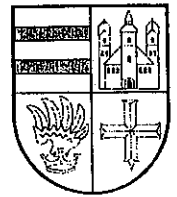


# STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA



---

## Bebauungsplan Nr. 96 Nördlich der Dinklager Straße

- Begründung -

---

Verfahrensstand und letzte Überarbeitung:

September 2000



NWP

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97 174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73



Inhalt	Seite
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN .....	1
2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	1
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	1
3. BESTANDSAUFNAHME UND ABWÄGUNG DER PLANUNG MIT ANDEREN INTERESSEN .....	1
3.1 Siedlung/Immissionsschutz .....	2
3.2 Verkehrliche Anbindung.....	2
3.3 Natur und Landschaft.....	3
3.4 Ver- und Entsorgung.....	4
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
4.2 Erschließung .....	8
4.3 Grünflächen - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	8
5. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....	9
6. DURCHFÜHRUNG DES PROJEKTES .....	10
7. VERFAHRENSABLAUF IM ÜBERBLICK .....	10
ANHANG .....	11



## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung wird ein ca. 15 ha großes Gewerbe- und Industriegebiet in der Stadt Lohne bereitgestellt. Die Bebauungsplanung ist Teil eines umfassenden Flächenkonzeptes<sup>1)</sup>, wodurch die gewerbliche Entwicklung der Stadt Lohne für die nächsten Jahre sichergestellt wird.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Lohne hat am 19. Juni 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 beschlossen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 82/6;
- im Nordosten durch die südliche Grenze des Hopener Mühlenbachs;
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 108/4;
- im Westen durch die östliche Grenze des Weges zum Haus Nr. 128
- im Süden durch die südliche Grenze der Dinklager Straße.

Im einzelnen umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes folgende Flurstückspartellen: 25/1, 93, 95/15, 95/16, 98/1, 98/8, 95/28, 81/25, 106/3.

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

An den Planbereich grenzen keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne an; nördlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 105 im Aufstellungsverfahren.

### 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne (einschl. genehmigtem Teil der 24. Änderung) ist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche sowie im Nordosten eine Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. BESTANDSAUFNAHME UND 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. Das Plangebiet soll als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden. Dabei sind die Belange des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft sowie die verkehrlichen Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

<sup>1)</sup> siehe dazu auch das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Lohne, Aktualisierung Juni 1997



### 3.1 Siedlungsstruktur/Immissionsschutz

Am westlichen Rand des Planungsraumes liegt eine Hofstelle, die aufgegeben ist und in das Eigentum der Stadt übergeht. Das Anwesen wird als Industriegebiet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 105 überplant und ist nicht mehr als schützenswerte Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 96 zu berücksichtigen.

Südlich der Dinklager Straße liegen zwei Wohngebäude. Im weiteren Umkreis befinden sich zwei weitere Wohngebäude, eines davon nördlich des Plangebietes und das andere westlich auf der anderen Seite der Autobahn A 1.

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs der benachbarten Wohnnutzungen ist ein Schallgutachten<sup>2</sup> erstellt worden; die auch zukünftig noch vorhandenen Wohnnutzungen sind als Außenbereichslagen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes einzustellen. Zu berücksichtigen ist auch die geplante Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 105. Durch Gliederung des Gebietes über die Beschränkung der Schallemissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet durch festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten. Am Immissionspunkt 2 (nördlich des Plangebietes) sind die Pegelanteile aus dem Gewerbelärm und der Vorbelastung durch den Verkehrslärm annähernd gleich, doch werden bei Pegeladdition beider Lärmquellen die Orientierungswerte tagsüber eingehalten und nachts nicht weiter erhöht. Bei den übrigen Immissionspunkten sind die Verkehrslärmimmissionen der BAB 1 und der L 845 pegelbestimmend, der Gewerbelärm führt zu keiner relevanten Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmbelastung.

Südlich der Dinklager Straße liegt eine Raststätte mit zahlreichen Lkw-Parkplätzen und eine dazugehörige Wohnnutzung. Die Raststätte ist aufgrund der von den an- und abfahrenden Lastkraftwagen verursachten Immissionen als ein „Gewerbebetrieb“ zu betrachten. Konflikte sind hier in Verbindung mit einem Gewerbe- und Industriegebiet nicht gegeben. Die Einbindung der Raststätte in das Gesamtkonzept ist im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt; so daß hier planungsrechtlich eine Sicherung des Raststättenstandortes angestrebt wird. Für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Einschränkungen durch die Raststätte gegeben.

### 3.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L 845 und wird an diese angebunden.

Die Aufmündung der Planstraße auf die Dinklager Straße orientiert sich am notwendigen Abstand von 300 m zur Autobahnauffahrt, um einen reibungslosen Verkehrsfluß zu ermöglichen. Die baulich-räumliche Gestaltung der Kreuzung mit Abbiegespur auf der Landesstraße ist mit dem Straßenbauamt abgestimmt und in der Planzeichnung dargelegt.

<sup>2</sup> Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs: Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Lohne, Papenburg, 26.10.1998 sowie Lärmschutzgutachten zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 96, Papenburg, 28.7.1999



### Biototypen

Der vorherrschende Biototyp ist Acker. Eine detaillierte Beschreibung der im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung vorgefundenen Biototypen erfolgt im Grünordnungsplan.

### Fauna

Insgesamt wurden 21 Vogelarten im Untersuchungsraum (24. Änderung des Flächennutzungsplanes) nachgewiesen. Avifaunistisch bedeutend ist das Hofgehölz im Bereich Haverland, sowie der Weiden-Sumpfwald südlich davon. Die Offenlandschaft ist vogelarm. Amphibien wurden an zwei Orten nachgewiesen. Das Libellenartenspektrum umfaßt eher weit verbreitete Arten. Die Vogel-, Amphibien- und Libellenfauna des Plangebietes entspricht dem Potential der vorgefundenen Biototypen und Nutzung. Die vorhandenen Lebensräume sind stark bis sehr stark gestört.

Eine Realisierung des geplanten Baugebietes auf der Grundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes ist als ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild im Sinne des niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) zu beurteilen. Eine Vermeidung des Eingriffes wurde geprüft, ist jedoch nicht möglich, da die Stadt Löhne dringend auf die Entwicklung dieser verkehrlich hervorragend angeschlossenen Industrieflächen angewiesen ist.

Geprüft und berücksichtigt wurde eine weitgehende Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. So werden alle wertvollen Gehölzbestände im Plangebiet erhalten und im Gebiet eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserspende dadurch vermieden, daß eine Regenrückhaltung und -versickerung betrieben wird.

Der Eingriff kann zum Teil innerhalb des Plangebietes durch die unterschiedlichen Maßnahmen kompensiert werden. Die Planung zusätzlicher umfangreicher Ausgleichsflächen im Gebiet würde dem städtebaulichen Ziel (Schaffung intensiv genutzter Industrieflächen) jedoch widersprechen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen.

Unter Punkt 4.4 sind die einzelnen Kompensationsmaßnahmen für den Planungsbereich erläutert. Sie werden im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan detailliert hergeleitet, bewertet und bilanziert.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden.

- Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die 'Energieversorgung Weser-Ems-AG' vorgenommen. Deren Leitungsnetz wird entsprechend der Bebauungsplanfläche erweitert.
- Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.
- Die Stromversorgung kann ebenfalls von der 'Energieversorgung Weser-Ems-AG' gewährleistet werden.



- Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta. Bei anfallendem Industriemüll sind die Betriebe selbst zur Entsorgung verpflichtet.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Er unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz bedarf für den Planungsraum einer Erweiterung. Die Wasserversorgungsleitung, die derzeit dem Anschluß des Anwesens Dinklager Straße Nr. 128 dient und durch das Plangebiet verläuft, wird in ihrem derzeitigen Verlauf dargestellt; sie sollte jedoch im Zuge der Erstellung eines neuen Versorgungsnetzes durch Versorgungsleitungen in den neuen Verkehrsflächen ersetzt werden.
- Die Beseitigung der Schmutzwässer geschieht in der Kläranlage in Rießel. Die Frage der Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers ist mit der zuständigen Stelle abgestimmt und führt bei den derzeit vorhandenen Kläranlagen nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend.

Derzeit befinden sich im Bereich Plaggenmatt drei genehmigte Nachklärteiche, die zur Schmutzwasserentsorgung der Raststätte südlich der Dinklager Straße gehören. Die Raststätte kann im Zuge der Realisierung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, auf der Fläche der Klärteiche ist ein Regenrückhaltebecken für die Fläche des Gewerbegebietes vorgesehen.
- Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.
- Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zum Schutz der Grundwasserspende ist möglich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Rückhaltebecken im nordöstlichen Teil des Plangebietes<sup>4</sup>. Die Anlage der Becken ermöglicht dabei eine Versickerung über die belebte Bodenzone bzw. Vorreinigung (Abscheider) vor Einleitung in die Gewässer. Berücksichtigt wird zudem die Anlage von Stauräumen, um die Ableitung der Oberflächenabflüsse weitgehend über Regenwasserkanäle und ohne Geländeaufhöhung zu ermöglichen. Erhalten bleibt insbesondere der Kattenpohlgraben, der ein größeres Einzugsgebiet entwässert.
- Die Stadt Lohne wird sicherstellen, daß zur Brandbekämpfung gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht.
- Die notwendigen Räumstreifen für die Wasseracht entlang der Gewässer werden berücksichtigt.

#### 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie das dargelegte Entwicklungsziel zu erreichen. Der Planungsraum wird als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt.

<sup>4</sup> IDN: Oberflächenentwässerungskonzept



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

##### □ Industriegebiet (GI)

Für einen Großteil der Flächen werden gemäß § 9 BauNVO Industriegebiete festgesetzt. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Maximal 80% der Grundflächen dürfen überbaut werden (Grundflächenzahl (GRZ) = maximal 0,8). Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 7,0. Damit ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der industriellen Erfordernisse möglich.

Für alle Industriegebiete sind als Lärmschutz und, entsprechend den gutachterlichen Aussagen, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen). Dieses ist zum Schutz der umliegenden Nutzungen erforderlich und sichert auf der anderen Seite eine flexible Nutzung der Gewerbe- und Industriegrundstücke nach den Erfordernissen der Betriebe.

Das Industriegebiet soll, ebenso wie das Gewerbegebiet, der Ansiedlung von qualitativollen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen, die in die örtliche Gewerbestruktur integrierbar sind, diese unterstützen und ergänzen; auch sollen im „Eingangstor“ der Stadt Ansiedlungen vorgenommen werden, die zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen. Das Nutzungskonzept führt hier beispielhaft die Ansiedlung von Firmen, die - auch im weiteren Sinne - der Automobilbranche zuzurechnen sind. Nicht angesiedelt werden sollen immissionsstarke Recyclingbetriebe. Das Nutzungskonzept soll einen groben Rahmen abstecken und weiterentwickelt werden, so daß auch der Bebauungsplan in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nur in den wesentlichen Aspekten Einschränkungen vorsieht.

In das angestrebte Profil des Gewerbe- und Industriestandortes an der Autobahn passen keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten; diese werden ausgeschlossen.

Sowohl im Industriegebiet als auch in dem festgesetzten Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn durch sie nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind; diese sind nur in speziellen Sondergebieten zulassungsfähig (s. § 11 BauNVO). Da jedoch auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen entfalten können, werden in diesem Bebauungsplan differenziertere Nutzungsbeschränkungen bezogen auf den Einzelhandel geregelt. Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen.

Ausnahme ist die Errichtung eines Autohofes, in dem Geschäfte mit Lebensmittelverkauf und der Betrieb einer Spielhalle/eines Casinos im Gesamtzusammenhang der Nutzungsmischung ermöglicht werden sollen. Derartige Teilnutzungen sind notwendiger Bestandteil eines größeren Rasthofes; es sind bei einem in einen Rasthof integrierten Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche (größerer Tankshop) keine raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen für die Region oder die Lohner Innenstadt zu befürchten, da als Nutzer vorwiegend Durchreisende auf der A 1 sein werden. Bei einer in einen Rasthof integrierten Spielhalle ist eine Ergänzung und Attraktivitätssteigerung des eigentlichen Rasthofes zu sehen, ohne daß von dieser kleinteiligen Einrichtung negative städtebauliche Auswirkungen für das Gesamtgebiet ausgehen werden. Die Geschoßflächenzahl für die Nutzungen Spielhalle und Lebensmittelhandel wird jeweils auf 500 m<sup>2</sup> beschränkt (s. § 2 der Textlichen Festsetzungen).



Um eine optimale Nutzung der Industriegebiete für Gewerbe- und Industriebetriebe sicherzustellen und keine für sich wieder empfindlichen Nutzungen im Gewerbegebiet entstehen zu lassen, werden die betriebsbezogenen Wohnnutzungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

□ Gewerbegebiet (GE)

Im östlichen Plangebiet im Bereich Plaggenmatt wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Festgesetzt wird ebenfalls ein flächenbezogener Schalleistungspegel. Damit werden Nutzungskonflikte zu den südlich der Dinklager Straße liegenden Wohnnutzungen vermieden.

Aus dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete sind Tankstellen ausgenommen, da für eine derartige Nutzung die Lage im Bereich der Straßenanbindung an die Landesstraße vorgesehen werden soll und nicht das rückwärtig erschlossene Gewerbegebiet ohne direkten Anschluß an die Landesstraße.

Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet aus denselben Gründen wie im Industriegebiet Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

□ Abweichende Bauweise (a)

In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt, womit Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen (siehe § 3 der Textlichen Festsetzungen).

□ Gebäudehöhen

Zur Sicherstellung eines geordneten und homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes werden die Baukörper etwa in einer Tiefe von 120 m - 160 m entlang der Dinklager Straße in den Gebieten GE, Gl2 und Gl1 gemäß § 18 BauNVO auf 12 m Höhe begrenzt. Gemessen wird hierbei jeweils in der Mitte der fertigen Straße und der Oberkante Attika bzw. fertige Traufe (Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut). Entsprechend den industriellen Erfordernissen kann jedoch in Ausnahmefällen diese Höhe für untergeordnete Bauteile gemäß § 14 BauNVO auch überschritten werden (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen).

Darüber hinaus müssen bauliche Anlagen innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung Abstand zu den Leitungen halten; die jeweiligen zulässigen Höhen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

Bei Errichtung eines neuen Mastes in der Fläche für Versorgungseinrichtungen verändern sich die Leitungsschutzbereiche und maximal zulässigen Bauhöhen. Es gelten dann die in der Fachplanung festgelegten Leitungsschutzbereiche und Bauhöhenbegrenzungen. Es dürfen keine hochwüchsigen Baumarten, nur Arten von Bäumen und Sträuchern mit begrenzter Aufwuchshöhe, die den Anforderungen des Leitungsträgers entsprechen, angepflanzt werden.

□ Nach § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlossen.

□ Die überbaubare Grundstücksfläche in den Industriegebieten wird über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen liegen in der Regel 5 m bzw. 3 m entfernt von internen Erschließungsstraßen und 10 m entfernt von Gräben.





## 4.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die festgesetzten Planstraßen, in Form von Stichstraßen. Wendemöglichkeiten am Ende der Straßen sind mit 24 m Durchmesser konzipiert. Das Profil für die Planstraße beträgt 11 m. Die Aufmündung der Planstraße auf die Dinklager Straße orientiert sich am notwendigen Abstand von 300 m zur Autobahnauffahrt, um einen reibungslosen Verkehrsfluß zu ermöglichen. Berücksichtigt wurde auch der Einmündungspunkt der südlich der Dinklager Straße anschließenden Erschließung entsprechend den Überlegungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der vorliegenden Konzeption kann eine gestaffelte Erschließung des Plangebietes in mehreren Bauabschnitten von Süden nach Norden erfolgen.

Berücksichtigt ist auch die verkehrliche Anbindung des westlich angrenzenden geplanten Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 105).

Zur ordnungsgemäßen Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens wird ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zwischen Planstraße und öffentlicher Grünfläche vorgesehen.

Erforderlich wird zudem die Aufweitung der Dinklager Straße (Abbiegespur) im Anschlußbereich des Plangebietes und damit verbunden auch die Verlegung des Radweges.

## 4.3 Grünflächen - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff in den Naturhaushalt beruht in erster Linie auf dem hohen Versiegelungsgrad, wodurch es zu einer Störung der natürlichen Bodengenerese kommt (Verlust der Flächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren).

Durch Überbauung und Verkehrsflächen werden bei voller Ausnutzung des Plangebietes ca. 10 ha Fläche neu versiegelt.

Der Eingriff durch die mögliche Versiegelung von ca. 10 ha Fläche kann nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Folgende Maßnahmen sind hierfür vorgesehen:

Wald

Zur Minimierung des Eingriffs wird die Waldflächen im Bereich Plaggenmatt erhalten und durch eine flächenhafte Signatur festgesetzt. Damit wird auch den Aussagen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen. Südlich der Waldfläche wird eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken festgesetzt, so daß ein ausreichender Abstand zwischen Wald und den Baugrundstücken entsteht. Bei Baumaßnahmen in der Nähe wertvoller und erhaltenswerter Gehölze werden die Richtlinien der RAS-LG 4 berücksichtigt.<sup>5</sup>

- Öffentliche und private Grünfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entlang des Hopener Mühlenbachs sowie südlich des Waldes im Bereich Plaggenmatt werden zur Kompensation des Eingriffs im Gebiet öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die die notwendigen Regenrückhaltebecken aufnehmen werden. Diese werden naturnah gestaltet. Die Flächen sind zugleich gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Entsprechend

<sup>5</sup> Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS), Teil Landschaftsgestaltung (RAS-LG), Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern



den Aussagen des Grünordnungsplanes ist hier die Anpflanzung eines Weiden-Erlen-Birkengebüsches auf feuchtem Standort vorgesehen (siehe textliche Festsetzungen §§ 8 und 9).

- Nachrichtlich übernommen werden die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Hecken) der Straßenbauverwaltung entlang der Dinklager Straße infolge der beendeten Straßenverbreiterung.
- Als zu erhalten festgesetzt ist auch die Kopfbaumreihe entlang des Kattenpohlgrabens.
- Entsprechend den Ergebnissen des Grünordnungsplanes kann - in einer quantitativen Betrachtung - gegenüber dem jetzigen Zustand von Natur und Landschaft nach Verwirklichung der Planung ein Defizit von ca. 51.800 Wertpunkten verbleiben (Bilanzierung nach Osnabrücker Modell). In Verbindung mit einer qualitativen Betrachtung der Eingriffsfolgen werden zusätzlich zu den oben genannten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet auch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle notwendig.

Die Stadt Lohne stellt zwei Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die eine Fläche liegt im Bereich Zerhusen (Flurstück 20 der Flur 32 in der Gemarkung Lohne). Hier ist auf einer Flächengröße von 2,7 ha die Entwicklung von extensivem feuchterem Grünland vorgesehen und eine Aufwertung um ca. 27.200 Wertpunkte erreicht. Die Fläche ist vertraglich gesichert.

Die zweite Fläche liegt im Ersatzflächenpool Landwehr. Als Ersatzfläche für den Bebauungsplan Nr. 96 werden hiervon ca. 1,2 ha im nördlichen Teil für die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und für die Anlage einer Obstwiese sowie ca. 0,3 ha im südlichen Teil für die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland herangezogen; es handelt sich um die Flurstücke 70/3 und 69/2 der Flur 31. Insgesamt wird auf diesen für den Bebauungsplan Nr. 96 herangezogenen Teilflächen des Flächenpools eine Aufwertung um ca. 24.650 Wertpunkte erreicht. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne.

Durch die internen Ausgleichsmaßnahmen sowie die externen Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff im Bebauungsplan Nr. 96 vollständig kompensiert.

## 5. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Größe des Plangebietes insgesamt</b>	<b>ca. 15,22 ha</b>
Bauflächen insgesamt	11,28 ha
Verkehrsflächen inklusive Dinklager Straße	1,86 ha
Öffentliche Grünfläche (Festsetzung)	1,25 ha
Öffentliche Grünfläche (nachrichtl. Übernahme)	0,06 ha
Private Grünfläche	0,20 ha
Wald	0,57 ha



## 6. DURCHFÜHRUNG DES PROJEKTES

- Ordnung von Grund und Boden  
Die noch zu bebauenden Flächen des Plangebietes befinden sich bereits im Eigentum der Stadt.
- Erschließung  
Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 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.

## 7. VERFAHRENSABLAUF IM ÜBERBLICK

19.6.1997	Aufstellungsbeschuß (§ 2 [1] BauGB)
7.9.1998 - 9.10.1998	Auslegung des Entwurfs (§ 3 [2] BauGB)
31.7.2000 - 1.9.2000	erneute Auslegung des Entwurfs (§ 3 [2] BauGB)
4.10.2000	Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

Lohne, 04.10.2000

Niesel  
Stadtdirektor



## ANHANG

- Ökologisches Gutachten/Grünordnungsplan