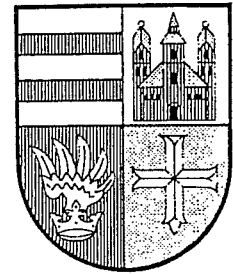
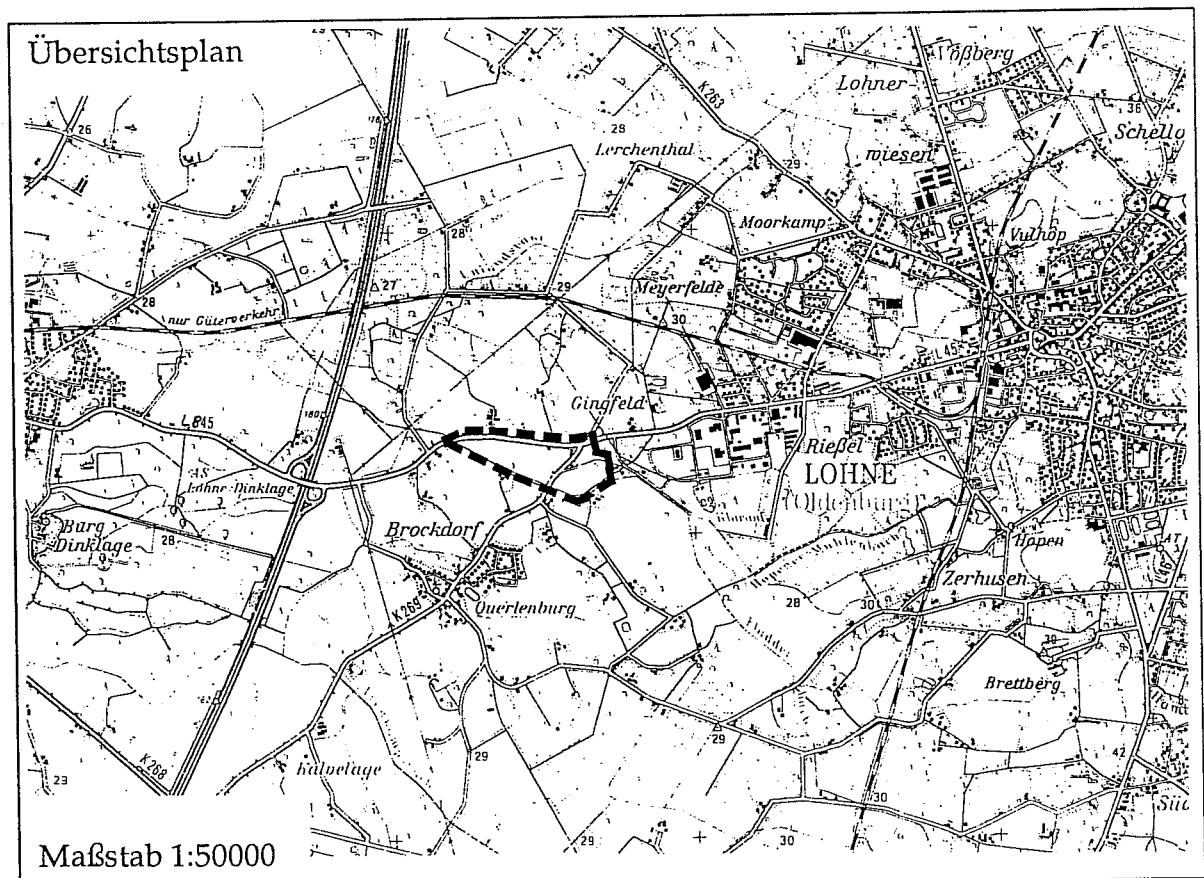


STADT LOHNE

Landkreis Vechta



17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - Erläuterung -



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlaß und Ziel der Planung	2
2	Gründe für die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Bereich "Dinklager Straße	2
3	Rahmenbedingungen	6
3.1	Planaufstellung und Geltungsbereich	6
3.2	Bisherige Flächennutzungsplandarstellung	6
3.3	Vereinbarkeit mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung	8
4	Bestandsaufnahme	9
4.1	Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen	9
4.2	Landwirtschaft	11
4.3	Naturräumliche Situation	11
4.4	Ver- und Entsorgung	13
5	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	14
6	Auswirkungen der FNP-Änderung und Hinweise für die Bebauungsplanung	15

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne

(Stand Dezember 1992)

1 **Anlaß und Ziel der Planung**

Die Stadt Lohne beabsichtigt, die Darstellung ihres Flächennutzungsplanes von 1980 in einem Teilbereich zu ändern.

Zweck dieser Änderung ist es, für das Gebiet der Stadt Lohne eine weitere gewerbliche Bestandssicherung bestehender Betriebe zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan soll an die neuen Ergebnisse, die im Rahmen der Gewerbestrukturuntersuchung der Stadt Lohne von 1990 erarbeitet wurden, angepaßt werden. Mit der Änderung sollen einerseits neue ökonomische Erfordernisse (Betriebs Erweiterungen und Verlagerungen von in Lohne ansässigen Betrieben), andererseits aber auch neue ökologische und städtebauliche Bewertungen für die Gewerbeflächen der Stadt Lohne berücksichtigt werden.

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung angestrebte Neudarstellung gewerblicher Bauflächen am westlichen Rand des Stadtgebietes erfolgt vor folgendem Problemhintergrund:

2 **Gründe für die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich Dinklager Straße**

(1) Das enorme wirtschaftliche Potential der Stadt Lohne korrespondiert mit einem erheblichen Anteil genutzter gewerblicher Flächen in der Stadt. Auf der Basis einer sehr expansiven wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt im Jahr 1990 Problemprofile für ihre bereits bebauten, aber auch für die noch un bebauten gewerblichen Bauflächen erstellen lassen, um zukünftig - neben dem quantitativen Bedarf - verstärkt auch städtebauliche und naturräumliche Erfordernisse besser in ihren Entwicklungsüberlegungen berücksichtigen zu können.

Die Stadt Lohne steht nach den Ergebnissen der Gewerbestrukturuntersuchung von 1990 vor einer sich verschärfenden Situation im Bereich gewerblicher Entwicklungsflächen.

(2) **Quantitativer Bedarf:** Die Stadt Lohne verfügt über insgesamt 202,9 ha¹ im Flächennutzungsplan von 1980 dargestellte gewerbliche Bauflächen. Von diesen Flächen sind 1990 ca. 128,1 ha bereits vollständig mit Betrieben belegt. Der Grad der Ausnutzung ist bei vielen Flächen sehr hoch.

Zusätzlich liegt auf vielen dieser bereits besiedelten Gebiete ein Entwicklungsdruck der ansässigen Betriebe, die für notwendige Erweiterungen am Standort keine Flächenreserven mehr finden.

Die in einem Umfang von rd. 74,8 ha vorhandenen noch freien gewerblichen Flächen der Stadt Lohne lassen sich folgendermaßen aufdifferenzieren:

- rd. 6,7 ha entfallen auf Flächen, die bereits mit **Optionen** belegt sind. Sie werden als Reserveflächen für betriebliche Entwicklungen vorgehalten;
- in **erschlossenen Gewerbegebieten** stehen der Stadt noch rd. 16,7 ha Flächen zur Verfügung, die jedoch in ihren vorhandenen Parzellengrößen (durchschnittlich rd. 1,0 ha) überhaupt nicht den Flächen- und Erweiterungsbedürfnissen vieler ansässiger Betriebe entsprechen. Im Rahmen der Betriebsbefragung wurde von ausgewählten Betrieben bereits ein akuter Flächenbedarf der örtlichen Wirtschaft von mindestens 14 ha für Erweiterungen benannt. Grundstücksgrößen zwischen 1,5 und bis zu 4 - 6 ha werden dabei benötigt;
- rd. 51,4 ha verbleibende freie Fläche liegen in noch **unerschlossenen Gewerbegebieten** der Stadt. Von diesen sollten nach den Ergebnissen der Strukturuntersuchung ca. 26 ha aus der Planung entlassen werden, da sie in naturräumlich sehr wertvollen Bereichen liegen.

(3) **Quantitativer Bedarf:** Bewertet man die vorhandenen freien Flächen unter den Kriterien Verfügbarkeit, Größe und Lage und berücksichtigt man gleichzeitig den hohen akuten Flächenbedarf der örtlichen Betriebe, so zeigen sich in der Summe deutliche Flächenengpässe in der Stadt Lohne für eine gezielte Gewerbebestandssicherung und -pflege.

Zur Zeit liegen der Stadt Lohne Anfragen mehrerer bereits ansässiger Betriebe nach zusätzlichen Erweiterungsflächen vor (insgesamt rd. 20 ha), womit die Ergebnisse der letzten Betriebsbefragung von 1990 zum Flächenbedarf sogar noch weit übertroffen werden.

Dringlich ist für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zwischen der L 845 und dem Hopenener Mühlenbach in diesem Zusammenhang in erster Linie der

¹ Diese und alle folgenden Zahlen zur Gewerbeflächenbilanz bzw. zum Gewerbeflächenbedarf sind der Gewerbestrukturuntersuchung der Stadt Lohne von 1990 entnommen.

Mit dieser Zielsetzung im Bereich des Gingfeldes erhöht sich jedoch der Engpaß an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Lohne auf drastische Weise. Deshalb werden mit dieser vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vor allem kurzfristig verfügbare gewerbliche Flächen südlich der Dinklager Straße bereitgestellt. Diese liegen in einem naturräumlich wesentlich weniger wertvollen Bereich, als die bislang im Gingfeld vorgesehenen Flächen (siehe zu dieser Umorganisation gewerblicher Bauflächen die Übersicht auf der nächsten Seite).

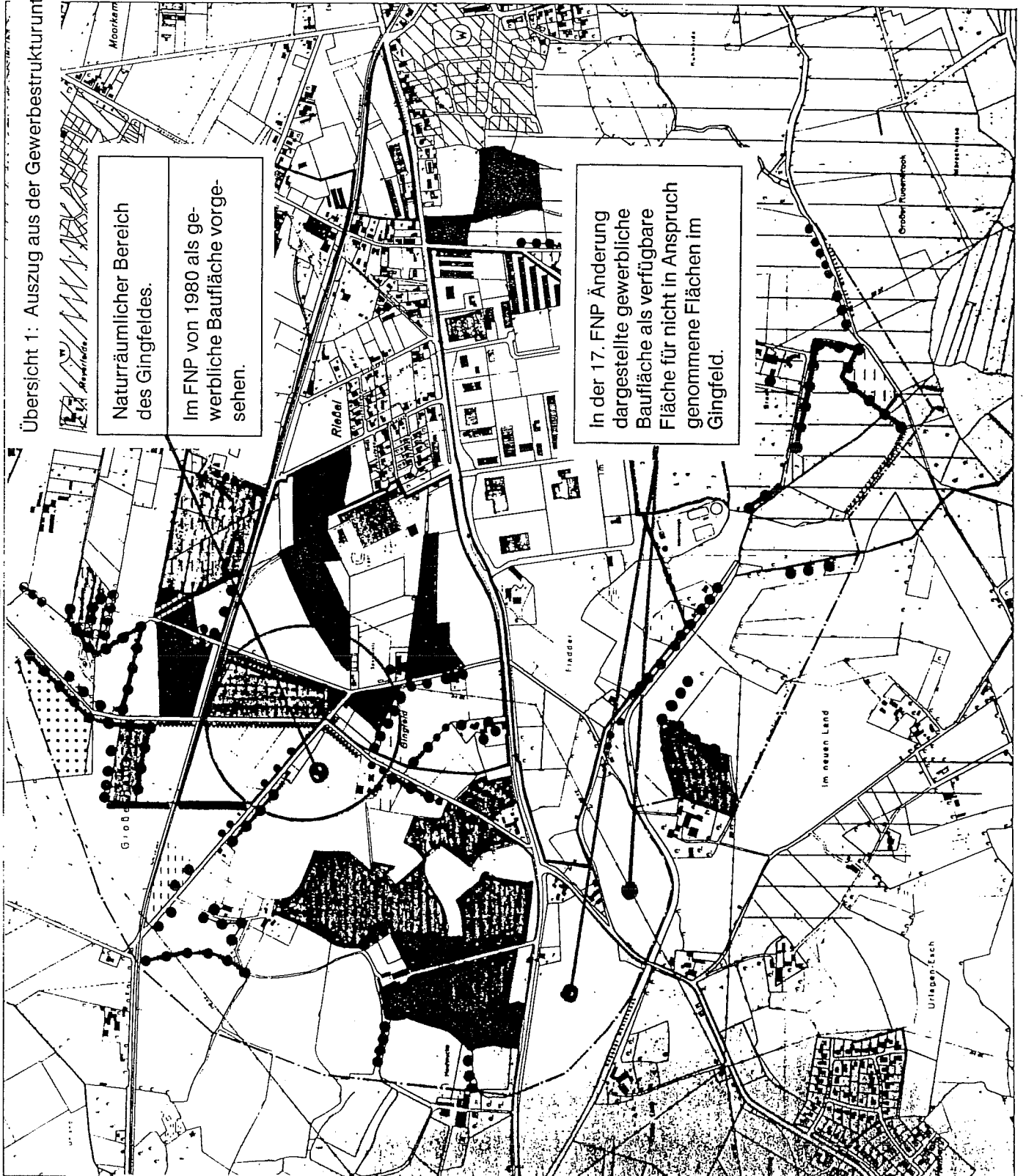
(4) **Standortbegründung:** Im Westen der Stadt ist mit der Nähe der Bundesautobahn sowie mit einer direkten Lage an der Landesstraße 845 und der Kreisstraße 269 eine hervorragende Verkehrsanbindung für Betriebe mit überregionaler Absatzorientierung gegeben. Gleichzeitig sind die gewerblichen Bauflächen eine städtebaulich sinnvolle Weiterführung ebenfalls im Westen gelegener und bereits besiedelter Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt (Gebiet "Rießel", Gebiet "Industriering"). Weitere direkte Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind aufgrund der Lage am Rande bestehender Gewerbegebiete nicht zu befürchten.

Alternative Flächen mit entsprechenden Standortqualitäten sind innerhalb des Stadtbereiches nicht an anderen Stellen denkbar. Ausschnitthaft seien an dieser Stelle die Bewertungen und Ergebnisse der Gewerbestrukturuntersuchung von 1990 zitiert, die umfassend Standortprüfungen auch für andere Stadtgebiete durchgeführt hat. "Im Nordwesten bis Norden, zwischen L 45 und L 48, wird mit dem Ziel, den Naturraum der ehemaligen Wallheckenlandschaft zu erhalten, auf ausgedehnte Erweiterungen verzichtet. Dabei ist der Schutz der einzelnen Struktur bedeutend, da ihr flächiger Zusammenhang bereits größtenteils zerstört ist (Gewerbestrukturuntersuchung S. 101)...Der Süden des Stadtgebietes ist mit ausgedehnten Waldflächen und Parkanlagen von besonderer Bedeutung für die Naherholung. Diese Funktion ist ihm auch im RROP des Landkreises Vechta, Entwurf 1989, zugeteilt. Eingriffe sind daher nicht wünschenswert. Zudem bietet sich kein Ansatzpunkt zur sinnvollen Erweiterung von Gewerbeflächen an bestehenden Solitärstandorten, Konflikte mit Wohnlagen wären nicht zu vermeiden...(ebenda, S.104)." Auch im Osten der Stadt, sind außer im Bereich Brägel, nach den Aussagen der Untersuchung weitere Ausweitungen vorhandener gewerblicher Flächen nach Osten nicht sinnvoll, allenfalls könnte es hier partiell noch um eine Bestandssicherung vorhandener Betriebe gehen.

Dagegen erweist sich der mit dieser Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte gewerbliche Standort entlang der Dinklager Straße sowohl von seiner Lage her, wie auch von der Qualität der Flächen und den Umgebungsnutzungen durchaus auch langfristig als entwicklungsfähig.

(5) Es ist richtig, daß es sich bei den angestrebten Planungen um ein Vorhaben handelt, das in überwiegenden Teilen zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen kann. Da eine Vermeidung des Eingriffes an dieser Stelle jedoch wie oben angeführt unter Gewichtung der wirtschaftlichen Belange der Stadt Lohne und aufgrund mangelnder Flächenalternativen mit den aufgezeigten Standortqualitäten nicht erfolgen kann, sind frühzeitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuwägen.

Übersicht 1: Auszug aus der Gewerbestrukturuntersuchung der Stadt Lohne von 1991



Naturräumlicher Bereich
des Gingfeldes.

Im FNP von 1980 als ge-
werbliche Baufläche vorge-
sehen.

In der 17. FNP Änderung
dargestellte gewerbliche
Baufläche als verfügbare
Fläche für nicht in Anspruch
genommene Flächen im
Gingfeld.

Landschaftsraum und Biolostrukturen
Ausschnitt westliches Stadtgebiet
Karte 2

- Mittelw. geringl. lichte Struchschicht (Überw.)
- Mittelw. an lichte bis sehr alte Baumstanz und lichte Struchschicht
und/oder schwache Holunderbüschel
- Entreebau, oft Stammschneise größer als 20 cm
- Entreebau, jung, Stammschneise kleiner als 20 cm (Hfl. Neuanpflanzung)
- Baumreihe mit Struchschicht
- ~~~~~ Struchhecke, oft stellenweise großer Entreebaum
- ~~~~~ Grenzflurhecke
- Fläpchen Gehölz/Weidenstand (ltere Bestand), Stammschneise größer
als 20 cm, heterostabil
- Fläpchen Gehölz/Weidenstand (junges Gehölz), Stammschneise kleiner
als 20 cm heterostabil
- ▧ Datschewe
- ▧ ererbtes Gehölz/Friedhöcker/uraltiges Bodengebiet
- ▧ Gelände mit/ohne alte Mühle, ererbte Nutzung
- ▧ Mauerwand/Alteingelände
- ▧ Altschutt
- ▧ Aufgeschüttete Wohnfläche
- ▧ Bereich mit Grabmalen, Mauerwerk/altgedeckte Flächen
- ▧ Grünraum der Landschaftsstrukturplanung
- ▧ Grünraum der Untersuchungsplanung
- ▧ Gelände mit besonderer Bedeutung (z. B. Kultur und Landschaft)
1992 Landschaftsplan Lohne

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden vorausschauend Ausgleichsmaßnahmen durch die Darstellung größerer Flächen am Rande des Plangebietes sowie insbesondere im Westen des Gebietes als Grünflächen vorbereitet. Ergänzend und präzisierend zu den Belangen von Natur und Landschaft werden von der Stadt parallel zwei Grünordnungspläne für den Änderungsbereich vorgelegt (zu den Bebauungsplänen Nr. 89/I und 89/II).

3 Rahmenbedingungen

3.1 Planaufstellung und Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.9.1991 die 17. Änderung¹ des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf eine ca. 20,6 ha große Fläche zwischen der L 845 und dem Hopener Mühlenbach am westlichen Rand der Stadt. Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Entsprechend § 8 (3) BauGB werden parallel zu dieser FNP-Änderung für das gesamte Gebiet zwei Bebauungspläne und entsprechend zwei Grünordnungspläne (Bebauungsplan Nr.89/I mit Grünordnungsplan - "Bereich zwischen der Dinklager Straße, Hopener Mühlenbach und westlich der Langweger Straße (K 269)" sowie Bebauungsplan Nr. 89/II mit Grünordnungsplan "Bereich zwischen der Dinklager Straße, Hopener Mühlenbach und östlich der Langweger Straße ((K 269))") aufgestellt, die eine schnelle Realisierung der Planungen in diesem Gebiet ermöglichen sollen.

3.2 Bisherige Flächennutzungsplandarstellung

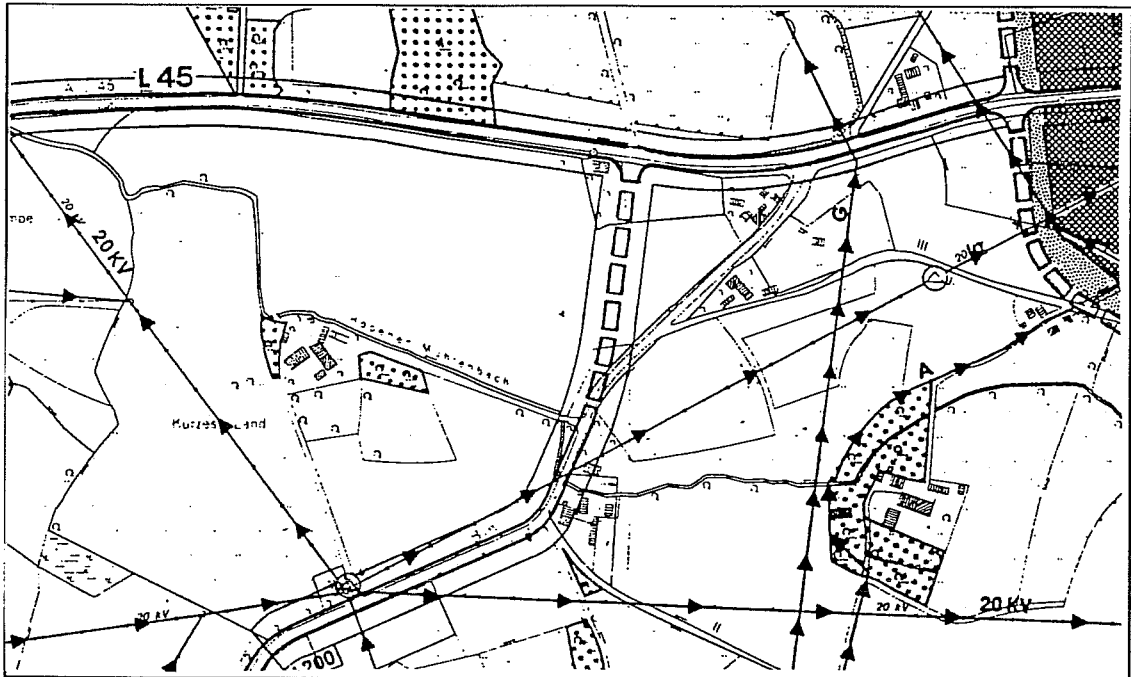
(1) Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne von 1980 stellt für den gesamten Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

(2) In Nord-Süd Verlauf ist eine geplante und begradigte Trassenführung der Kreisstraße 269 dargestellt.

1 Die rechtliche Grundlage für die vorliegende Änderung bilden
- die *Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO, § 40)*,
- das *Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil)*,
- die *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)*
jeweils in den zur Zeit geltenden Fassungen.

(3) Als nachrichtliche Übernahme ist im östlichen Bereich des Gebietes eine von Süd nach Nord verlaufende Erdgas-HD-Leitung im Flächennutzungsplan von 1980 enthalten, sowie eine 20 KV-Leitung.

Übersicht 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne 1980



3.3 Vereinbarkeit mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung

Mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist die angestrebte 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne vereinbar.

(1) Die Stadt Lohne ist als Mittelzentrum (LROP, Teil I vom 1.6.1982, Nds. GVBl., S.123 sowie Teil II vom 16.6.1982 in Nds. MBl., S.717) neben der Stadt Vechta der wichtigste und bedeutendste industrielle Schwerpunkort im Landkreis Vechta.

(2) Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms von Vechta³ (im folgenden RROP) wird als Zielaussage zur Wirtschaftsstruktur folgendes benannt: "Die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gilt es zu erhalten und auszubauen,

³ Entwurfssfassung von 1989

um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Besonders gilt dies für die Bereiche der Kunststoffverarbeitung und für das Ernährungsgewerbe."⁴

"Bevorzugte Standorte für die Ansiedlung der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen sollen das Mittelzentrum Vechta mit oberzentraler Funktion sowie das Mittelzentrum Lohne sein..."⁵

Im weiteren benennt das RROP: "Die vorhandenen Standorte für die gewerbliche Wirtschaft sind zu sichern. Darüberhinaus sind vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Infrastruktureinrichtungen den sich ständig verändernden und erweiterten Ansprüchen ansiedlungswilliger Unternehmen anzupassen. Die Bauflächen müssen von den Gemeinden in einem entsprechenden Umfang bereitgehalten werden."⁶

Mit der vorliegenden, angestrebten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Stadt Lohne nicht nur ihre Funktion als wichtiger, wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt der Region Vechta. Insbesondere die Entwicklung eines Gewerbestandortes entlang der Landesstraße 845 am westlichen, zur Autobahn gelegenen, Rand der Stadt entspricht den Zielen der regionalen Raumordnung, denn dieser Standort soll mit seiner verkehrsgünstigen Lage und seinen äußerst geringen, naturräumlich oder städtebaulich zu erwartenden Konflikten langfristig den Bestand und die angestrebten Erweiterungen einiger wichtiger kunststoffverarbeitender Betriebe in Lohne sicherstellen.

(3) In der zeichnerischen Darstellung widerspricht das RROP ebenfalls nicht der angestrebten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet ist nicht mit einer angestrebten Nutzung gekennzeichnet (weiße Darstellung). Insofern ist davon auszugehen, daß es sich hier um eine Fläche handelt, die für eventuelle Siedlungserfordernisse der Stadt Lohne zur Verfügung stehen kann.

4 Bestandsaufnahme / Abwägung mit anderen Interessen

4.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen

(1) Innerhalb der Änderungsfläche gibt es nur wenig Gebäude. Entlang der Kreisstraße 269, die das Gebiet quert, befindet sich rechtsseitig eine gewerbliche Nutzung (kleiner Einkaufsmarkt) mit Wohnnutzung. Diese Nutzung kann von ihrem Charakter her und unter Berücksichtigung einer Nutzungsgliederung insbesondere im östlichen Planbereich in das Planungsgebiet integriert werden.

4 ebenda, S.72

5 ebenda, S.82

6 ebenda, S.74

Linksseitig liegen die Gebäude einer älteren, aufgegebenen Hofstelle.

Entlang der Dinklager Straße findet sich zudem ein altes, freistehendes Wohnhaus. Beide Häuser befinden sich im Besitz der Stadt. Eine Überplanung beider Gebäude durch die Stadt ist, da die Wohnnutzungen aufgehoben werden, möglich. Gewerbliche Nutzungen sind umsetzbar.

(2) Außerhalb des Planungsgebietes - am südöstlichen Rand - befindet sich ein Wohnhaus, als Ersatz für ein früheres Heuerhaus. Es befindet sich im Außenbereich. In diesem Fall kann und wird im Bebauungsplan durch entsprechende größere Grünflächen als Abstandflächen sowie durch eine angrenzende Nutzungsgliederung im Bebauungsplan Nr. 89/II sichergestellt, daß keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung erfolgen (siehe dazu ebenfalls die Anlage 2, die Bebauungspläne Nr. 89/I und 89/II).

Im Umgebungsbereich liegen weiter 4 Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, einer davon nördlich der "Dinklager Straße", drei davon liegen südlich des Hopener Mühlenbaches. Dem Charakter nach sind mindestens zwei dieser großen Hofstellen genehmigungspflichtig nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Insoweit ist eine gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft vom Grundsatz her möglich (siehe auch hierzu die Belange der Landwirtschaft unter Punkt 4.2).

(3) Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes sind über die Kreisstraße 269 gegeben, die auf die L 845 mündet. Die Landesstraße führt in ca. 2 km Entfernung auf die BAB A1. Direkte Zufahrtsmöglichkeiten vom Planungsgebiet auf die Landesstraße werden zur Sicherung des Verkehrsflusses nicht vorgesehen.

Auf der Landesstraße 845 sind für 1984⁷ 6389 KFZ-Fahrten pro Tag in beide Richtungen zu verzeichnen. Auf der Kreisstraße 269 liegt im entsprechenden Streckenabschnitt des Änderungsbereiches die Verkehrsbelastung bei 2245 KFZ/Tag.

(4) In direkter Umgebung geht das Gebiet nördlich, westlich und südlich in die freie Landschaft über. Östlich schließen weitere umfangreiche Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Lohne an. Insofern sind hier vom Grundsatz her keine zusätzlichen Nutzungskonflikte zu erwarten.

⁷ siehe zu den Zahlen die Ergebnisse des Generalverkehrsplanes von Lohne, 2. Fortschreibung von 1984/1985

4.2 Landwirtschaft

Der größte Teil des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich durch Ackerflächen genutzt. Es handelt sich dabei um großflächige Parzellen. Viele der Flächen befinden sich bereits im Besitz der Stadt. Auch für die übrigen Flächen haben die Eigentümer eine hohe Verkaufsbereitschaft signalisiert. Einer der Höfe hat seine hofnahen Flächen bereits an die Stadt veräußert. Für sonstige genutzte Pachtflächen wird von der Stadt in Betracht gezogen, daß den betroffenen Landwirten Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des Planungsgebietes finden sich 4 größere Hofstellen (drei mit Milchviehhaltung, eine mit Putenmast), die teilweise ihre (Pacht-) Flächen im Plangebiet haben.

Vom Charakter her sind mindestens zwei dieser Betriebe genehmigungspflichtig nach Bundesimmissionsschutzgesetz (siehe auch oben). Um nun zu gewährleisten, daß sich innerhalb der Geruchsschwellenbereiche der Höfe (200m in den Umkreisen) keine für die landwirtschaftlichen Betriebe sensiblen betrieblichen Nutzungen etablieren, sind im Bebauungsplan entsprechende Nutzungsgliederungen (Ausschluß von betriebsbezogenem Wohnen, Ausschluß z.B. von Textilbetrieben, siehe dazu die Anlage 2: Bebauungspläne der Stadt Lohne Nr. 89/I und 89/II) in größeren Bereichen umgesetzt. Da der Stadt im wesentlichen die zukünftigen Interessenten und Betriebstypen für die gewerblichen Flächen seit langem bekannt sind, sind Einschränkungen für die angestrebte Gebietsklassifizierung nur in unwesentlichem Umfang gegeben, bauordnungsrechtlich lassen sich die angestrebten Industriegebiete und damit die Zielvorstellungen der Stadt dennoch umsetzen und verwirklichen.

4.3 Naturräumliche Situation

Großräumig betrachtet liegt der Änderungsbereich von der naturräumlichen Zuordnung her im Grenzbereich zwischen "Vechnaer Mark", einer grundwassernahen Tal-sandplatte und dem "Artland", einem grundwassernahen Beckenland zwischen den Dammer und Bippener Bergen, das von zahllosen Wasserläufen durchströmt wird.⁸ Im Rahmen der zu den Bebauungsplänen erarbeiteten Grünordnungspläne liegen detaillierte Bestandsaufnahmen und Bewertungen vor. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierung vom Februar 1992 sowie ergänzt durch die Bestandsaufnahmen zu den Grünordnungsplänen sollen an dieser Stelle somit nur resümierend dargestellt werden.

Im einzelnen lassen sich die geographisch / naturräumliche Situation sowie das Landschaftsbild folgendermaßen beschreiben:

⁸ vgl. dazu Sofie Meisel: Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, (Hg.) Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bad Godesberg, Bl.70/71, Einheiten 585.10 / 585.14.

(1) **Relief:** Der Änderungsbereich ist relativ eben. Er weist eine Höhenlage zwischen 30,38 m ü.NN und 28,19 m ü.NN auf. Dabei liegen die zwei Hochpunkte einmal direkt linksseitig der Kreisstraße 269 und einmal mitten im östlichen Gebiet des Änderungsbereiches.

(2) **Boden:** In der großräumigen Natureinheit herrschen meist basenarme, vorwiegend stark podsolierte Sandböden vor. Das durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden ist bei Ackerland und Grünland als mittel bis hoch eingestuft⁹. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse bieten für eine Versickerung günstige Verhältnisse.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel liegt zwischen 100 und 200mm/a. Das Grundwasserschutzpotential der Deckschicht wird als gering eingeschätzt. Bei einer Grundwasserabsenkung in diesem Gebiet ist eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

(3) **Gewässer:** Innerhalb des Planungsraumes gibt es keine offenen Gewässer. Allerdings grenzt unmittelbar südlich an das Gebiet der "Hopener Mühlenbach" (Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 20). Er verfügt nach seiner Begradigung und Verlegung zur Zeit über ein trapezförmig ausgebautes Regelprofil. Die Böschungskanten bieten derzeit nur ubiquitären Arten Lebensmöglichkeiten. Stillwasserzonen oder Bereiche mit turbulentem Fließverhalten fehlen beim Hopener Mühlenbach vollständig. Typische Vegetationsformen der Wasserwechselzone sind nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Entwässerung der Ackerflächen in den Hopener Mühlenbach ist von einer erhöhten Nährstofffracht (Stickstoffverbindungen und Phosphate) des Gewässers auszugehen.

(4) **Flora/Fauna:** Im Gebiet gibt es nahezu ausschließlich große Ackerflächen. Die Ackerflächen werden intensiv durch Getreide- und Maisanbau genutzt. Sie haben für den Naturhaushalt nur eine eingeschränkte und stark beeinträchtigte Bedeutung.

Am südlichen Rand der Dinklager Straße befinden sich heckenartige Strukturen, die teilweise unterbrochen sind. Aufgrund ihrer geringen Breite sind die Strukturen verstärkt den Störungen der angrenzenden intensiv genutzten Bereiche ausgesetzt. Innerhalb der intensiv genutzten Flächen stellen sie aber wertvolle Vernetzungsstrukturen dar.

Ähnliches gilt für die Baumreihe entlang der Grabenstruktur an der Kreisstraße 269. Auch hier überwiegen die Vernetzungsfunktionen, da der nur extensiv genutzte Bereich durch Störungen von außen zu schmal ist, um als Ganzlebensraum für anspruchsvolle Tier- und Pflanzenarten zu genügen.

⁹ vgl. Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Hannover 1982.

Auf einer Siedlungsfläche im Nordwesten des Plangebietes befinden sich 13 alte Hochstammobstbäume. Mit ihrem hohen Totholzanteil bilden diese Bäume hervorragende Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für gefährdete Brutvögel. Entlang der Straßen, in den angrenzenden Gräben sowie auf den bebauten Grundstücken im Planungsgebiet wachsen überwiegend Grünlandpflanzen. Entlang der Kreisstraße befindet sich eine einseitige ältere Baumreihe. Von Bedeutung sind die hofnahen Eichenbestände südlich des "Hopener Mühlenbaches", die jedoch außerhalb des Planungsraumes liegen.

(5) **Landschaftsbild:** Es handelt sich um eine unstrukturierte, ausgeräumte Agrarlandschaft. Insbesondere der Hopener Mühlenbach wirkt sich durch seine begradigte, technische Gestaltung und sein trapezförmig ausgebautes Regelprofil nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Visuelle Störungen und Belastungen sind in Form der vielbefahrenen Dinklager Straße gegeben. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe schränken auch Geruchsemissionen die Erholungseignung in weiten Teilen des Planungsraumes ein.

Alle Belange, die sich durch die Ergebnisse der parallel erarbeiteten Grünordnungspläne ergeben, sind in der Konzeption und Abwägung dieser Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt worden.

4.4 Ver- und Entsorgung

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung des Plangebietes ist ebenfalls die Energieversorgung Weser-Ems-AG zuständig.
- (3) Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- (4) Die Oberflächenentwässerung erfolgt größtenteils bislang durch den "Hopener Mühlenbach". Es ist nach den Berechnungen davon auszugehen, daß auch der Planungsraum über dieses Gewässers entwässert werden kann. Es ist weiter davon auszugehen, daß die schadlose Abführung des Oberflächenwassers von der L 845 weiter dem Land Niedersachsen obliegt. Erst wenn hier andere Vorgaben anstehen, wäre eine neue Überprüfung notwendig. Für das Gebiet sind im Bebauungsplan Regelungen vorgesehen, die eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers vorsehen. Für das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird vor Einleitung in den Vorfluter (Hopener Mühlenbach) eine Regenrückhaltung in Verbindung mit baulichen Vorkehrungen zur Sand-, Schlamm- und Schwimmstoffrückhaltung vorgesehen.
- (5) Wichtig für das Plangebiet wird auch die Entsorgung von Schmutzwässern werden. Abwässer werden durch die mechanisch - biologische Kläranlage in Riesel aufgenommen. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet

muß mittels eines Abwasserpumpwerkes der Kläranlage Rießel zugeführt werden. Es muß rechtzeitig überprüft werden, ob die Reinigungsleistung der Kläranlage bei bestimmten Ansiedlungsvorhaben als ausreichend eingeschätzt werden kann.

- (6) Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt.

In der Summe gesehen, sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die darauf schließen lassen, daß die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes nicht vollständig gesichert werden kann.

5 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung sieht unter Berücksichtigung aller genannten Planungsziele und Rahmenbedingungen folgende Flächendarstellungen vor:

- (1) **Gewerbliche Baufläche (G):** Der größte Teil des Änderungsbereiches wird als "gewerbliche Baufläche" neu dargestellt.

(2) **Grünflächen:** Als Schutzabstand und um eine bessere städtebauliche Einbindung der gewerblichen Bauflächen zu erreichen, wird entlang der L 845 sowie entlang des "Hopener Mühlenbaches" ein breiter Streifen als "Grünfläche" dargestellt. Hinzu kommt ebenfalls die Darstellung einer größeren "Grünfläche" im westlichen Teil des Änderungsbereiches. Diese Flächen können gleichzeitig als wichtige Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes dienen.

(3) **Verkehrsflächen:** Die Kreisstraße 269 wird als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Es entfällt die Darstellung der veränderten Trassenführung der K 269 innerhalb des Änderungsbereiches, da sich eine adäquate Erschließung der gewerblichen Bauflächen auch im Rahmen der jetzigen Straßenführung der Kreisstraße realisieren läßt. Zudem ist das Straßenbauamt als Straßenbaulastträger zur Zeit nicht an einer Verlegung der Kreisstraße interessiert.

(4) **Nachrichtliche Übernahmen:** Als nachrichtliche Übernahme wird erneut im östlichen Bereich des Gebietes die von Süden nach Norden verlaufende Erdgas-HD-Leitung in den Flächennutzungsplan übernommen.

6 Auswirkungen der FNP-Änderung und Hinweise für die Bebauungsplanung

Die Beschreibung eventueller "Auswirkungen" der FNP-Änderung kann - entsprechend der "vorbereitenden" Funktion des Flächennutzungsplanes - allein den Charakter einer Prognose oder eines Szenarios haben, denn die FNP-Änderung wird erst durch entsprechende Satzungen der Gemeinde konkret bzw. für jeden verbindlich umgesetzt.

Aus diesem Grund sind die Darstellungen der FNP-Änderung auch kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von §7 des niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Es entspricht dem Willen des Gesetzgebers¹⁰, daß für Bauleitpläne keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird, daß aber doch mögliche Auswirkungen der Darstellungen bzw. Festsetzungen innerhalb des Planverfahrens adäquat zu berücksichtigen sind.

Eine Vermeidung der Planungen an der vorgeschlagenen Stelle erscheint aus den im Anfangskapitel dargelegten Gründen für die Stadt Lohne nicht möglich. Alternative Flächen für dieses Plangebiet sind nicht vorhanden.

Es ist jedoch davon ausgehen, daß die Umsetzung der vorliegenden angestrebten Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan dazu führen wird, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes am betroffenen Ort beeinträchtigt wird. Diese Planungen können zu einer anderen Nutzung und Gestalt der vorhandenen Flächen im Gebiet führen. Zum größten Teil werden die Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die Änderung werden hier rd. 18 ha Fläche gewerblich genutzt werden.

Bei einer vollständigen Nutzung der Fläche muß von einer bis zu 80 %igen Versiegelung des Bodens auf den gewerblichen Bauflächen ausgegangen werden. Damit ist zu erwarten, daß die Bebauung in Teilbereichen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt, das Kleinklima sowie auf die örtliche Pflanzen- und Tierwelt haben kann.

Wie gravierend nun die Auswirkungen der Planungen im einzelnen sind, wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt, u.a. durch die Anzahl der sich ansiedelnden Betriebe, durch ihre Produktionsabläufe, ihre Größe und die von ihnen ausgehenden Emissionen. Bislang besteht eine direkte Nachfrage nach den Flächen insbesondere von kunststoffverarbeitenden Betrieben.

Zum Schutz der östlich gelegenen vereinzelt wohnbebauung, zur planerischen Einbindung des kleineren Einkaufsmarktes sowie zum Schutz der umliegenden Hofstellen sind im parallel erstellten Bebauungsplan detaillierte Nutzungsgliederungen möglich und berücksichtigt worden, die in der Summe dem angestrebten Planungsziel der Stadt keineswegs widersprechen.

¹⁰ vgl. BauGB sowie UVPG §17

Es ist Sache der verbindlichen Bauleitplanung, die vorliegende FNP-Änderung sachlich und räumlich weiter zu konkretisieren und dabei die Nutzungserfordernisse ansiedlungswilliger Betriebe detailliert mit den Belangen anderer Funktionen und Nutzungen abzuwägen. Bereits jetzt ist absehbar, daß bei einer Nutzung der Flächen durch Gewerbebetriebe Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG im Gebiet durchzuführen sind. Dadurch sollen die Folgen von nicht vermeidbaren Eingriffen auf den Flächen ausgeglichen werden. Bei der Eingriffsregelung spielt jedoch die gegenwärtige Funktion der Flächen eine wichtige Rolle.

Es handelt sich bei den dargestellten Flächen durchweg um große, intensiv genutzte Ackerflächen, deren ökologischer Wert erheblich eingeschränkt ist. Dies betrifft auch die Bereiche entlang des ausgebauten "Hopenener Mühlenbaches".

Vorausschauend sind zum Ausgleich möglicher beeinträchtigter Funktionen und Werte im Gebiet umfangreiche öffentliche Grünflächen im Gebiet dargestellt worden, auf denen entsprechende Maßnahmen stattfinden können. Eine Präzisierung der Maßnahmen legt die Stadt Lohne mit den Grünordnungsplänen zu den Bebauungsplänen für das Gebiet vor.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuwirken, daß generell eine sparsame, schonende und stufenweise Flächeninanspruchnahme erfolgt. Durch eine ökologisch verträgliche Gestaltung der Flächen (z.B. möglichst geringer Versiegelungsgrad, Versickerung des Oberflächenwassers auf den Flächen, Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände) können viele Eingriffsfolgen voraussichtlich ausgeglichen oder minimiert werden.

Lohne, den 17.12.1992

Stadt Lohne
Der Stadtdirektor


(Niesel)

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 15. 1. 93
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

gez. Pohlmann