

# STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 135 für den Bereich nördlich der Dinklager Straße /  
östlich des Bokhorster Dammes

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### a) **Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen vorgebracht worden. Im ersten Fall verwies ein Einwänder darauf, dass er über Flächen im Plangebiet verfüge und diese weiterhin nutzen würde. Beeinträchtigungen seiner Nutzung z. B. durch Wohnnutzungen (auch betriebsbezogene) im Plangebiet wären zu vermeiden. Die Stadt Lohne hat im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung explizit betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen, so dass hierüber kein Konflikt auftritt. Zudem genießt die bestehende Nutzung Bestandsschutz und der Landwirt ist nicht zur Veräußerung seiner Flächen gezwungen. Insofern werden die Belange des Einwänders hier nicht beeinträchtigt.

Ein zweiter Einwänder regte eine Umsetzung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Umfeld der Bauerschaft Brockdorf an. Für die wesentlichen Kompensationsleistungen steht in der Regel der öffentliche, abgestimmte Kompensationsflächenpool der Stadt Lohne zur Verfügung. Die Anordnung notwendiger Kompensationsflächen im unmittelbaren Umfeld der Eingriffsfläche bzw. von Brockdorf wäre zwar begrüßenswert, allerdings setzt dies auch die Verfügbarkeit der Flächen dort voraus. Gerade im Umfeld von Brockdorf bestehen erhebliche landwirtschaftliche Interessen, die eine Umsetzung von vernetzten und hochwertig zu entwickelnden Biotopflächen nur schwer möglich machen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Planung nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Hingewiesen wurde auf die Schutzbestimmungen der querenden 110-kV-Freileitung, die in der Planung zu berücksichtigen sind. Der südwestliche Bereich sollte aus Sicht von Natur und Landschaft nicht als Baugebiet ausgewiesen werden, dem wurde gefolgt. Weiterhin sollten Hinweise zur Denkmalpflege auf der Planzeichnung korrigiert werden; auch dieses erfolgte. Der Oberflächenwasserabfluss sollte konkret dargestellt werden. Hierzu wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die auch eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken und der gedrosselten Abgabe in den vorhandenen Regenwasserkanal ermöglicht. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Oberflächenwasserbehandlung sollen im Rahmen der Baugenehmigungen abschließend geprüft werden.

Für die Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes sollten Abstimmungsgespräche mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr durchgeführt werden. Dem wurde gefolgt; die Verkehrsflächen wurden entsprechend angepasst. Weiterhin sollten verkehrsrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden; dies erfolgte ebenfalls. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollten Emissionskontingente ermittelt und

festgesetzt werden, um eine Verträglichkeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu den schützenswerten Bereichen sicherzustellen. Es wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, deren Inhalte im Weiteren in die Planungen einfließen. In diesem Zusammenhang wurden auch Schallimmissionskontingente ermittelt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme vorgebracht, in der sich der Einwänder gegen die Umwandlung des südlichen Teils des Bokhorster Dammes in einen Fuß- und Radweg wandte. Die Planung der neuen Verkehrsflächen und die damit verbundene Umwidmung des Bokhorster Dammes zu einen Fuß- und Radweg dient insbesondere den Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sowie zur Vermeidung von Unfallschwerpunkten im Bereich der Dinklager Straße; der Anregung konnte daher nicht gefolgt werden.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergingen vom Landkreis Vechta Hinweise zur Eingriffsbilanzierung und zur kartographischen Abgrenzung der erforderlichen Ausgleichsfläche. Beiden Hinweisen wurde gefolgt, die Bilanzierung angepasst und der Ausgleichsraum des Kompensationsflächenpools der Flächenagentur des Städtequartetts im Anhang zur Begründung aufgezeigt. Für die Überplanung von zwei Einzelbäumen und dem Teilstück einer Feldhecke wurde beim Landkreis Vechta eine Befreiung vom Zerstörungsverbot von geschützten Landschaftsbestandteilen beantragt. Der entsprechende Befreiungsbescheid liegt inzwischen vor. Weitere Hinweise ergingen zur Wasserwirtschaft und zum Verkehrsrecht, die jedoch keine Änderungen der Planung erforderten. Hierzu wurden entsprechende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb sollte durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Hierzu liegt ein geruchstechnisches Gutachten vor, welches auch bereits die Erweiterungswünsche des Betriebes in vollem Umfang berücksichtigt. Weitere Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt, so dass von einer Verträglichkeit der Nutzungen untereinander ausgegangen werden kann.

**b) Gründe, warum die Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Da sich das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet, ist eine Direktanbindung der Grundstücke an die Landesstraße nicht zulässig. Seit längerem wurde deshalb bereits über Erschließungsalternativen nachgedacht. Dabei ist auch zu bedenken, dass Lösungen zu suchen sind, die eine Erschließung der gesamten gewerblichen Bauflächen aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne ebenso berücksichtigen wie die bestehenden Anbindungspunkte und die Verkehrserzeugung z. B. durch einen benachbarten Kunststoff verarbeitenden Betrieb südlich der Dinklager Straße.

Die Ergebnisse einer frühzeitig in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung sehen die Errichtung eines neuen Knotenpunktes bei Aufgabe der Anbindung des Bokhorster Dammes an die L 845 für den Kfz-Verkehr vor. Hierdurch werden auch die innergebietsliche Erschließung und damit der Zuschnitt der Gewerbegebiete mit bestimmt.

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden bereits mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes vorberei-

tet. Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden sowohl nördlich als auch südlich der Dinklager Straße (L 845) ehemalige landwirtschaftliche Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Ziel ist es, zur langfristigen Sicherung von Industrie- und Gewerbestandorten in der Stadt Lohne die Flächen sukzessive über Bebauungspläne weiterzuentwickeln.

Um den aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen für die Stadt Lohne zu decken, soll durch den Bebauungsplan Nr. 135 für gewerbliche Betriebe die Möglichkeit geschaffen werden, sich an diesem – auf Grund der Nähe zur BAB-Anschlussstelle Lohne/Dinklage – günstig gelegenen Standort anzusiedeln. Für die Erschließung des Plangebietes sollen neue Verkehrsflächen entstehen. Ein weiteres Ziel der Planung stellt die Renaturierung des Hopener Mühlenbaches dar. Hier sollen u. a. Retentionsräume geschaffen werden, zudem eine Eingrünung des Bereiches und die Anlage eines Fuß- und Radweges erfolgen. Der westliche Bereich der Stadt ist bereits durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt, Erweiterungen der Nutzungen sollen zugelassen werden, um die Ansiedlung weiterer Betriebe zu ermöglichen und darüber Arbeitsplätze zu schaffen.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 26.09.2011

(Siegel)

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

### **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Zusammenfassenden Erklärung (3 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

STADT LOHNE  
Bürgermeister  
im Auftrag

(Siegel)

Nuxoll