

Stadt Lohne

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 26 E

„Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Bildquelle: LGLN

Stand Satzungsbeschluss
Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

	Seite
A	Begründung..... 3
1	Anlass und Ziel der Planung 3
2	Rahmenbedingungen 3
3	Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung..... 4
3.1	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB) 5
3.2	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB) 6
3.3	Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)..... 6
3.4	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB) 11
3.5	Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB) 14
4	Inhalte der Neuaufstellung 15
4.1	Planaussage und Erläuterungen zu den Festsetzungen 16
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick 19
4.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... 21
4.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO mit Begründung 22
5	Städtebauliche Übersichtsdaten 24
6	Durchführung der Planungen 24
7	Verfahrensvermerke 24
B	Umweltbericht..... 26
1	Einleitung 26
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung 26
1.2	Umweltschutzziele 26
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... 27
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung..... 27
2.2	Prognose 34
2.3	Zusätzliche Angaben 34
C	Zusammenfassende Erklärung..... 35
D	Anlagen 36

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Für die planungsrechtliche Umsetzung einer Wohnbauflächenerweiterung stellt die Stadt Lohne im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und den Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ auf. Das neu geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt nördlich und westlich an Brockdorfs Siedlungsränder an, ist insgesamt rd. 7,4 ha groß und besteht aus ca. 67 Baugrundstücken.

Die Stadt Lohne verzeichnet, entgegen der demografischen Entwicklung in der Bundesrepublik, ein konstantes Bevölkerungswachstum. Gründe hierfür sind die überdurchschnittliche Geburtenrate und vor allem die Expansion der gewerblichen Entwicklung. Dies betrifft auch den Gewerbestandort Brockdorf. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen entspricht somit dem steigenden Bedarf an Wohnbauland in Arbeitsstättennähe.

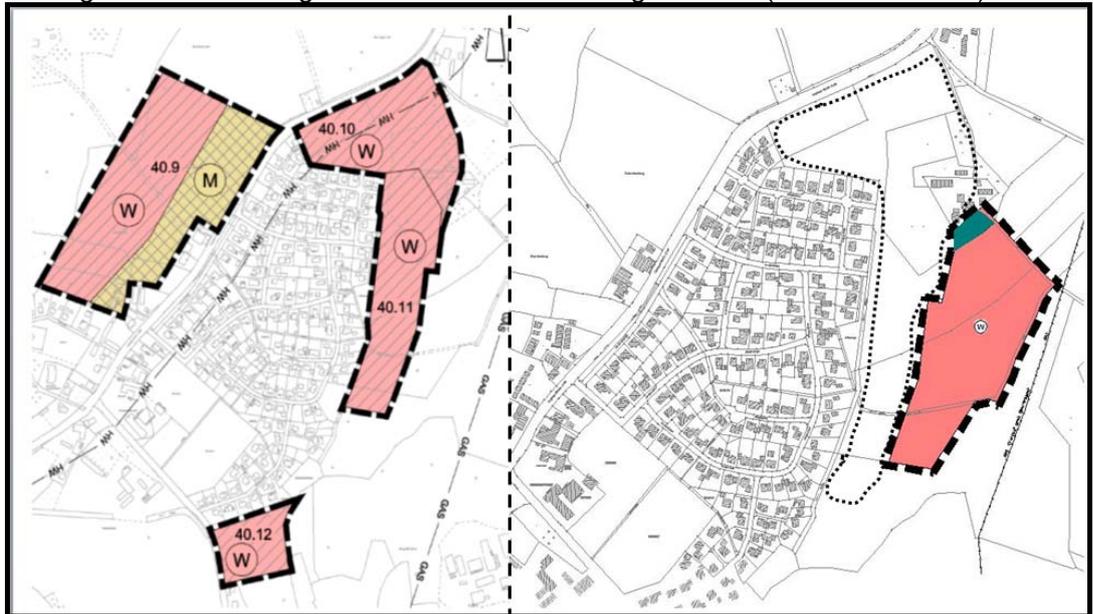
2 Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss	Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ am 23.08.2011 beschlossen.
Geltungsbereich	Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brockdorf südöstlich der <i>Langweger Straße</i> (Kreisstraße 269). Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 51, Gemarkung Lohne: 14/35, 14/36, 16/3, 12, 13 sowie 19/40 tlw. Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.
LROP	Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Fassung 2008) sollen in allen Teilräumen des Landes Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden ¹ . Die Planungen der Stadt Lohne stehen vollständig in Übereinstimmung mit dieser raumordnerischen Vorgabe des Landes Niedersachsen.
RROP	Für das Plangebiet gilt im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta die Vorgabe der besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Belange der Landwirtschaft vor Ort mit der vorliegenden Planung bezogen auf Bewirtschaftungsflächen oder Immissionen nachteilig berührt werden.
Übereinstimmung mit FNP	Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Wohnbaufläche und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft als Wohnbaufläche dar.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2008, Anlage 1 zu § 1, Seite 10

Abb. 1

Auszug aus 40. Änderung des FNP und 69. Änderung des FNP (Parallelverfahren)



Angrenzende Bebauungspläne

Die Bebauungspläne Nr. 26 C „Brockdorf“ und Nr. 26 D „Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“ grenzen westlich bzw. nördlich an das Plangebiet. Beide Bebauungspläne enthalten baugestalterische Festsetzungen. Die Regelungen dort wurden z.T. berücksichtigt und sind im vorliegenden Plan in ihren wesentlichen Aussagen auch aufgenommen worden.

3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

Gemäß § 1(7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen.

Bestand

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes finden sich westlich ausgedehnte Wohngebiete. Es dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser auf großen Baugrundstücken, die zum großen Teil erst in den 90er Jahren entstanden sind. Insgesamt handelt es sich um attraktive Wohnlagen, für die auch aktuell eine hohe Nachfrage besteht. Dies erklärt den Umstand, dass das erst vor kurzem erschlossene Wohnbaugebiet, nördlich an das Plangebiet angrenzend, schon zu großen Teilen bebaut ist. Auch hier ist der vorherrschende Haustyp das Einfamilienhaus, wenige Stadtvillen bilden die Ausnahme.

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Ackerflächen. An den Rändern der Ackerflächen verlaufen zum Teil landwirtschaftlich genutzte Wege, sowie offene Entwässerungsgräben. Im Bereich einer ehemaligen Hofstelle am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich eine Waldfläche mit altem Baumbestand (vorwiegend Eichen).

Abb. 2

Plangebiet mit Umgebungsbereich



Nachfolgende Belange werden im Wesentlichen von der Planung berührt:

3.1 **Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)**

Wie viele Städte sieht sich auch Lohne vor der besonderen Aufgabe, neben der Zentrumsentwicklung für die Entwicklung der einzelnen kleineren Ortsteile Sorge zu tragen. Der Ortsteil Brockdorf liegt im Westen des Stadtgebietes in Nähe der Autobahnauffahrt Lohne/Dinklage auf die A1. Angebunden ist der Ortsteil an die Kreisstraße 269 (*Langweger Straße*), die eine bedeutsame regionale Verbindung darstellt. Brockdorf verfügt mit einer Grundschule, Kindergarten, Kirche, Feuerwehr und Sportanlagen über wichtige Infrastruktureinrichtungen.

Im Nahbereich der Ortslage befinden sich noch große landwirtschaftliche Hofstellen, die wesentlich den Charakter des Ortsteiles prägen.

In den letzten Jahren ist ein größeres Wohnbaugebiet im Norden Brockdorfs entwickelt worden, welches in Nähe der Gewerbegebiete im Stadtwesten mit ihren zahlreichen Arbeitsstätten eine attraktive Wohnlage bietet. Das Plangebiet umfasst die vorerst letzte Entwicklungsfläche im Osten des Ortsteiles Brockdorf.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Lohne, für eine weitere, angemessene bauliche Entwicklung des Ortsteiles Sorge zu tragen und zugleich hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage bereit zu stellen. Damit können auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil stabilisiert werden.

Im Rahmen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ aufgestellt wird, werden für den Ortsteil Brockdorf zusätzliche Wohnbauentwicklungsflächen im Nordosten des Ortsteiles mit insgesamt etwa 4,2 ha vorgesehen. Ausgegangen wird von einem Zeithorizont, der bei rd. 20 – 25 Jahren liegt. Umfang und Lage der Flächen sind das Ergebnis einer Wohnbaubedarfsprognose, die neben dem rein rechnerisch und insgesamt für die Stadt prognostizierten Bedarf auch zusätzliche Faktoren mitberücksichtigt hat:

- Darstellung von Flächenalternativen zur Erhöhung der Handlungsfähigkeit der Kommune und Steuerung der Grundstückskosten;
- Flexible Nutzung/Auslastung von Infrastrukturpotenzialen;
- Sicherung der Flächen vor konkurrierenden Nutzungen.

Auch auf immissionsschutzrechtlicher Ebene ist das Plangebiet untersucht worden. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass eine Mobilisierung der Flächen im nordöstlichen Entwicklungsbereich von Brockdorf möglich ist. Für das hier vorliegende Plangebiet zeigen sich hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Realisierungshemmnisse.

Ein wesentlicher Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne. Zugleich liegen im unmittelbaren Umfeld weitere Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden könnten. Damit ergeben sich für diesen Teilbereich die besten Realisierungschancen.

3.2 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)

Für die Planung ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Baukultur. Die Planung berührt keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Möglicherweise ist in dem Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der Denkmalpflege sind somit berücksichtigt worden.

Archäologische
Denkmalpflege

3.3 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden jeweils die Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe Teil B).

Immissionen

Immissionen-
Landwirtschaft

Laut Geruchsgutachten¹ liegt die belästigungsrelevante Geruchsgesamtbelastung für den Großteil des Plangebietes unterhalb von 10 Prozent der Jahresstunden der Immissionswerte für Wohngebiete. Damit ist im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht von erheblichen Belästigungen auszugehen und ein Wohngebiet kann ausgewiesen werden. Brockdorf ist geprägt durch seinen engen, generationenübergreifenden Bezug zur Landwirtschaft. Ackerflächen, Hofstellen und auch die Tierhaltung sind wesentliche, identitätsstiftende Elemente ländlicher Gemeinden. Die Überschreitung rechnerischer Geruchsimmisionswerte auf einigen Grundstücken entlang der östlichen Plangebietsgrenze um ein bis zwei Prozentpunkte ist daher durchaus tolerierbar und stellt kein Realisierungshindernis für das Planvorhaben dar.

Im Umfeld des Plangebietes liegen vier landwirtschaftliche Hofstellen, von denen noch drei in Betrieb sind. Es wurde deshalb geprüft, ob es durch eine Wohngebietsentwicklung zu Konflikten mit der Landwirtschaft kommen kann. Die Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu Teil B, sowie das Geruchsgutachten¹) zeigen, dass die Entwicklung des vorliegenden Wohngebietes möglich ist:

- Die nördlich des Plangebietes liegende ehemalige Hofstelle ist außer Betrieb. Jedoch soll hier auch in Zukunft das Wohnen mit Pferden möglich sein. Gemäß den Aussagen des TÜV-Nord sind bei der Haltung von bis zu fünf Pferden die damit entstehenden Geruchsemissionen vernachlässigbar und beeinträchtigen die Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes nicht.
- Die Entwicklung des Betriebs östlich des Plangebietes ist bereits durch ein südlich vorhandenes Wohnhaus eingeschränkt. Insoweit erfolgt hier mit der Planung keine weitere Einschränkung.
- Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes südlich des Plangebietes stehen, bei Einhaltung immissionsmindernder Maßnahmen, den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne nicht entgegen.
- Bei Erweiterungsplänen des Hofes nordöstlich des Plangebietes, müssen immissionsmindernde Maßnahmen eingehalten werden, um nicht in Konflikt mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne zu geraten.

Immissionen - Ver-
kehr

Der TÜV Nord hat für das angrenzende, nördlich gelegene Allgemeine Wohngebiet (B 26D „Brockdorf – nördlich Uralgen Kamp) hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen eine Berechnung durchgeführt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte im südlichen Abschnitt des Wohngebietes während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Demzufolge ist das weiter südlich gelegene, und damit von der Kreisstraße 269 noch weiter entfernt vorliegende Plangebiet von relevanten Verkehrslärmimmissionen nicht betroffen.

¹ Gutachten zu Geruchsimmisionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012

Immissionen-
Gewerbe

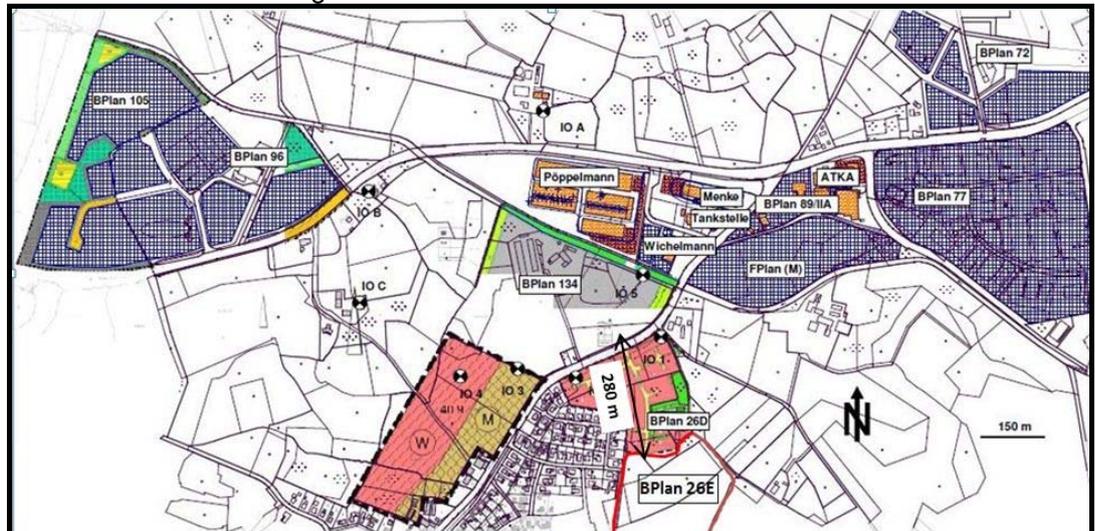
Nördlich des Plangebietes befinden sich Industriegebiete, welche als Quelle von Gewerbelärmemissionen für das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 26D „Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“ zu beachten sind.

Zur ordnungsgemäßen Abwägung, ob mögliche Lärmemissionen zu Einschränkungen für die städtebaulichen Ziele der Stadt führen, wurde ein umfangreiches Schallgutachten¹ für das nördlich vom Plangebiet gelegene Wohnbaugewerbe (B 26D) erstellt.

Die Ergebnisse der Untersuchung brachten keine Hinderungsgründe für das Aufstellungsverfahren hervor. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 280 m zum Gewerbegebietsrand. Schlussfolgernd gibt es somit hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes, Gewerbelärm betreffend, keine Realisierungshemmnisse für die Umsetzung der Planungsvorhaben. Im gesamten Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte (gem. DIN 18005) für Allgemeine Wohngebiete in Bezug auf Gewerbelärm (Tags: 55 dB(A); Nachts: 40 dB(A)) deutlich unterschritten.

Abb. 3

Übersicht aus dem Schallgutachten des TÜV-Nord²



Neben den acht umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ist auch der kunststoffverarbeitende Betrieb *Pöppelmann* nördlich des Plangebietes in der Bewertung der Geruchsgesamtbelastung einbezogen. Als Ergebnis des Geruchsgutachtens des TÜV-Nord³ ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinien im Großteil des Plangebietes eingehalten werden. Für leichte Überschreitungen der Grenzwerte an dem Ostrand des Plangebietes sind lediglich Gerüche aus der Landwirtschaft ausschlaggebend.

- 1 Ermittlung der Verkehrsgeschwindigkeit der K 269 auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 D der Stadt Lohne, erstellt durch den TÜV Nord- Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hannover, 9.9.2008
- 2 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 der Stadt Lohne, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hannover, 13.11.2009
- 3 Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012

Natur- und Landschaftsschutz

Artenschutz-
rechtliche Prüfung

Gemäß den Ergebnissen der faunistischen Untersuchung¹ steht das Vorhaben den artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht entgegen. Durch die baulichen Maßnahmen fallen z.T. Biotope für Amphibien und einige Vogelarten weg. Durch Gestaltung und Begrünung der Siedlungsgrenzen, der Entwässerungsgräben sowie der zukünftigen Hausgärten kann teilweise für adäquaten Ausgleich gesorgt werden. Von dem Planvorhaben sind drei Kiebitzpaare betroffen. Für diese besonders geschützte Art werden je Revierpaar 1 ha Ersatzfläche im Flächenpool „Runenbrook“ der Stadt Lohne bereitgestellt.

Durch den Erhalt der Waldflächen sowie der Gehölzstrukturen entlang der bestehenden Feldwege werden etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Fledermausfauna minimiert.

Während der Bauarbeiten sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen/ Pflanzbeständen/ Vegetationsflächen) anzuwenden. Brutphasen der Vögel sowie die Amphibienwanderungszeit sind bei Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung
nach Naturschutz-
recht

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Flora und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, der Standort ist ohne Alternative (siehe dazu auch die Darlegungen in Punkt 3.1).

Die Eingriffe wurden insoweit deutlich minimiert, als die vorhandenen und wertvollen Altbaumbestände im Gebiet erhalten werden. Baulich genutzt werden die vorhandenen Ackerflächen sowie anteilig die Grabenflächen. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Gründächer tragen zu einer erhöhten Biodiversität im Wohngebiet sowie zu einer verbesserten kleinklimatischen Regulierung bei. Ebenso sorgen Gründächer für eine Verminderung bzw. Verzögerung des Regenabflusses. Die Regenrückhaltung im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an das im Zuge des B 26 D erstellten Regenrückhaltebeckens nordöstlich des Plangebiets sowie zum Teil an das Grabenareal entlang der südlichen Plangebietsgrenze.

Um die naturschutzfachlichen Belange angemessen berücksichtigen zu können, sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Hier werden neben der Umsetzung einer naturnahen Regenrückhaltung auch erforderliche weitere Anpflanzungen standortheimischer Gehölze erfolgen, die z.B. ein zusätzliches Nahrungshabitat für die innerhalb der Waldfläche befindlichen Fledermäuse bieten

¹ Faunistische Untersuchung 2012 zum B-Plan Nr. 26E, erstellt durch Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Okt 2012

können. Die Flächen werden gegenüber ihrer jetzigen Wertigkeit (Acker, nährstoffreicher Graben) durch die Schaffung entsprechender Wasserflächen und Anpflanzungen so aufgewertet, dass ein Großteil der Kompensation aller Eingriffe erfolgen kann.

Rein rechnerisch verbleibt nach der Bilanzierung ein Defizit von **7.735** Wertpunkten (s. Umweltbericht). Um dem Kompensationsbedarf gerecht zu werden und das Eingriffsbilanzdefizit in Höhe von **7.735 Werteinheiten** auszugleichen, wird die Stadt Lohne eine Teilfläche des Ersatzflächenpools „Runenbrook“ zur Verfügung stellen.

Die Beanspruchung des Kompensationspools durch die verschiedenen Bebauungspläne / Baumaßnahmen und die dort noch bestehenden Kompensationsreserven werden im Folgenden aufgeführt (Stand: 21.03.2012).

Nach der Kompensation der Eingriffe diverser Planvorhaben (s. Abb. 4) verbleiben folgende Kompensationsrestwerte:

Für die Kompensation von Wiesenvögeln verbleiben **9,84 ha**. Dabei ist zu beachten, dass der Ausgleich für Wiesenvogel funktional erfolgt, d.h. es ist keine rechnerische Bilanzierung erstellt, sondern in Absprache mit dem Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde, eine Kompensationsanforderung von 1 ha pro Kiebitz Brutpaar festgesetzt worden.

Der Aufwertungsfaktor von 1,7 WE/m² im Kompensationsflächenpool „Runenbrook“ resultiert aus der Differenz des Bestandwertes eines intensiv genutzten Maisackers (Bewertung 0,8 WE) zu dem Wert einer zukünftig extensiv genutzten Grünlandfläche (Bewertung 2,5 WE) erheblichen Umfangs bzw. der Renaturierung des Hopener Mühlenbaches (Bewertung 2,5 WE).

Abb. 4

Übersicht über den Kompensationsflächenpool

Nr.	Kompensationswert Flurstück 91/7 „Runenbrook“	319.600
1.	Bebauungsplan Nr. 107 „Sport und Freizeitzentrum“	-11.900
2.	Bebauungsplan Nr. 108 C „Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg“	-46.448
3.	Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“	-20.000
4.	Bebauungsplan Nr. 119/I „Schellohner Mark“	-2.036
5.	Bebauungsplan Nr. 121 „Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“	-70.705
6.	Bebauungsplan Nr. 127 „Bereich westlich Klärstraße (Bauhof)“	-9.784
7.	Bebauungsplan Nr. 128 „zwischen Fladderweg und Siekmannstraße“	-4.590
8.	Bebauungsplan Nr. 29A „Bereich „Am Sandberg“ (Hamberg)“	-10.981
9.	Bebauungsplan Nr. 26D „Brockdorf-nördlich Uralgen Kamp“	-12.014
10.	Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf-nördlich Langweger Straße K 269“	-65.488
11.	Bebauungsplan Nr. 125 „An der Heide“	-12.821
12.	Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf-östlich der Straße An der Urlage“	-7.093
	Verbleibender Kompensationsrestwert	43.415

Für die Kompensation von Boden und Biotoptypen verbleiben rd. 2,54 ha, d.h. bei einer Aufwertung von 1,7 WE/m² stehen dann insgesamt 25.538 m² x 1,7 WE/m² = **43.415 WE** als Kompensationsrestwert für zukünftige Kompensationsleistungen zur Verfügung.

Insgesamt 3 ha extensives Grünland werden für die drei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 E festgestellten Kiebitz-Brutpaare zur Verfügung gestellt. Im Flächenpool „Runenbrook“ stehen 9,84 ha Ausgleichsfläche für Wiesenvögel bereit. Für die Kompensation von Wiesenvögeln verbleiben demnach noch **6,84 ha**.

Die nördlich im Plangebiet liegende Waldfläche wird größtenteils weiterhin erhalten. Die Herstellung einer Straße entlang des Altbaumbestandes kann jedoch auf Dauer zu schädlichen Konsequenzen für den Waldrandbereich führen (s. Umweltbericht). Als vorsorgende Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der ökologischen Waldrandfunktionen werden im Kompensationsflächenpool „Klünpott“ (Flurstück 59/1 der Flur 51, Gemarkung Lohne; Anlage) Aufforstungsflächen als zukünftiger Waldersatz vorgesehen. Für die geringfügige Überplanung der Waldfläche in einer Größe von 35 m² durch einen Grünstreifen (Abstandsgrün) wird ebenfalls eine Waldersatzfläche bereitgestellt. Insgesamt werden 870 m² Waldfläche neu aufgeforstet.

Mit diesem Ausgleich im Ersatzflächenpool der Stadt können die Eingriffe in Natur und Landschaft, verursacht durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 26E, für den Bereich „Brockdorf – östlich der Straße an der Urlage“ vollständig kompensiert und die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.

Ortsbild

Das Plangebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Prägend für das Gebiet sind die mit Gehölzen besäumten landwirtschaftlichen Wege, die offenen Entwässerungsgräben und die Waldfläche im Norden, welche alle zusammen das Plangebiet einrahmen, jedoch nicht von den in der Umgebung liegenden Hofstellen, Wohnsiedlungen und weiteren landwirtschaftlichen Flächen abschotten.

Abb. 5

Blick über Ackerfläche Richtung Wald im Norden



3.4 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)

Landwirtschaft

Die Planung ist mit den wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft abgewogen und grundsätzlich vereinbar (siehe auch Punkt 3.3 Umweltbelange – Immissionen/Landwirtschaft, sowie die Ausführungen zum Geruchsgutachten im Umweltbericht).

Infrastruktur

Mit der Entwicklung des Baugebietes ist zu hinterfragen, ob mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs ein besonderer Infrastrukturbedarf entsteht. Der Ortskern von Brockdorf mit mehreren Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Grundschule, Kindergarten, Feuerwehr und Sportanlagen befindet sich südwestlich des Untersuchungsgebietes und liegt rd. 500m (Luftlinie) entfernt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa rd. 67 Baugrundstücken zu rechnen. In der Regel weisen die Einfamilienhäuser in Brockdorf nur eine Wohnung auf. Bau-rechtlich ist jedoch immer die Umsetzung von zwei Wohneinheiten pro Ge-bäude möglich. Daraus lässt sich mittelfristig ein möglicher Einwohnerzu-wachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Abb. 6

Spanne des möglichen Einwohnerzuwachses¹

Ca. 67 Wohnhäuser Haushaltsgröße durchschnittlich 2,7 Personen / HH	Personen insgesamt (Lohne 27.039 EW)	Alter: 0 - 18 Jahre (22 %)	9 - 44 Jahre (36 %)	45 - 64 Jahre (28 %)	65 Jahre und älter (14 %)
Minimum: 1 WE/Haus = 67	181	40	65	51	25
Maximum: 2 WE/Haus = 134	362	80	130	101	51

Bei einer vollständigen Aufsiedlung des Baugebietes ist mit etwa zehn Kin-dern im Kindergartenalter und etwa dreißig Schulkindern zu rechnen. Die-ser Zuwachs ist mit den in Lohne vorhandenen Einrichtungen zu bewälti-gen. Auch im Rahmen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der u.a. die vorliegende Fläche neu als Wohnbauflächen aufgenommen wurde, ist hinsichtlich des Infrastrukturangebotes (Schule / Kindergärten) kein Defizit voraussehbar.

Spiel- / Bolzplatz

Für Kleinkinder unter sechs Jahren bieten die entstehenden Hausgärten ausreichende Spielmöglichkeiten. Im unmittelbar angrenzenden Baugebiet 26 D ist zusätzlich ein Spielplatz vorhanden. Für Kinder und Jugendliche ab etwa sechs Jahren wird ein Bolzplatz in der Planung vorgesehen. Die Stadt stellt eine Fläche von insgesamt rd. 1.500m² am südöstlichen Siedlungs-rand als Bolzplatz zur Verfügung. Die Lage am Siedlungsrand mit Abstand zu Altanliegern sowie die tendenziell höhere Geruchsbelastung in diesem Bereich sind maßgebend für die Wahl des Bolzplatz-Standortes. Auf der Fläche kann in unmittelbarer Nähe zum Entwässerungsgraben auch ein kleines Pumpwerk des OOWV erstellt werden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt wer-den.

- Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Was-serververband (OOWV). Eine ausreichende Wasserversorgung der an-grenzenden Siedlungsflächen besteht bereits.

Mit Schreiben vom 20.02.2013 teilt der OOWV mit, dass sich angren-zend an das Baugebiet Versorgungsanlagen befinden und nicht über-

1 Quelle www.Lohne.de, Stand 20.03.2012

baut werden dürfen. Durch Rohrnetzerweiterungen ist ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie das Schmutzwasserkanalnetz möglich. Das Plangebiet wird über Regenwasserkanäle zum nördlich angrenzenden Rückhaltebecken sowie zum im Süden des Plangebiets liegende Grabenareal entwässert.

Mit Schreiben vom 12.09.2012/ 03.04.2013 teilt der Landkreis Vechta mit, dass gemäß § 42 NBauO zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen muss. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- Wasserfach e.V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 2 x 1.000 l/min über zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung sei dann gesichert, wenn die Leitung des OOWV in der Straße An der Urlage als Ringleitung durch das neue Baugebiet verlegt und mit drei Unterflurhydranten bestückt wird. Entsprechende Regelungen und eine genaue Abstimmung der Hydranten mit der Feuerwehr Brockdorf werden noch im weiteren Verfahren erfolgen.

- Wesentlicher Träger der Elektrizitäts- und Gasversorgung ist die EWE. Der Standort kann an das Leitungsnetz angeschlossen werden. Ein Mittelspannungs-Erdkabel durchkreuzt das Plangebiet im Nordosten und führt zu Hausanschlüssen der nördlich und westlich gelegenen Baugebiete. Entsprechende Schutzbestimmungen sind bei Erdarbeiten zu beachten.

Mit Schreiben vom 18.09.2012 weist die EWE darauf hin, dass in Nähe des Plangebiets und im Bereich der angrenzenden Baugebiete Mittelspannungsleitungen, Niederspannungsleitungen, Telekommunikationskabel, Gasversorgungsleitungen sowie eine Erdgastransportleitung verlaufen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen können beachtet werden. Vor Baubeginn werden von den Bauunternehmen die entsprechenden Auskünfte beim Leitungsträger eingeholt. Für die am südöstlichen Plangebietsrand verlaufende Erdgashochdruckleitung werden besondere Schutzmaßnahmen erforderlich und Arbeiten in der Nähe dürfen nur nach vorheriger Kennzeichnung des Leitungsverlaufs und nach Abstimmung mit dem Leitungsträger aufgenommen werden.

- Die Beseitigung der Schmutzwässer geschieht über die Kläranlage in Rießel. Alle technischen Voraussetzungen zur Ableitung der anfallenden Schmutzwässer sind vorhanden oder können geschaffen werden. Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich von West nach Ost eine Abwasserleitung. Hier müssen im weiteren Verfahren ggf. Regelungen für eine Verlegung der Leitung entsprechend des Verlaufs der neuen Planstraßen gefunden werden.
- Die Abfallentsorgung für das Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.
- Ein Entwässerungskonzept wird vom OOWV erstellt.

3.5 Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet liegt südlich der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) und wird über das an die *Langweger Straße* grenzende Siedlungsgebiet „Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“ und die vorhandenen älteren Baugebiete im Westen erschlossen. Die Erschließung im Westen erfolgt über die Wohnstraßen *Urlagen Kamp* und *An der Urlage*.

Abb. 7

Luftbild: Kreisstraße 269 / Landstraße 845 nördlich des Plangebietes (Strichlinie)



Abb. 8

Vorgesehene Anbindungspunkte im bestehenden Straßennetz



Bei der Erschließung wurde darauf geachtet, dass den Wohnstraßen *Urlagen Kamp* und *An der Urlage* nur in dem Maße Verkehr zugeführt wird, der verträglich mit der vorhandenen Struktur ist und der die dort vorhandene hohe Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Planung sieht demnach vor, den neu entstehenden Verkehr über drei bestehende Anbindungspunkte auf die Kreisstraße, die *Langweger Straße* zu leiten.

Darüber hinaus wird eine Feuerwehr-, Notzufahrt im Nordosten des Plangebietes an die Straße *Klünpott* angeschlossen. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auch als Baustellenzufahrt genutzt.

4 Inhalte der Neuaufstellung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Planaussage und Erläuterungen zu den Festsetzungen

Art und Maß der
baulichen Nutzung

Nahezu der gesamte Planbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die **Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Haus** (siehe textliche Festsetzung Nr.2) gewährleistet, dass es zu keiner unverträglichen Zunahme an Einwohnern im Ortsteil kommt. Je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist dabei nur eine Wohnung zulässig.

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3**, die auch nur um 20 % für Nebenanlagen überschritten werden darf (siehe textliche Festsetzung Nr.3). Damit werden nur im mindestens notwendigen Umfang Versiegelungen im Gebiet zugelassen. Bei Verwendung von Gründächern $\geq 50\text{m}^2$ darf die GRZ um 30 % durch Nebenanlagen überschritten werden. Gründächer tragen zu einer erhöhten Biodiversität im Wohngebiet sowie zu einer verbesserten kleinklimatischen Regulierung bei. Ebenso sorgen Gründächer für eine Verminderung bzw. Verzögerung des Regenabflusses, weshalb bei der Verwendung von Gründächern eine leicht erhöhte Versiegelungsrate des jeweiligen Grundstückes zulässig ist.

Das **Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücksgößen** ist auf **600 m² und 1.400 m²** festgesetzt. Die Bebauung soll in **offener Bauweise (o) erfolgen**. Die Höhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet **WA1** wird - bei einer **maximal zweigeschossigen Bauweise (II)** - begrenzt auf eine **maximale Gebäudeoberkantenhöhe (OK) von 8,5 m** sowie einer **maximalen Traufhöhe (TH) von 4,5 m**. Im allgemeinen Wohngebiet **WA2** gelten etwas höhere Grenzwerte (OK = 9,0m; TH = 6,5m). Durch diese Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr.5) werden dem städtebaulichen Ziel, der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen, Rechnung getragen. Ebenso wird durch die Höhenbegrenzung im WA1 ein städtebaulich vertretbarer Übergang zum benachbarten Wohngebiet geschaffen.

Aufgrund der obigen Regelungen könnte die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) für die allgemeinen Wohngebiete im Grunde entfallen, da über die maximalen Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Anpassung an die Bauformen in der Umgebung erreicht werden. Allerdings wird in Anpassung an die Festsetzungen in den Nachbargebieten und zur Rechtssicherheit eine **Geschossflächenzahl von 0,6** festgesetzt.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten über **Baugrenzen** definiert, die in den Wohngebieten in der Regel in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen verlaufen. Das östlich an die Waldfläche grenzende Grundstück wird hiervon ausgenommen. Zum Schutz der Altbaumbestände hat die östliche Baugrenze auf diesem Grundstück einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze. Die Bauteppiche lassen den größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude zu. In den Wohngebieten ist damit eine optimale Ausrichtung und Besonnung der Grundstücke möglich.

Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt auch die auskragenden Kronenbereiche des Altbaumbestandes. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Vermeidung einer zu starken Verschattung von Neubauten ist der Abstand

zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze im Osten des an die Waldfläche angrenzenden Grundstückes auf 5,0 m festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die **Erschließung** des Gebietes erfolgt von der *Langweger Straße* aus. Jedoch nicht über eine eigenständige direkte Anbindung, sondern über die bereits bestehenden Siedlungsstraßen *Urlagen Hof* und *An der Urlage*. Innerhalb des Plangebietes sind zwei nord-süd-ausgerichtete Ringerschließungssysteme geplant. Das Profil des westlichen Rings, welcher die Anbindungspunkte für die externe Erschließung aufnimmt, liegt bei 7,50m. Der zweite Ring besitzt eine Profilbreite von 7,00m. Damit ist ausreichend Platz vorhanden, um gestalterische Maßnahmen (Baumpflanzungen, Parkbuchten, leichte Fahrbahnverschwenkungen) im Straßenraum umzusetzen. Die Verkehrsfläche wurde bewusst noch nicht mit diesen Elementen im Bebauungsplan versehen, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte und damit die notwendigen Hauszufahrten bzw. Garagenzufahrten nicht feststehen. Es ist sinnvoll, diese Umsetzung verkehrsberuhigender Elemente in Kenntnis der Bauvorhaben der Ausbauplanung zu überlassen.

Unbefestigte Wege entlang des Plangebietsrandes, im Bereich des Übergangs in die freie Landschaft, ermöglichen eine fußläufige Umrundung der Wohnsiedlung.

Südöstlich der Waldfläche und entlang des im Norden liegenden Regenrückhaltebeckens führt eine Feuerwehrezufahrt von der Straße *Klünpott* in das Plangebiet.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch zwei 3m breite **Fuß- und Radwege (F+R)**, welche zu den Grünflächen entlang der südwestlichen bis südöstlichen Plangebietsgrenze führen. Der westlich gelegene F+R ermöglicht ebenfalls einen Zugang zur angrenzenden Grünanlage des Baugebiets 26C. Der zweite F+R verläuft am nördlichen Rand des Bolzplatzes und führt von der Planstraße C zum begrünten südöstlichen Siedlungsrand.

Stellplätze

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1-2 PKW-Einstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es, gelegentlich auch im Straßenraum Fahrzeuge abzustellen.

Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Öffentliche Grünfläche / Bolzplatz

Der für das Gebiet vorgesehene **Bolzplatz** wird im Rahmen einer **öffentlichen Grünfläche** am südöstlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Fläche ist insgesamt rd. 1.500 m² groß und ist über die Planstraße C sowie einem Fuß- und Radweg erschlossen.

Waldfläche

Die vorhandenen wertvollen und das Landschaftsbild prägenden Altbaumbestände werden durch die Festsetzung einer **Waldfläche** größtenteils gesichert.

Pflanzgebot

Innerhalb aller Baugebiete wird zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, dass **je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum** (alternativ zwei mittelkronige) zu pflanzen ist. Dem Bauwilligen wird dabei an dieser Stelle auch empfohlen, insbesondere hochstämmige Obstbäume (alte, aussterbende Sorten) zu verwenden. Abgängige Gehölze müssen in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig ersetzt werden (siehe textliche Festsetzungen Nr.9). Zum dauerhaften Schutz

der innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume ist bei jeglichen Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume die DIN 18920 anzuwenden.

Fläche für Maßnahmen / Wasserwirtschaft

Die Festsetzung einer **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand dient der notwendigen Kompensation von Eingriffen. Zugleich wird dort eine **Fläche für Versorgungsanlagen** mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung vorgesehen. Ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich wird das anfallende unbelastete Oberflächenwasser sammeln und gedrosselt der Vorflut zuführen (siehe dazu textliche Festsetzung Nr.8).

Kompensation

Für die erforderlichen Kompensationsleistungen stehen Flächen im Flächenpool „Runenbrook“ zur Verfügung.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
2. Das Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² und 1.400 m² festgesetzt. Für Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser ist pro Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Nebenanlagen etc.) um bis zu 20 % überschritten werden. Bei der Verwendung von Gründächern (Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind als Gründächer auszubilden), die größer als 50 m² sind, darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m sowie eine Höhe von 8,50 m für die Oberkante der Gebäude (OK) und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) eine Traufhöhe (TH) von 6,50 m sowie eine Höhe von 9,00 m für die Oberkante der Gebäude (OK) nicht überschreiten. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) wird eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkante des Gebäudes festgesetzt (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.
6. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm liegen, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

7. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (s. Pflanzenliste 1) oder zwei mittelkronige Laubbäume (s. Pflanzenliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind ausschließlich die Arten der unten stehenden Pflanzliste zulässig.
8. **Regenrückhaltebereich:** Auf den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (R + V) gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Ein Regenrückhaltebereich ist naturnah und ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Die Uferlinie des Bereiches ist mit wechselnden Radien zu versehen und die Böschungsneigungen sind flacher als 1:3 herzurichten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzanpflanzungen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzlisten zulässig.

Pflanzliste 1

Laubbäume:

Stieleiche	(<i>quercus robur</i>)	Hainbuche	(<i>carpinus betulus</i>)
Traubeneiche	(<i>quercus petraea</i>)	Sandbirke	(<i>betula pendula</i>)
Rotbuche	(<i>fagus sylvatica</i>)	Salweide	(<i>salix caprea</i>)
Sommerlinde	(<i>tilia platyphyllos</i>)	Spitzahorn	(<i>acer platanoides</i>)
Winterlinde	(<i>tilia cordata</i>)		

Sträucher/Büsche

Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hundsrose	(Rosa canina)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)	Hülse	(Ilex aquifolium)
Feldahorn	(Acer campestre)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Holunder	(Sambucus nigra)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Pflanzliste 2**Alte Obstbaumsorten:****Äpfel**

Großer Rheinischer Bohnapfel
 Boikenapfel
 Danziger Kantapfel
 Dülmener Rosenapfel
 Erwin Baur
 Geheimrat Dr. Oldenburg
 Geflammter Kardinal
 Gelber Münsterländer
 Graham's Jubiläumsapfel
 Groninger Krone
 Jakob Lebel
 Purpurroter Cosinot
 Kaiser Wilhelm
 Roter Münsterländer
 Ontario
 Schöner von Nordhausen
 Schöner aus Boskoop
 Schöner aus Herrnhut

Birnen

Alexander Lucas
 Clapp's Liebling
 Conference
 Gellert's Butterbirne
 Holländische Zuckerbirne
 Köstliche von Charneux
 Neue Poiteau

Süßkirschen

Büttner's Rote Knorpelkirsche
 Dönissen's Gelbe Knorpelkirsche
 Große Schwarze Knorpel
 Lucienkirsche
 Kassin's Frühe Herzkirsche
 Oktavia
 Valeska

Sauerkirschen

Köröser Weichsel
 Ludwigs Frühe
 Morellenfeuer
 Schattenmorelle

Pflaumen / Zwetschen

Graf Althans
 Hauszwetsche
 Nancy Mirabelle
 The Czar
 Wangenheimer-
 Frühzwetsche

9. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie an öffentlichen Grünflächen unzulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmal-

schutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Weiter sind Baumaßnahmen am Graben außerhalb der Amphibienwanderungszeit (Ende März bis Ende April) vorzunehmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Amphibienwanderungszeit beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.
3. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
4. Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung des Leitungsträgers EWE Netz GmbH. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 13m. Die Schutzbedingungen sind zu berücksichtigen.
5. Für das Plangebiet ist gemäß § 41 NBauO eine Löschwassermenge von 2 x 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
6. Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges im Nordosten des Plangebietes befinden sich gemäß § 22 (4) NAGB-NatSchG geschützte Landschaftsbestandteile.
7. Während der Bauarbeiten sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen / Pflanzbeständen / Vegetationsflächen) anzuwenden. Die entsprechende DIN-Norm kann bei der Stadt Lohne im Bauamt zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO mit Begründung

Der Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 E. Zuwiderhandlungen gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

1. Dächer mit einer Dachneigung geringer als 10 Grad sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile.
2. Als Dachmaterial für Dächer mit einer Neigung von 10 Grad und steiler sind nicht glänzende sowie matt engobiierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Breite von bis zu 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
4. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Hecken aus Laubgehölzen zulässig. In Verbindung damit können Metall- oder Holzzäune an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden, sofern die Zaunhöhe die der Hecke nicht überschreitet. Als Heckenpflanzen sind nur folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn	(Acer campestre)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(fagus sylvatica)		und (C. laevigata)

Begründung der örtlichen Bauvorschriften:

Die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften in diesem Planvorhaben dient dem Zweck das neue Baugebiet gestalterisch in das Ortsbild einzubetten und einen ortstypischen Siedlungsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gestalten. Das Siedlungsbild in Brockdorf ist hinsichtlich extremer Dachausbildungen empfindlich. Die Festsetzungen zu den Dachformen und -materialien orientieren sich an den Bestimmungen im Umfeld und dienen der Einbindung der Baukörper in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Hingegen sind Dachformen von untergeordneten und damit auch niedrigeren Bauteilen für das städtebauliche Erscheinungsbild im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Deswegen werden Nebenanlagen von den Bestimmungen zur Dachform ausgenommen. In der Umgebung vorherrschend und für die Region typisch ist eine Dacheindeckung in rötlichen bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Materialien. Die Begrünung von Flachdächern ist als positive ökologische Maßnahme zu bewerten. Von Gründächern können Biodiversität sowie das Kleinklima der Wohnsiedlung enorm profitieren. Die Verminderung bzw. Verzögerung des Regenabflusses ist eine weitere hervorzuhebende Eigenschaft von begrünten Dächern. Grundsätzlich ist für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen auch die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von gleich gro-

ßer Bedeutung wie die Ausbildung der Gebäude und die Dachlandschaft. Zur Einfriedung der Grundstücksränder wurde das landschaftstypische Element von Laubholzhecken gewählt. Die Hecken bilden einen Gestaltungsrahmen, der hinsichtlich der Form und des Materials einen Einheitscharakter sicherstellt, jedoch genügend Raum für eine individuelle Gestaltung lässt.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt rd.	74.120m²
Allgemeine Wohngebiete	52.000 m ²
Straßenverkehrsflächen	8.400 m ²
Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	220 m ²
Verkehrsfläche (Landwirtschaftlicher Weg)	1.670 m ²
Öffentliche Grünflächen	830 m ²
Öffentliche Grünflächen / Bolzplatz	1.500 m ²
Private Grünflächen	500 m ²
Waldfläche	2.000 m ²
Fläche mit Maßnahmen für Natur und Landschaft und Versorgungsanlagen (Regenrückhaltung + Versickerung)	7.000 m ²

6 Durchführung der Planungen

Die Fläche befindet sich weitgehend im Eigentum der Stadt Lohne. Die Erschließung des Gebietes ist damit gesichert.

7 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Verfahrensschritte im zeitlichen Überblick

23.08.2011	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB
21.07.2012–14.09.2012	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
11.03.2013–12.04.2013	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3(2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB
26.06.2013	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Im Auftrag der Stadt Lohne ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH
Oldenburg, den 17.06.2013

Dr. Ulrike Schneider

gez. Gerdesmeyer

Stadt Lohne, den 26.06.2013

L.S.
Siegel

Gerdesmeyer/
Bürgermeister

B UMWELTBERICHT

für die 69. Änderung des FNP'80 sowie den Bebauungsplan Nr. 26E der Stadt Lohne

Gemäß § 2(4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für die 69. Änderung des FNP als auch für den Bebauungsplan Nr. 26E, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Die Plangebiete sind nicht identisch, jedoch umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26E den gesamten Änderungsbe- reich des Flächennutzungsplanes, so dass sich die Untersuchungsräume für den Umweltbericht gänzlich überschneiden.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Lohne plant ein Allgemeines Wohngebiet als Erweiterung der Ortslage Brockdorf, beziehungsweise der Neubausiedlung im Norden des Plangebietes, „*Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp*“. Die Planung dient wesentlich der Erweiterung von Wohnbauflächen in Arbeitsstättennähe.

1.2 Umweltschutzziele

Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine notwendige Baulandauswei- sung für die Stadt Lohne dar. Der Standort bildet die beste Alternative für die Erweiterungsplanungen in der Ortslage Brockdorf. Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird durch die effiziente Strukturiertheit der Planung Rechnung getragen.

Folgende Fachplanungen liegen vor:

- Für das Wohngebiet Nr. 26 E liegt ein Geruchsgutachten¹ vor. Unter- sucht werden Immissionsbelastungen aus Gewerbe und Landwirtschaft.
- Für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflä- chenwassers infolge der Versiegelung ist die Erarbeitung eines Oberflä- chenentwässerungskonzeptes vorgesehen.

¹ Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Immissionen –
Schall

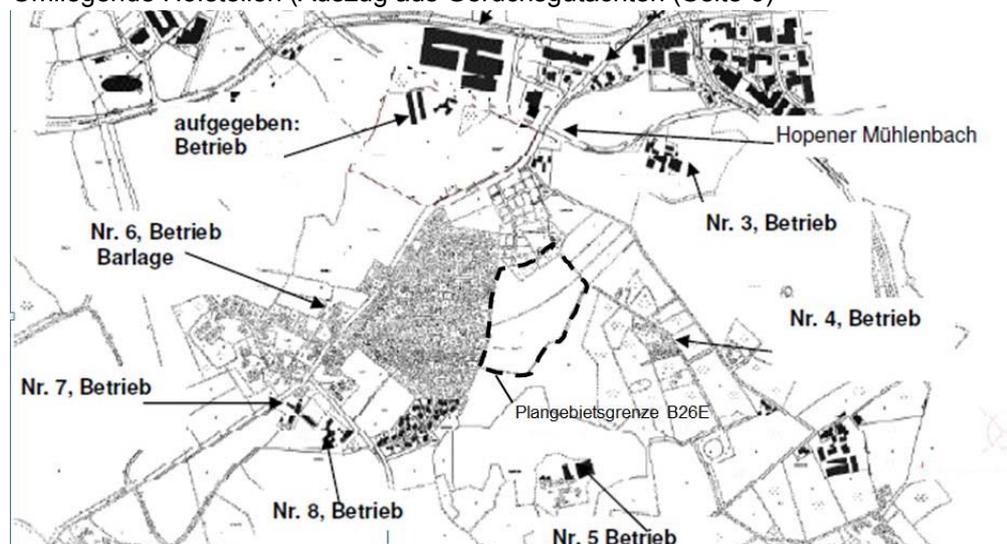
Eine schalltechnische Untersuchung¹ des TÜV Nord Umweltschutz für das Baugebiet 26D („Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“) hat ergeben, dass am südlichen Rand dieses Baugebietes, welches an das von der Planänderung betroffene Plangebiet angrenzt, die von der vorbeiführenden Kreisstraße (K 269) einwirkenden Verkehrslärmimmissionen weder tags noch nachts die Orientierungswerte für den Schallschutz nach DIN 18005/5/ Beiblatt1 überschreiten. Insofern sind Verkehrslärmimmissionen für das südlich liegende Plangebiet nicht relevant. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten in den nördlich gelegenen Gewerbegebieten werden für das Baugebiet 26D alle Schallschutzrichtwerte eingehalten. Das Plangebiet liegt weiter südlich und wird somit nicht von Gewerbelärmemissionen beeinträchtigt.

Immissionen – Ge-
rüche

Das Plangebiet ist von Geruchsemissionen dreier benachbarter Höfe mit Tierhaltung (Nr.3, 4, 5; s. Abb. u.) und dem Gewerbegebiet Im Norden betroffen. Eine Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz² kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung aus Geruchsemissionen für die Wohnbauflächen der Umgebung, zu denen das Plangebiet gehört, zum größten Teil nicht mehr als zehn Prozent der Jahresstunden beträgt. Dieser Tatbestand entspricht weitgehend den Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Entlang der östlichen Plangebietsgrenze weisen einige Parzellen eine Gesamtbelastung aus Geruchsemissionen von elf bis zwölf Prozent der Jahresstunden auf.

Abb. 9

Umliegende Hofstellen (Auszug aus Geruchsgutachten (Seite 6))



1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 26D, erstellt durch TÜV Nord, Entwurf, 09.09.2008

2 Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aussagen der
Fachpläne

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes oder direkt angrenzend sind weder FFH-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale (§§ 23-28 BNatSchG sowie §§ 16 – 21 NAGB-NatSchG) betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit des Artlandes¹, einem Niederungsbereich mit grundwassernahen Standorten. Als potenziell natürliche Vegetation würden im Planungsraum überwiegend ein Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald und ein feuchter Birken-Eichenwald vorherrschen².

Artenschutz-
rechtliche Prüfung

Besondere Wertigkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften sind gemäß den Ergebnissen des Landschaftsplanes nicht gegeben³. Eine faunistische Untersuchung⁴ hat ergeben, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes dem Vorhaben bei entsprechenden Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen stehen.

Amphibien wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchung nicht gesichtet. Der naturnah gestaltete Entwässerungsgraben im Süden des Plangebietes bietet jedoch hervorragenden potentiellen Lebensraum für Amphibien. Dieser Wasserzug ermöglicht als Verbindungsglied auch eine mögliche Gebietswanderung.

Die Erhaltung der Waldflächen sowie der Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Feldwege sichern den überwiegenden Teil der Biotope aller vorkommenden Vogel- und Fledermausarten. Neue Biotope entstehen durch das Anlegen von Hausgärten sowie der Herstellung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen im Süden des Plangebietes. Dies kann als Minimierung des Eingriffes gewertet werden.

Unter den nachgewiesenen Tierarten ist lediglich der Kiebitz vom Eingriff erheblich betroffen. Für die drei erfassten Revierpaare sind Ersatzflächen von 1 ha je Paar bereitzustellen.

In der Zusammenschau werden keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt, denn es werden keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Es werden auch keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Hinsichtlich der Biotoptypen stellt der Landschaftsplan (1995) im Wesentlichen Ackerflächen fest. Im Plangebiet befinden nachfolgende Biotoptypen, wobei sich die Klassifizierungen auch in der Bilanzierung wieder finden.

1 Landschaftsplan Lohne Karte 1; erstellt durch Planungsgruppe Grün; Ovelgönne; 1993

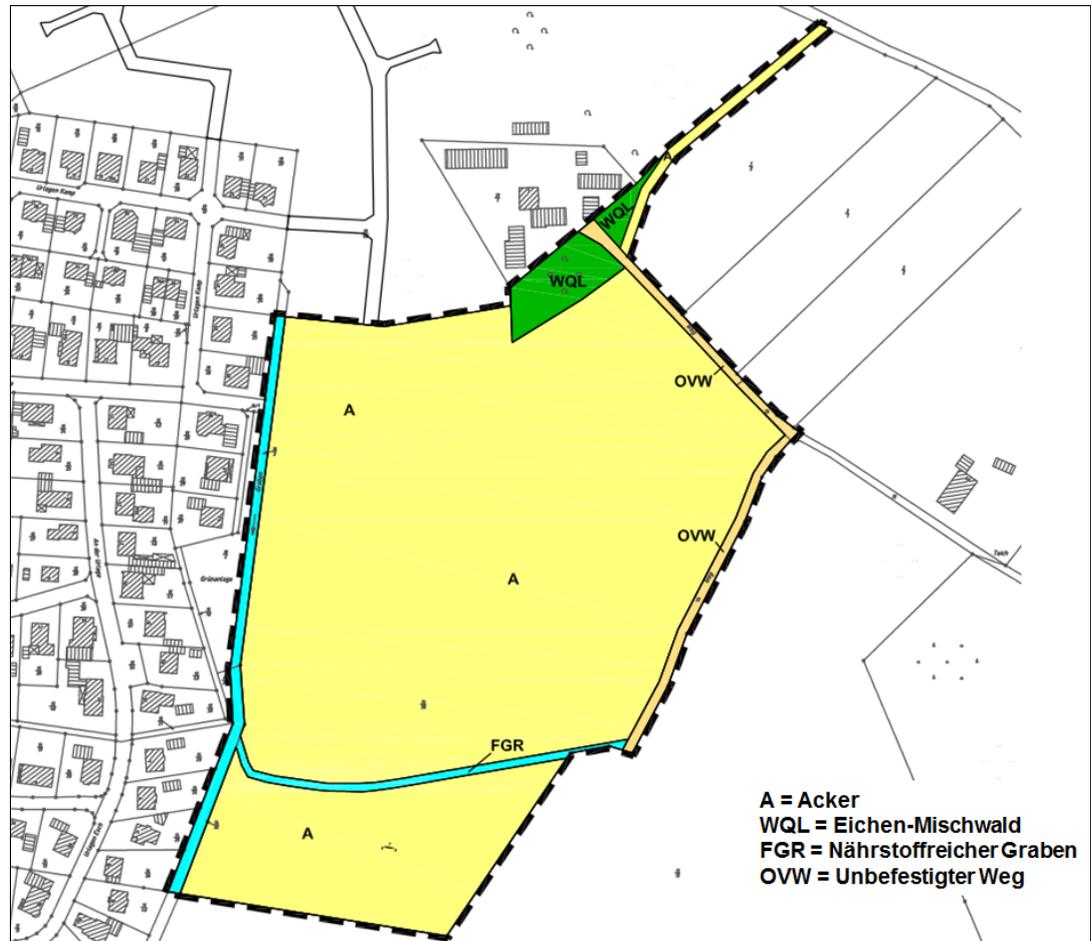
2 ebenda

3 Landschaftsplan Lohne Karte 3; erstellt durch Planungsgruppe Grün; Ovelgönne; 1993

4 Faunistische Untersuchung B-Plan Nr. 26 E, Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Okt 2012

Abb. 10

Biotoptypenkarte



Die folgende Auflistung gibt die vorkommenden Biotoptypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung¹ hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Bilanziert wurde nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück.

Abb. 11

Bewertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Wege, unbefestigt	OVW	1.700	0,8	1.360
Eichen-Mischwald	WQL	2.035	3,2	6.512
Nährstoffreicher Graben	FGR	2.530	1,2	3.036
Acker	A	67.860	0,8	54.288
Summe		74.125		65.196

Folgende Eingriffe sind geplant: Für die Erweiterung der Siedlungsbebauung in Brockdorf werden etwa 6ha Wohnbaufläche inkl. Erschließung hergestellt. Die offenen Entwässerungsgräben bleiben entlang der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze bestehen und erfüllen weiterhin ihren wesentlichen Zweck der Oberflächenwasserabführung. Der südliche Grabenabschnitt wird so umgeleitet, dass er entlang der Plangebietsgrenze im

1 Zur Bewertung vgl. Landkreis Osnabrück (1977): Das Kompensationsmodell

Süden verläuft. Die Gräben im Osten und Süden verlaufen in einem 15m breiten Grünstreifen (s. Textl. Fests.). Der Grabenabschnitt im Westen wird verfüllt und in Baufläche/ Öffentliche Grünfläche umgewandelt. Die Waldfläche am Uralgen Kamp bleibt größtenteils bestehen. Im Nordosten des Plangebietes wird eine Feuerwehrezufahrt angelegt und an die Straße *Klünpott* angeschlossen.

Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert:

Abb. 12

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeine Wohngebiete (Einzelhausgebiet, GRZ 0.3 + 20 % Überschreitung)	OE	18.706 33.254	0 1,0	0 33.254
Straßenverkehrsfläche	OVS	8.420	0	0
Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	OVS	225	0,2	45
Verkehrsfläche (Landwirtschaftlicher Weg)	OVW	1.670	0,8	1.336
Waldfläche	WQL	2.000	3,2	6.400
Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft (Anpflanzung) und für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltung und Versickerung)	GIF/SXS	7.015	1,8	12.627
Öffentliche Grünfläche/ Abstandsgrün	PZA	825	1,5	1.238
Öffentliche Grünfläche/ Bolzplatz	PZV	1.515	1,2	1.818
Private Grünfläche	PZA	495	1,5	743
Summe		74.125		57.461

Abb. 13

Bewertung vor / nach dem Eingriff

Bewertung	Wertpunkte
Fläche vor dem Eingriff	65.196
Fläche nach dem Eingriff	57.461
Saldo	-7.735

Die bisherige Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass ein **Defizit von insgesamt 7.735 Wertpunkten** verbleiben wird. Eine Abwägung und ein Ausgleich des Wertedefizits werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Ersatzflächen können im Flächenpool „Runenbrook“ bereitgestellt werden.

Der östlich gelegene Kompensationsflächenpool „Klünpott“ wird durch das neue Baugebiet nicht negativ beeinflusst. Der Abstand beträgt rd. 200m. Zwischen Plangebiet und Flächenpool befinden sich als Altanlieger eine

landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Wohnhaus. Zudem ist das Plangebiet großzügig mit bepflanzten Grünflächen zur freien Landschaft abgegrenzt.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Plangebiet schließt nördlich und westlich an bestehende Siedlungsstrukturen der Ortslage Brockdorf an. Im Süden und Osten erstreckt sich freie Landschaft, die von landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist und einige Höfe und Waldflächen aufweist. Offene Entwässerungsgräben führen an der westlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes entlang. Im Süden wird das Plangebiet von einem Graben durchkreuzt. Ein öffentlicher Weg, welcher zum Urlagen Hof führt, komplettiert die Umrahmung des Planbereiches im Osten. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf Höhen von NN + 28.50 und + 29.50m. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen (Grünstreifen entlang der Gräben und Bepflanzungen um das Gebiet) können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Abb. 14

Waldfläche vor Urlagen Kamp



Schutzgut Wald

Der im Norden des Plangebiets gelegene Eichen-Mischwald bleibt größtenteils erhalten. Durch die Herstellung einer Straße entlang des Waldrandes ist auf Dauer von einer schädlichen Beeinträchtigung des Waldrandes auszugehen. Die geplante Verkehrsfläche überdeckt anteilig den Wurzelraum angrenzender Bäume. Schädigungen des Wurzelbereichs sind somit vorhersehbar. Der Verlauf der Straße führt zu einem harten Übergang zwischen Wald- und Kulturlandschaft. Mit dem Bau der Straße werden die ökologisch wichtigen Funktionen der Waldrandzone beeinträchtigt. Die Überdeckung des Wurzelraums, die verkehrsbedingt notwendige Stützung der Traufkanten sowie die durch den Verkehr entstehende Stör- und Scheuchwirkung sind negative Auswirkungen der Planung auf die Waldfunktionen. Die Aufforstung einer Waldersatzfläche als vorsorgende Ausgleichsmaßnahme wird für sinnvoll erachtet.

Die geplante Straße führt auf einer Länge von rd. 140 m entlang des Waldrandes. Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Waldrandes ist bis zu einer Tiefe von 5 bis 6 m zu rechnen. Die Größe der Waldersatzfläche wird wie

folgt ermittelt: $140 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 840 \text{ m}^2$. Zu addieren sind die bereits in der Bilanzierung berücksichtigten rd. 35 m^2 für das Anlegen eines Grünstreifens. In der Summe ergibt sich eine Waldaufforstungsfläche von gerundet 870 m^2 .

Schutzgut Boden

Der Bodentyp besteht aus Gley-Podsol. Dem Boden wird eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit / geringe Bedeutung zugeschrieben¹.

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Durch Versiegelungen erleidet der Boden einen erheblichen Verlust seiner Funktionen im Naturhaushalt. Dies ist mit entsprechenden Maßnahmen auszugleichen. Der Verlust an Bodenfunktionen kann durch die Verwendung von Gründächern minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß Aussage der Bodenkarte ist die Lage der Grundwasseroberfläche bei 25,0 – 27,5 Meter über NN verzeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100mm bis 150mm pro Jahr. Die Feuchtestufe des Bodens ist als mittel frisch bis mittel trocken zu bezeichnen.²

Gewässer, Gräben

Im Plangebiet verlaufen im Süden und entlang der westlichen Grenze des Plangebietes Gräben. Sie werden durch die Planungen voraussichtlich insoweit berührt, dass der südliche Grabenabschnitt entlang der südlichen Plangebietsgrenze umgeleitet wird und der westliche Grabenabschnitt verfüllt wird. Nach Einschätzung des OOWV ist der westliche Grabenabschnitt für die Entwässerung des Plangebietes nicht erforderlich, weshalb die Verfüllung erfolgt.

Oberflächenwasser

Mit Schreiben vom 20.02.2013 teilt der OOWV mit, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des hohen Grundwasserstandes die Versickerung auf den Bauflächen nicht möglich sei. Über ein Regenwasserkanalsystem kann das Plangebiet größtenteils in das nördlich am *Klünpott* liegende Rückhaltebecken entwässert werden. Der südliche Bereich des Plangebietes kann in das dafür vorgesehene Grabenareal entlang der südlichen Plangebietsgrenze entwässert werden.

Abb. 15

Offener Entwässerungsgraben im Südosten des Plangebietes



1 Landschaftsrahmenplan LK Vechta 2001, Karte 3 Boden / 3a Bodenwert
2 Kartenserver Niedersächsisches Bodeninformationssystem 2012

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen.

Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Grünstreifen entlang der Entwässerungsgräben, Gehölzpflanzungen innerhalb der Siedlung sowie die Begrünung von Dächern können solche Auswirkungen mindern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 16

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche	-
Mensch	Abfallentsorgung	-
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen	••
Tiere	Verlust von Lebensräumen	••
Ortsbild	Visuelle Beeinträchtigung	•
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
Wasser	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser	••
Klima / Luft	Kleinklimatische Veränderung	•
Kultur- / Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	•
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich		

2.2 Prognose

Bei **Durchführung der Planung** sind teilweise die Schutzgüter Mensch (Geruchsimmissionen) und teilweise die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden (Versiegelung) betroffen. Hier sind die Umweltwirkungen erheblich, können aber durch geeignete Maßnahmen in ihren Wirkungen vermindert oder kompensiert werden.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin voraussichtlich in landwirtschaftlicher Nutzung. Die geplante Entwicklung des Ortsteils Brockdorf, sowie die Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur können nicht in vorgesehener Weise erfolgen.

2.3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren und Kenntnislage: Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Stadt (FNP, Landschaftsplan), fachgutachterlichen Stellungnahmen, der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationslagen wurden nicht festgestellt.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring): Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden maßgeblich durch die Fachdienststellen der Stadt Lohne überwacht. Die wesentlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die wasserrechtlichen Maßnahmen liegen auf den Flächen im Eigentum der Stadt Lohne sowie des OOWV. Insofern ist hier ein Monitoring nicht erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lohne plant eine Wohnbaufläche als Erweiterung der Ortslage Brockdorf, beziehungsweise der Neubausiedlung im Norden des Plangebietes, „*Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp*“. Die Planung dient wesentlich der Erweiterung von Wohnbauflächen in Arbeitsstättennähe. Neben einer bestehenden Waldfläche ist das Plangebiet vorrangig durch Ackerflächen geprägt. Ein Abschnitt eines Entwässerungsgrabens wird umgeleitet, bleibt in seiner Funktion jedoch erhalten. Ein weiterer Grabenabschnitt wird verfüllt und in Wohnbaufläche umgewandelt.

Den Menschen betreffend sind keine erheblichen umweltrelevanten Einwirkungen vorauszusehen. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung von Bauten und Straßen ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen insbesondere für die Flora sowie ein Verlust an Bodenfunktionen. Die betroffenen Wertigkeiten können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ersatzflächen außerhalb wieder vollständig ausgeglichen werden.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel der Planung

Für die planungsrechtliche Umsetzung einer Wohnbauflächenerweiterung stellt die Stadt Lohne im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB neben der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 auch den Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ auf. Das neu geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt nördlich und westlich an Brockdorfs Siedlungsränder an, ist insgesamt rd. 7,4 ha groß und besteht aus ca. 67 Baugrundstücken.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Für das Planvorhaben der 69. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens keine Änderungen ergeben.

Für das Planvorhaben des Bebauungsplans Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ haben sich folgende Änderungen ergeben:

Eine faunistische Untersuchung wird aus artenschutzrechtlichen Gründen in Auftrag gegeben. Belange der Landwirtschaft werden intensiv behandelt und unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Landwirtschaftsbetriebe mit den Planungszielen abgewogen.

Hinweise der Leitungsträger werden in die Begründung aufgenommen.

Eine städtebaulich sinnvolle Korrektur für zwei kleine Bauteppiche im nördlichen Bereich des Plangebietes (Verminderung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe) hat sich durch die Eingabe eines Anwohners ergeben. Der Spielplatz entfällt und wird durch einen Bolzplatz am südöstlichen Rand des Plangebietes ersetzt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Hinweise von Leitungsträgern sowie zum Bergwerkseigentum gegeben. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation. Die Entwässerung kann über die beanspruchten Regenrückhaltebecken, -bereiche nach Aussagen des OOV sichergestellt werden.

Private Einwendungen beziehen sich auf die Belange der Landwirtschaft/ Tierhaltung sowie der Ausweisung einer Wildwiese im Norden des Plangebietes. Die Stadt Lohne sieht seine städtebauliche Planung im Einklang mit dem Bestandsschutz sowie der maßhaltigen Entwicklungsfähigkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe. Eine zusätzliche Grünfläche in Funktion einer Wildwiese kann aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach Baugrundstücken nicht ausgewiesen werden.

D ANLAGEN

1. Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012
2. Faunistische Untersuchung zum B-Plan Nr. 26E, erstellt durch Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Okt 2012
3. Übersicht zur Lage des Kompensationsflächenpools „Klünpott“ der Stadt Lohne – Aufforstungsfläche für den Bebauungsplan Nr. 26E
4. Übersicht zur Lage des Kompensationsflächenpools „Runenbrook“ der Stadt Lohne

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 18 Blätter (36 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 20.02.2014

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober