000.--

Pflanz- und Grünflächen (15 DM/qm Pflanzfläche)

ca. DM 1534 000.--

Gesamt

DM 2 434 000.--

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den überschlägig aufgeführten Kosten um eine grobe Kostenschätzung und nicht um eine Kostenermittlung handelt. Eine Verbindlichkeit besteht daher nicht. Genauere Kostenermittlungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung durchzuführen sein.

#### 8 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf umfaßt insgesamt folgende Schritte:

21.02.1991	Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB)
20.02.1992	Auslegungsbeschluß (§ 3 (2) BauGB)
26.08.1992	Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

Lohne, den 23.09.1992

Stadt Lohne Der Stadtdirektor

(Niesel)