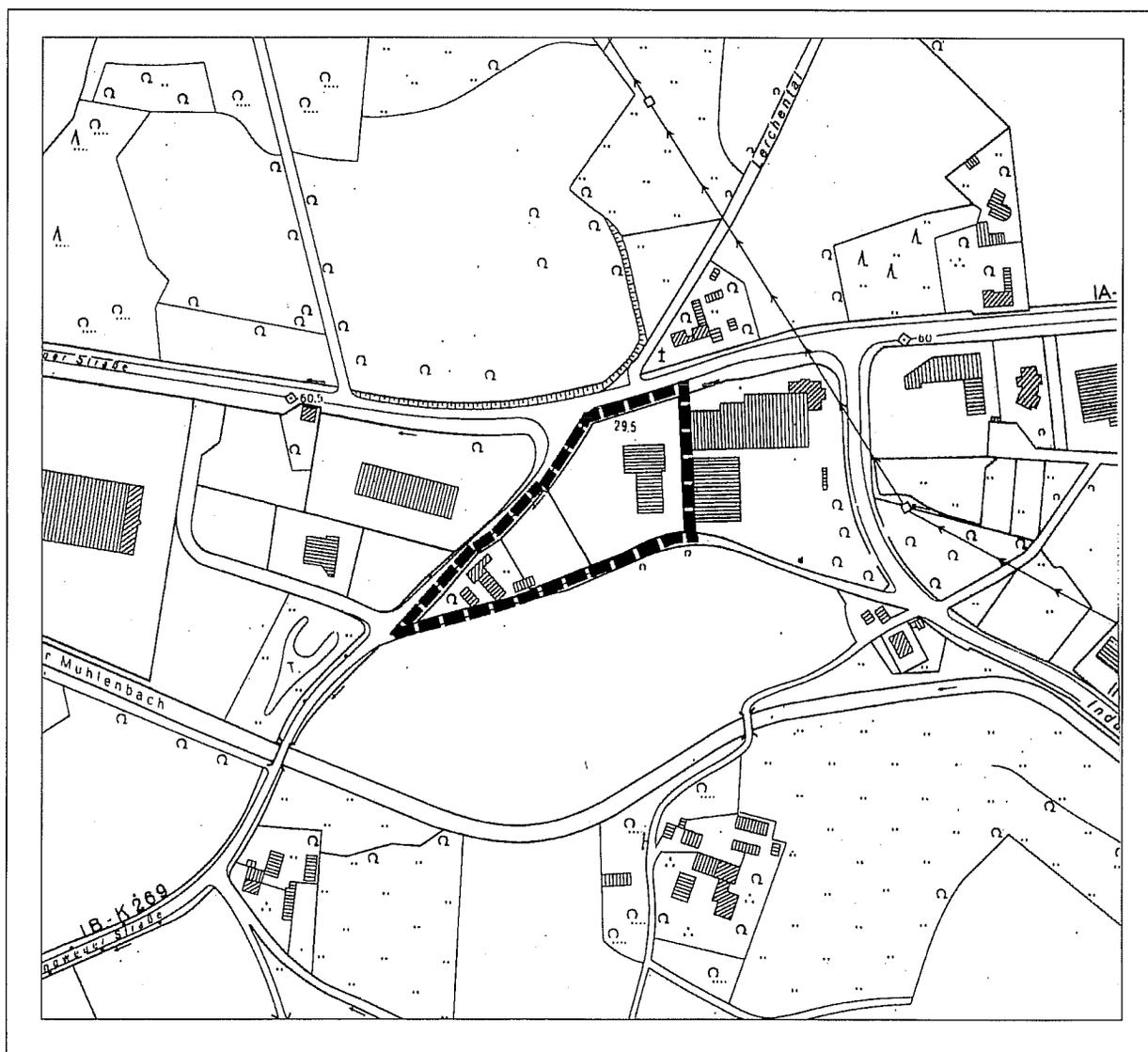




## **Bebauungsplan Nr. 89/IIA**

„Bereich südlich der Dinklager Straße und östlich  
der Langweyer Straße“

### **- Begründung -**



Maßstab 1 : 5000

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
2.2 Landes- und Regionalplanung .....	5
2.3 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Stadt.....	5
2.4 Grünordnungsplanung.....	6
<b>3 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>6</b>
3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen .....	6
3.2 Landwirtschaft .....	7
3.3 Naturräumliche Situation .....	7
3.4 Ver- und Entsorgung .....	9
<b>4 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme.....</b>	<b>10</b>
4.1. Belange der Wohnbevölkerung.....	10
4.2. Belange des Verkehrs.....	11
4.3. Belange der Landwirtschaft.....	11
4.4. Belange der infrastrukturellen Erschließung .....	11
4.5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	12
<b>5 Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>16</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.2 Erschließung .....	17
5.3 Ver- und Entsorgung .....	17
5.4 Grünflächen, Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.....	18
5.5 Textliche Festsetzungen .....	20

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planaufstellung soll ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 89/II, der vom Rat der Stadt Lohne am 26.08.1992 bereits als Satzung beschlossen worden ist, aber aus Gründen der fehlenden Flächenverfügbarkeit bislang nicht rechtswirksam werden konnte, planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 89/IIA handelt es sich um eine ca. 1,5 ha große Gewerbefläche, auf der es in den vergangenen Jahren zur Ansiedlung eines Kfz-Handels- sowie eines Autoglasfachbetriebes gekommen ist. Im Planungsbereich findet sich darüber hinaus ein Wohn- und Geschäftshaus.

Der städtebaulich gut integrierte Standort südlich der Dinklager Str. (L 845) und östlich der Langweger Str. (K 269) ist insbesondere für Gewerbebetriebe entwickelt worden, die auf eine werbewirksame Außenwirkung bedacht sind.

Das Gebiet ist über die L 845 nach ca. 2 km an die Bundesautobahn A 1 angeschlossen. Somit besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Durch die unmittelbare Nähe zu weiteren größeren Industrie- und Gewerbeflächen sowie durch den großen Abstand zu Wohnsiedlungen sind keine wesentlichen Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Flächen können somit für betriebliche Nutzungen auch städtebaulich sinnvoll entwickelt werden.

Da das Gewerbegebiet in einen naturräumlichen Bereich hinein entwickelt worden ist, stellt die Realisierung der Bebauungsplanung einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. Die Anforderungen des Naturschutzes müssen somit im Sinne des NNatG wesentlicher Teil des Abwägungsprozesses sein.

Die vorliegende Begründung berücksichtigt und erläutert die bisherigen Planungen sowie die aufgrund der veränderten Zielkonzeption der Stadt Lohne eingetretenen Veränderungen des Planes. Es sind folgende wesentliche Planänderungen des Bebauungsplanes 89/II vorgenommen worden.

- Im Bereich des Kfz-Handels werden die Plangebietsgrenzen verlegt. Teilbereiche des Bebauungsplanes 78 – 1. Änderung – „Für das Gebiet südlich der L845 (Dinklager Straße)“ werden überplant, um die vorhandenen Gebäudestrukturen und Eigentümerverhältnisse zu berücksichtigen. Hierdurch wird auch die überbaubare Grundstücksfläche geändert, wobei sich die Überbaubarkeit den örtlichen Gegebenheiten anpasst.

- Im südlichen Planbereich wird die Grenze des Bebauungsplans und die überbaubare Grundstücksfläche geändert.
- Wie mit dem Landkreis Vechta als Straßenbaulastträger der Langweger Str. (K269) vereinbart, wird im Bereich der Aufmündung Langweger Str./Dinklager Str. eine Beschränkung der Zufahrten festgesetzt. Für die beiden Betriebsgrundstücke (Kfz-Handel und Autoglasfachbetrieb) entsteht so eine gemeinsame Zu- und Abfahrt. Für das Wohn- und Geschäftshaus wird ebenfalls eine eigene Zu- und Abfahrt festgesetzt.
- Für die Erdgas-HD-Leitung erfolgt eine Änderung des Leitungsrechtes entsprechend der bereits erfolgten Verlegung der Leitungen, aus der eine veränderte Lage der Baugrenzen resultiert.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 23.11.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 89/IIA für den „Bereich südlich der Dinklager Straße (L 845) und östlich der Langweger Straße (K 269)“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne entwickelt (17. Änderung des FNP, rechtswirksam mit der Bekanntmachung vom 11.06.1993). Der Bebauungsplan wurde auf der Sitzung vom 05.07.2000 des Rates der Stadt Lohne beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lohne entlang der L 845. Die Kreisstraße 269 verläuft am westlichen Rand des Gebietes (siehe dazu den Übersichtsplan auf dem Deckblatt). Zum Zentrum der Stadt beträgt der Abstand des Gebietes rd. 2,8 km.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Dinklager Straße (L 845),
- im Westen durch die Langweger Straße (K 269),
- im Süden durch die Wegeparzelle des Flurstückes 88/8,
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 78 „Gebiet südlich der L 845“.

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

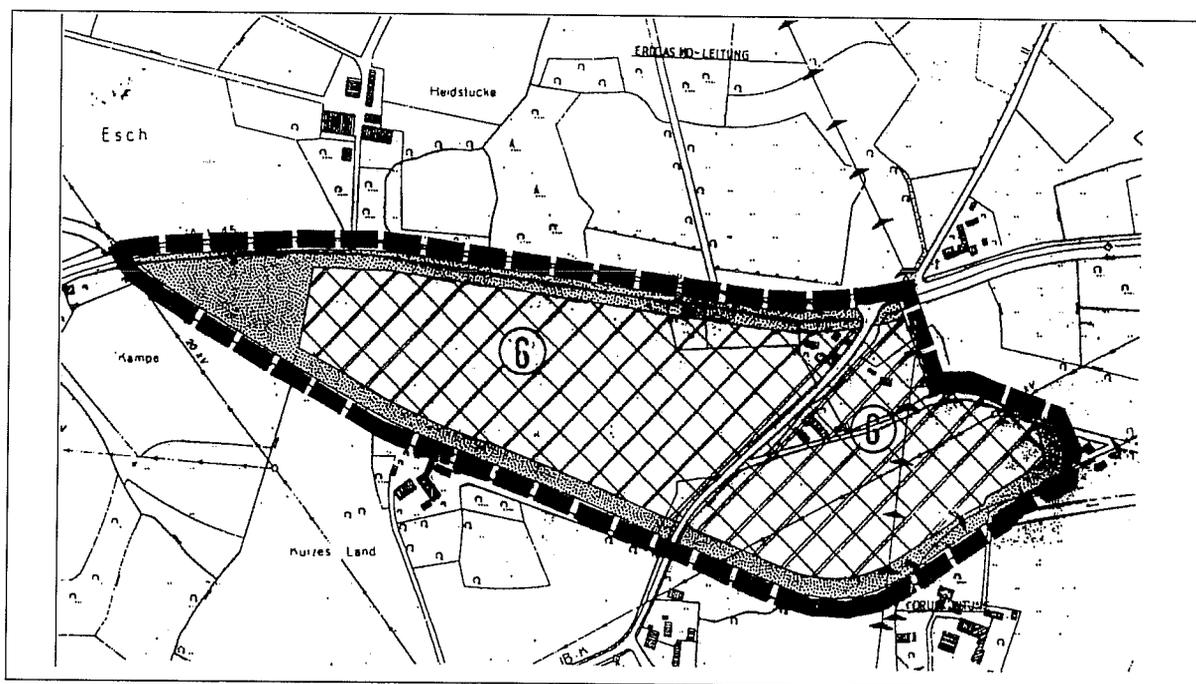
## 2.2. Landes- und Regionalplanung

Das Verhältnis zum Landes-Raumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm ist im Erläuterungsbericht zur 17. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne dargestellt. Dort ist auch die Standortentscheidung für das Plangebiet im Einzelnen ausgeführt.

## 2.3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Stadt

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist in der 17. Flächennutzungsplanänderung der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme ist eine parallel der Langweger Straße (K 269) verlaufende Wasserleitung DN 250 PVC und als Festsetzung mit Leitungsrecht eine Ferngasleitung DN 150 PN70 in Nord-Süd-Verlauf eingezeichnet.



Übersicht 1: Darstellungen der 17. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne

An das Bebauungsplangebiet grenzt östlich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 - 1. Änderung - (für das Gebiet "südlich der L 845 - Dinklager Straße", rechtsverbindlich seit dem 18.09.1997, Nutzungsziffern: GE, GRZ 0,8, GFZ 1,2, II-geschossig). Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 89/IIA teilweise überplant. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 89/I an das Plangebiet.

## **2.4. Grünordnungsplanung**

Zur adäquaten Berücksichtigung naturräumlicher Belange wurden in einem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 89/II (dem Landkreis Vechta am 29.12.1992 vorgelegen) die Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung definiert. Durch den Bebauungsplan 89/IIA wird kein stärkerer als bisher schon vorgesehener Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen. Eine Neufassung des Grünordnungsplanes ist daher nicht erforderlich. Das nach einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung ermittelte Kompensationsdefizit von 24.600 Wertpunkten wurde im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen bei der Verwirklichung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Lohne bereits vollständig (für den gesamten Bebauungsplan 89/II) ausgeglichen. Die externe Kompensation wurde in der Flur 19, Flurstück 48/7 vorgenommen (siehe Grünordnungsplan in der Anlage).

## **3 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Lohne. Es ist über das Gewerbeband entlang der L 845 mit dem Siedlungsbereich verbunden.

Nördlich – unterbrochen durch die Landesstraße L 845 - und südlich des Gebietes öffnet sich die freie Landschaft. Im Rahmen des 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**

Am westlichen Rand des Gebietes verläuft die K 269, am nördlichen Rand die L 845. Damit ist ein Anschluss des Gebietes an das überörtliche Straßennetz möglich, das in ca. 2 km Abstand auf die Bundesautobahn A 1 führt. Eine Anbindung des Gewerbegebietes darf den Verkehrsfluss auf den überregionalen Straßen nicht gefährden.

Die durchschnittliche Verkehrsmenge auf der L 845 liegt 1995 nach den Ergebnissen des Integrativen Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Lohne bei ca. 12.000 KFZ-Fahrten/Tag. Es gibt keine Hinweise über problematische Verkehrssituationen auf

diesen Straßen im Bereich des Bebauungsplangebietes oder im Bereich der im Jahre 1994 ausgebauten Aufmündung der K 269 auf die L 845.

Auf die Kreisstraße unterhalb des kleinen Einkaufsmarktes mündet ein Weg (Schotter, unbefestigt). Dieser Weg markiert die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes. Der Einmündungsbereich des Weges auf die Kreisstraße ist ungünstig (spitzer Winkel). Er sollte deshalb in der bestehenden Lage nicht als Erschließungsstraße ausgebaut werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes existiert entlang der Kreisstraße ein kleinerer Einkaufsmarkt mit mehreren Gebäudeteilen und einer untergeordneten Wohnnutzung. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Des Weiteren wurden in den vergangenen Jahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Kfz-Handels- sowie ein Autoglasfachbetrieb angesiedelt.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes in südlicher Richtung liegen in ca. 200 m Entfernung zwei größere Hofstellen. In östlicher und westlicher Richtung - ebenfalls außerhalb des Bebauungsplangebietes - schließen sich gewerbliche Betriebe an. Im sonstigen weiteren Umgebungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **3.2 Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nicht im Geruchsschwellenbereich der angrenzenden Hofstellen. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die bestehende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

### **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, inwieweit 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 April 1991 durchgeführten Erhebung sowie auf einschlägiger Literatur und Kartenwerken. Die hier vorgebrachten Ergebnisse resümieren die Aussagen des für den Bebauungsplan 89/II erstellten Grünordnungsplanes. Die Erhebung wurde durch einen aktuellen (April 2000) landschaftspflegerischen Fachbeitrag überprüft

und ergänzt. Insgesamt ergeben sich keine Hinweise auf seltene und gefährdete Artenvorkommen innerhalb des Planungsgebietes.

**Naturräumliche Gliederung:** Großräumig betrachtet liegt das Bebauungsplangebiet im Grenzbereich zwischen "Vechtaer Mark", einer grundwassernahen Talsandplatte und dem "Artland", einem grundwassernahen Beckenland zwischen Dammer und Bippener Bergen, das von zahllosen Wasserläufen durchströmt wird.

**Relief:** Das Plangebiet weist eine Höhenlage um 30,00 m ü. NN auf.

**Boden:** In der großräumigen Natureinheit herrschen meist basenarme, vorwiegend stark podsolierte Sandböden vor. Das durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden ist bei Ackerland und Grünland als mittel bis hoch eingestuft. Die Trockengefährdung wird als gering bezeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel liegt zwischen 100 und 200mm/a. Das Grundwasserschutzpotential der Deckschicht - abhängig von der Bodenart und der Mächtigkeit der Überdeckung - wird als gering eingeschätzt. Der Grundwasserflurabstand beträgt wenige dm bis mehrere Meter. Bei einer Grundwasserabsenkung in diesem Gebiet ist eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

**Gewässer:** Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es keine offenen Gewässer.

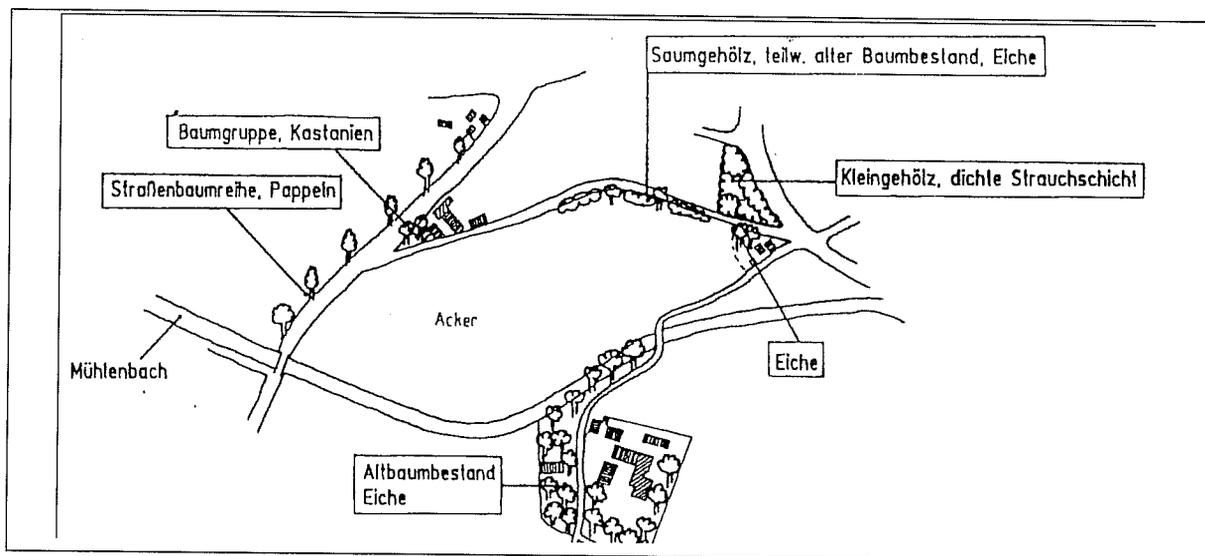
**Flora/Fauna:** Das Plangebiet war ehemals ackerbaulich genutzt. Durch die intensive Nutzung war das Spektrum von Tier- und Pflanzenarten auf den Ackerflächen eingeschränkt. Die Bedeutung dieser Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Arten- und Biotopschutz war beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind nur geringfügig linienhafte Gehölzstrukturen vorhanden. Parallel zum bereits vorhandenen Weg innerhalb des Plangebietes ist ein Graben ausgebildet, der abschnittsweise von einem schmalen Saum vorwiegend aus Arten der Tritt- und Böschungsrassen, von einer ca. 2m breiten, heckenartigen Gehölzstruktur sowie von Einzelbäumen gesäumt wird. Diese Gehölzbestände sind als Gesamtlebensraum für Flora und Fauna nur von eingeschränkter Wertigkeit, da sie aufgrund ihrer schmalen Ausprägung deutlichen Störungen unterliegen.

Südlich außerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein größerer hofnaher Eichenbestand.

**Landschaftsbild:** Das Plangebiet liegt in einer fast ebenen, nur an den Rändern durch kleinere Gehölzbestände strukturierten ehemals landwirtschaftlich genutzten Landschaft.

Visuelle Störungen und Belastungen sind in Form der nördlich an das Gebiet angrenzenden viel befahrenen Dinklager Straße gegeben. Aufgrund der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung schränken Geruchsimmissionen die Erholungseignung im gesamten Planungsraum sowie den angrenzenden Flächen ein.



Übersicht 2: Skizze zum naturräumlichen Bestand im Planungsraum (siehe dazu auch den Grünordnungsplan im Anhang)

### 3.4 Ver- und Entsorgung

- Die örtliche Versorgung mit Erdgas und Strom wird durch die "Energieversorgung Weser-Ems-AG" (EWE) vorgenommen, die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.
- Die Wasserversorgung wird durch den Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) vorgenommen.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf den Grundstücken (Erlaubnis Nr. 98/289/97) durch ein Versickerungsbecken mit einem Notüberlauf in einen Straßenseitengraben der L 845.
- Altablagerungen oder teilweise gefahrenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.
- Wichtig für das Plangebiet ist die Entsorgung des Schmutzwassers, welches von der mechanisch-biologischen Kläranlage in Rießel aufgenommen wird.

## **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. Gemäß § 3(2) BauGB hat der Plan öffentlich ausgelegen.

Durch die nunmehr notwendigen Planänderungen und Planergänzungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes 89/II nicht berührt. Es wird lediglich ein erster Teilbereich aus der Gesamtplanung herausgenommen, der Rechtskraft erlangen soll. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89/IIA verliert der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 89/II in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

### **4.1. Belange der Wohnbevölkerung**

Eine Beeinträchtigung von größeren Wohnnutzungen ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten. Die nächsten umfangreichen Wohnbauflächen in südwestlicher Richtung liegen rd. 600 m entfernt (Brockdorf). Die nächsten gemischten Bauflächen der Stadt Lohne in östlicher Richtung liegen in mehr als 1 km Entfernung.

Ein vereinzelt stehendes Wohnhaus (Außenbereich) liegt östlich des Bebauungsplangebietes. Es wurden Bedenken erhoben, dass eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität sowie zu einer Wertminderung dieses Besitzes führen könnte.

Zur Abwägung dieses Belanges ist der Schutzanspruch der Wohnnutzung zu prüfen. Das Wohnhaus wurde in unmittelbarer Nähe eines Industriegebietes der Stadt im Außenbereich errichtet. In den Auflagen und Bedingungen zum Bauschein des Gebäudes (siehe Bauschein Nr. 85/129 vom 18.3.1985) wird explizit vermerkt, dass infolge der problematischen Lage Schallschutzmaßnahmen beim Bauvorhaben durchzuführen sind. Zudem bestand durch die Wahl dieses Standortes eine Nachbarschaft zu einem emittierenden größeren landwirtschaftlichen Betrieb. Es handelt sich somit um eine Wohnnutzung im Außenbereich, die wesentlich im Bereich bereits bestehender Beeinträchtigungen errichtet wurde. Insofern ist der Schutzanspruch dieser Wohnnutzung nicht vergleichbar mit der einer Wohnnutzung in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet, sondern mit der einer Wohnungsnutzung in einem Mischgebiet. Dieses gilt es bei der Konzeption des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Hinzu kommen die möglichen Belange der Wohnnutzung, die mit den zwei südlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen verbunden sind. Der Schutzanspruch dieses Wohnens liegt bei landwirtschaftlichen Betrieben bei jenem Schutzanspruch, der für betriebsbezogenes Wohnen zu veranschlagen ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Grundsätze eine durchaus angrenzende Nachbarnutzung sein kann.

Die vorgebrachten Bedenken zum Bebauungsplan 89/II treffen für den Bereich des Bebauungsplanes 89/IIA nur bedingt zu. Durch die Änderung der Grenzen des Bebauungsplanes liegen die Wohnnutzungen nunmehr in einer Entfernung von mind. 150 m zur gewerblichen Nutzung. Insofern sind erhebliche Verschlechterungen der Wohnqualität nicht zu erwarten.

#### **4.2. Belange des Verkehrs**

Der Aufmündungsbereich der K 269 auf die L 845 ist im Jahre 1994 umgebaut worden. Aufgrund der Verkehrsbelastung sowohl auf der L 845 wie auch auf der K 269 sind bei der Anbindung des Planungsgebietes an die Kreisstraße 269 bislang keine erkennbaren Störungen des Verkehrsflusses aufgetreten. Auch durch die Anbindung des westlich der K 269 gelegenen Planungsgebietes (Bebauungsplan Nr. 89/I) an die Kreisstraße sind besondere Belastungen nicht erfolgt.

#### **4.3. Belange der Landwirtschaft**

Wie im Rahmen der 17. FNP-Änderung dargelegt, stehen für die notwendige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt 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.

#### **4.4. Belange der infrastrukturellen Erschließung**

Das Gebiet ist an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

Die anfallenden Schmutzwässer des Gebietes werden über Druckrohrleitungen und Freigefällekanäle der Kläranlage Rießel zugeführt. Eine den heutigen Anforderungen entsprechende Abwasserbehandlung ist sichergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Für das Baugrundstück des Autohauses liegt eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser vor (Erlaubnis Nr. 98/289/97 des Landkreises Vechta). Über ein Versickerungsbecken wird das Oberflächenwasser dem Grundwasser zugeführt. Ein Notüberlauf entwässert in den Straßenseiten-graben der L 845. Um keine der heute bekannten Versickerungsvarianten im natur-nahen Umgang mit Regenwasser auszuschließen (Versickerungsmulde, Sicker-teiche, Retentionsfilterbecken, Rigolen, Schacht- und Rohrversickerung etc.) wird bewusst keine technische Ausbauplanung vorgeschrieben. So wird gleichzeitig si- chergestellt, dass neue Erkenntnisse der naturnahen Regenwasserrückhaltung (technische Weiterentwicklungen etc.) nicht ausgeschlossen werden.

Für die verbleibenden Bereiche des Bebauungsplanes 89/II ist eine Entwässerung gemäß den überschlägigen Bemessungen (Planungskonzeption für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation der B-Plangebiete Nr. 89/I und 89/II vom Büro Wieferrig und Frilling, August 1992) in den Hopener Mühlenbach vorgesehen. Vor Einlei- tung in das v.g. Gewässer wird eine Regenrückhaltung in Verbindung mit baulichen Vorkehrungen zur Sand-, Schlamm- und Schwimmstoffrückhaltung vorgenommen. Damit entspricht die geplante Art der Regenwasserkanalisation und -behandlung den seitens der Wasserwirtschaft gestellten Anforderungen. Da die Baugebiete Nr. 89/I und 89/II unmittelbar aneinander grenzen, ist es technisch und wirtschaftlich sinnvoll, ein gemeinsames Regenrückhaltebecken anzulegen. Zugleich lässt sich hierdurch auch die Einleitungsmenge in den Hopener Mühlenbach reduzieren. Die gemein- same Regenrückhaltung ist bereits im südöstlichen Bereich des Bebauungsplange- bietes Nr. 89/I erstellt worden.

Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 2 x 3200 l/min über 2 Std. erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

#### **4.5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

In der Erläuterung zur 17. Flächennutzungsplanänderung wird auf eine "sparsame, schonende und stufenweise Inanspruchnahme" der Flächen sowie auf die beson- deren Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hingewiesen. Die Realisierung der gewerblichen Bauflächen im Planungsgebiet ist als ein Eingriff in die Leistungs- fähigkeit 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 einer Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) von dem Grundsatz aus, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigen dürfen. Damit fordert das Gesetz auch zunächst die Prüfung, ob eine Vermeidung des Eingriffs möglich ist. Alternative Flächen für das Plangebiet stehen der Stadt aber nicht zur Verfügung. Eine Sicherung der Entwicklungsfähigkeit vieler ansässiger Betriebe ist nur mit der Bereitstellung dieser Flächen möglich.

Nach § 10 des NNatG 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 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 des Bebauungsplanes besteht insoweit die Erfordernis, Festsetzungen zu Ausgleichs- und/oder gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen zu treffen, um insbesondere auch die Flächeninanspruchnahme für solche Maßnahmen zu sichern.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht im naturwissenschaftlich exakten Sinn die betroffenen Werte und Funktionen 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.

Die Flächen im Planungsraum selbst (ehemals ackerbauliche Nutzung) sowie die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Landesstraße, Kreisstraße, gewerbliche Baufläche) sind in ihrem ökologischen Wert nur von eingeschränkter Bedeutung.

Die Flächen werden durch intern im Gebiet vorgenommene Ausgleichsmaßnahmen so hergerichtet und gestaltet, dass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild weitgehend minimiert werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher von folgenden Leitlinien der Planung ausgegangen:

- Im Gewerbegebiet werden die vorhandenen ökologisch wertvolleren Einzelelemente erhalten und in die Planungen integriert.
- Der neue Siedlungsbereich wird durch Eingrünung in die Landschaft eingebunden.

- Neuanpflanzungen sollen sich zu ortstypischen und naturnahen Vegetationsbeständen entwickeln.

Mit der Realisierung der Bebauung sind dennoch Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Das Plangebiet umfasst rund 1,54 ha, von denen ca. 13.800m<sup>2</sup> als gewerbliche Fläche und 1.600m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt sind. Unter der Voraussetzung, dass die maximale Versiegelungsrate 80% beträgt (GRZ = 0,8), beläuft sich der erreichbare Versiegelungsgrad des Plangebiets bei Ausnutzung der im Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten auf ca. 12.300m<sup>2</sup>.

Den wesentlichsten Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stellt diese Flächenversiegelung durch neu angelegte Gebäude und Verkehrsflächen dar. Die versiegelten Flächen gehen als Vegetations- und Faunenstandorte verloren. Belebter Oberboden wird beseitigt, die natürliche Bodengenese unterbrochen. Die Versiegelung beeinträchtigt zusätzlich den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt wird durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 50% der anfallenden Regenabflussmengen von den Dachflächen der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken schadlos zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln sind.

Durch die zusätzliche Teilversiegelung des Plangebiets ist eine Minderung der Verdunstungsrate und ein Anstieg der Temperaturen im Bereich der versiegelten Flächen zu erwarten. Darüber hinaus muss von einem erhöhten Aerosolgehalt ausgegangen werden, da die versiegelten Flächen als Absorptionsfläche für Staub- und/oder Rußteilchen weitgehend ausscheiden.

Durch die bereits erfolgte Bebauung des Plangebietes prägen heute gewerbliche Gebäude das Landschaftsbild. Das durch Gebäude- und Verkehrsflächen bereits vorbelastete Siedlungsbild wird somit weiter anthropogen überformt. Vorgesehene Gehölzstrukturen (private Grünflächen) werden zu einer Ortsrandbegrünung in Richtung Süden führen und dadurch den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wie weit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsleistungen innerhalb des Plangebiets den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, wird mittels einer flächenbezogenen Wertung der Zustand im Plangebiet vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Die Untersuchungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan 89/IIA (April 2000) haben ergeben, dass trotz Beachtung des Vermeidungsge-

botes und der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen keine vollständige innergebietliche Kompensation gegeben ist.

### Ermittlung des Flächenwertes - Bestand

Biotoptyp	Größe (in m <sup>2</sup> )	Wertung	Wertpunkte
Acker	12.900	1,0	12.900
Grundstück Nr. 11			
Teilversiegelter Bereich (Haus- u. Hoffläche)	1.400	0,5	700
Sonstige Freiflächen	900	4,0	3.600
<b>Summe</b>	<b>15.400</b>		<b>17.200</b>

### Ermittlung des Flächenwertes - Planung

Biotoptyp	Größe (in m <sup>2</sup> )	Wertung	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GRZ: 0,8)			
Davon versiegelt (80%)	12.320	0	0
Grünfläche, davon	3.080		
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	1.600	2,5	4.000
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Leitung)	850	2	1.700
Sonstige, unverbaute Flächen	630	2	1.260
<b>Summe</b>	<b>15.4000</b>		<b>6.960</b>

Das nach einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung dennoch verbleibende Kompensationsdefizit von 10.240 Wertpunkten lässt sich in Zusammenhang mit den Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen, die aus dem Bilanzüberschuss im Rahmen der Überführung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Ersatzfläche auf dem Flurstück 372 der Flur 46 (Bereich Schlootdamm/Hesterdamm) erzielt werden, ausgleichen. Im Rahmen dieser ökologischen Aufwertung sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die zu einem Kompensationsüberschuss von 37.364,40 Werteinheiten geführt haben, der für andere Bauleitplanverfahren angerechnet werden kann. Folgende wesentliche Maßnahmen werden u.a. verwirklicht:

- Pflanzung von Gehölzen
- Anlage eines Tümpels mit Flachwasserzone
- Extensivierung und Pflege einer Wiesenbrache

Im folgenden sind unter Punkt 5.4 die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen für den Planungsbereich erläutert, die im Grünordnungsplan für den Bebauungsplan 89/II konkretisiert worden sind.

## 5 Inhalte des Bebauungsplans

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

Das Plangebiet soll im wesentlichen als Standort industriell - gewerblicher Nutzungen dienen.

Die städtebauliche und landschaftliche Situation im Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich erfordert Maßnahmen, die eine Einbindung des Gewerbegebietes gewährleisten.

Die problematische Ausprägung von gewerblich genutzten Baukörpern wird durch die Ausbildung von Grünsäumen optisch aufgefangen. Diese notwendigen Grünsäume sind als private Grünflächen festgesetzt. Die an der südlichen Plangebietsgrenze gelegene private Grünfläche wird zusätzlich gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet.

Im Regelfall sollte es sich bei den Bepflanzungen um Baumreihen mit einer Strauchschicht handeln. Es wird jedoch empfohlen, die privaten Grünflächen an jenen Stellen lichter zu bepflanzen, an denen sich eine Sicht auf die Verwaltungsgebäude oder ansprechend architektonisch gestaltete Baukörper der Betriebe ergibt. Damit werden städtebaulich wirkungsvolle Gebäude nicht "versteckt" und es wird dem vorhandenen Werbebedürfnis der Betriebe Rechnung getragen.

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung berücksichtigt zum einen die vorhandene im Gebiet befindliche gewerbliche Nutzung und gewährleistet damit deren Bestandsschutz und weitere Entwicklung. Zum anderen ist die Festsetzung aber auch eine Weiterführung der weiter östlich im Bebauungsplan Nr. 78 – 1. Änderung - getroffenen Gebietsklassifizierung, an die das Plangebiet grenzt und die ebenfalls bereits mit Gewerbebetrieben besiedelt ist.

Mit den Ausnutzungsziffern (GRZ 0,8 und GFZ 1,2) wird somit städtebaulich ein Übergang zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet (Nutzungsziffern GE, GRZ 0,8, GFZ 1,2, II-geschossig) gewährleistet. Die Flächen an einem sichtbaren sensiblen Zufahrtbereich zur Stadt sollen als Standort nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen.

Nach § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlos-

sen. Das bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,8 grundsätzlich 20 % der Grundstücksfläche nicht überbaut werden dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig festgesetzt, um eine nachfrageorientierte und effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Sie wird über Baugrenzen definiert. Die Schutzabstände zur HD-Erdgasleitung sind durch die entsprechende Lage der Baugrenzen berücksichtigt worden.

## **5.2 Erschließung**

Das gesamte Gebiet wird von der Langweger Straße (K 269) aus erschlossen. Die Zu- und Abfahrt im Verflechtungsbereich der Aufmündung der K 269 auf die L 845 wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt geregelt. Hierdurch wird erreicht, dass die verkehrliche Erschließung der beiden gewerblichen Grundstücke (Autohaus, Autoglasfachhandel) über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erfolgt. Der Einzelhandelsbetrieb Brinkmann erhält eine eigene Zu- und Abfahrt.

Die gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachtenden Bauverbotszonen entlang der L 845 mit einer Breite von 20 m sowie entlang der K 269 mit einer Breite von 20 m - gemessen ab der Fahrbahnkante - werden im Bebauungsplan durch eine entsprechende Lage der Baugrenzen berücksichtigt. Direkte Erschließungen auf die Landesstraße sind nicht vorgesehen und nicht möglich (Ein- und Ausfahrtverbot).

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

- Die Versorgung mit Erdgas und Strom wird durch die Energieversorgung Weser-Ems AG vorgenommen, deren Leitungsnetz bereits entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt worden ist.
- Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.
- Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz ist für den Planungsraum erweitert worden. Die vorhandene PVC-Wasserleitung in Nord-Süd-Verlauf am westlichen Rand des Plangebietes wurde nachrichtlich im Plan vermerkt. Im südwestlichen Eckbereich, in dem die Leitung voraussichtlich nicht vollständig in der Grünfläche liegt, wurde vorausschauend die Baugrenze entsprechend zurückgesetzt, um die Leitungen nicht zu beeinträchtigen.
- Die Abfallentsorgung für das Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

- Abwässer werden von der öffentlichen mechanisch-biologischen Kläranlage in Rießel aufgenommen. Das anfallende Abwasser wird mittels Druckrohrleitungen und Freigefällekanälen der Kläranlage zugeführt.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist durch Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern. Ein Notüberlauf führt in den Straßenseitengraben der L 845, der in den Hopener Mühlenbach entwässert.
- Entlang der von Norden nach Süden das Plangebiet querenden HD-Erdgasleitung sind beidseitig Schutzabstände von 4m bzw. 5m durch eine entsprechende Lage der Baugrenzen berücksichtigt worden.

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

Mit der Lage der Fläche im Kreuzungsbereich zweier Straßen und der bestehenden Gewerbenutzung ist ein vorbelasteter Raum für die Gewerbegebietserweiterung gewählt worden. Wertvolle Landschaftsräume werden nicht betroffen. Schon bei der Wahl des Standortes für die Gewerbeflächen wird somit der Minimierungsaspekt der Eingriffsregelung (§ 8 NNatG) verfolgt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 89/II umfasst eine Fläche von rd. 6,9 ha und ist insgesamt für den Arten- und Biotopschutz wenig bedeutend. Von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 89/II beinhaltet die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 89/IIA ca. 1,54 ha.

Der Eingriff in den Naturhaushalt beruht in erster Linie 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 der Gewerbefläche am Rande der Stadt besteht aber gleichzeitig die Chance, stadtoökologische Aspekte bei der Konzeptionierung zu berücksichtigen.

Durch Überbauung und Verkehrsflächen werden bei voller Ausnutzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 89/IIA ca. 12.320m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt. Damit verbleiben ca. 3.080m<sup>2</sup> Fläche, die nicht versiegelt werden. Diese Flächen sind größtenteils als Pflanzfläche vorgesehen. Hier kann sich die Bodenlebewelt sowie die Tier- und Pflanzenwelt - abgesehen von den ggfs. notwendigen Pflegeeingriffen - ungestört entwickeln. Damit wird auf diesen Flächen ein höherwertiges Biotoppotential geschaffen, das so auf den ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorzufinden war.

Die folgenden vorgesehenen Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 89/II betreffen den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 89/IIA:

Zur optischen Einbindung des Gewerbegebietes und aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sind die privaten Grünflächen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze gemäß § 1 der textlichen Festsetzung mit standortgerechten Bepflanzungen zu versehen. An der Dinklager Straße sind durch das Autohaus „Opel Gratz“ bereits hochstämmige Laubbäume auf einem 10 m breiten Grünstreifen angepflanzt worden. Der übrige Grünbereich wird als Rasenfläche genutzt, um die Einsehbarkeit des Gewerbebetriebes zu gewährleisten. Aufgrund der erforderlichen Werbewirksamkeit wird zur Dinklager Straße keine flächendeckende, dichte Bepflanzung vorgeschrieben.

Um eine Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten, ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot vorgesehen. Auf dieser gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten 3 bzw. 5 Meter breiten Fläche ist die Anpflanzung einer ein- bzw. zweireihigen Baum- und Strauchhecke umzusetzen. Für diese Pflanzfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, die durch eine Pflanzliste im Bebauungsplan angegeben sind.

Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, dürfen nur mit nicht tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In § 2 der textlichen Festsetzung werden daher in einer Positivliste heimische Pflanzenarten aufgeführt, die für diese Flächen zu verwenden sind.

Weiterhin wird mit § 3 der textlichen Festsetzungen darauf hingewirkt, dass in dem Gewerbegebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Dabei sind standortgerechte Gehölze und Stauden vorzusehen. Mit dieser Maßnahme soll einerseits ein Ausgleich für die großflächige Bodenversiegelung erfolgen. Sie soll aber auch dazu beitragen, einen Teil von möglichen emittierten Stäuben und Schadstoffen (auch Autoabgase) unmittelbar auf dem Betriebsgelände (d.h. beim Verursacher selbst) zu binden.

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 weitgehende Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebietes möglichst gering gehalten werden. Um keine Versickerungsvariante im naturnahem Umgang mit Regenwasser auszuschließen (Versickerungsmulde, Sickerteiche, Retentionsfilterbecken, Rigolen, Schacht- und Rohrversickerung etc.) wird bewusst keine technische Ausbauplanung vorgeschrieben. Es wird deshalb mit § 4 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfal-

lende Niederschlagswasser zu mindestens 50% auf dem jeweiligen Baugrundstück schadlos zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln ist.

## 5.5 Textliche Festsetzungen:

§ 1 Gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB sind auf den privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung und gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten.

Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Feldhorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Heckenkirsche (*Lonicera periclymenum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Holunder (*Sambucus nigra*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

Zur Dinklager Straße ist aus Gründen der Werbewirksamkeit der Betriebe keine flächendeckende Bepflanzung vorgeschrieben.

§ 2 Auf Teilen der privaten Grünflächen, die sich mit dem Bereich der Fläche, die durch das Leitungsrecht der Gasleitung gebildet wird, überlagert, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, nicht tiefwurzelnde Sträucher anzupflanzen.

Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besenginster (*Cytisus scoparius*),  
Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)

§ 3 Gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB sind zusätzlich mindestens 10 % der Flächen innerhalb des Baugebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen dicht anzupflanzen und zu unterhalten.

§ 4 Gemäß § 9 (1), Nr. 14 BauGB sind auf allen Bauflächen mindestens 50 % der anfallenden Regenabflussmengen von den Dachflächen der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken schadlos zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.

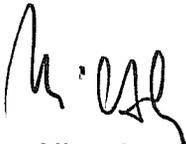
**Nachrichtliche Hinweise:**

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

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 – 1. Änderung – „Für das Gebiet südlich der L 845 (Dinklager Straße)“ außer Kraft.

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 05.07.2000



Niesel

**Verfahrensvermerke:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/IIA für den „Bereich südlich der Dinklager Straße und östlich der Langweger Straße“ wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 89/II (Entwurf vom April 1993) ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 „Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 05.07.2000



Dr.-Ing. Dirk Kühling