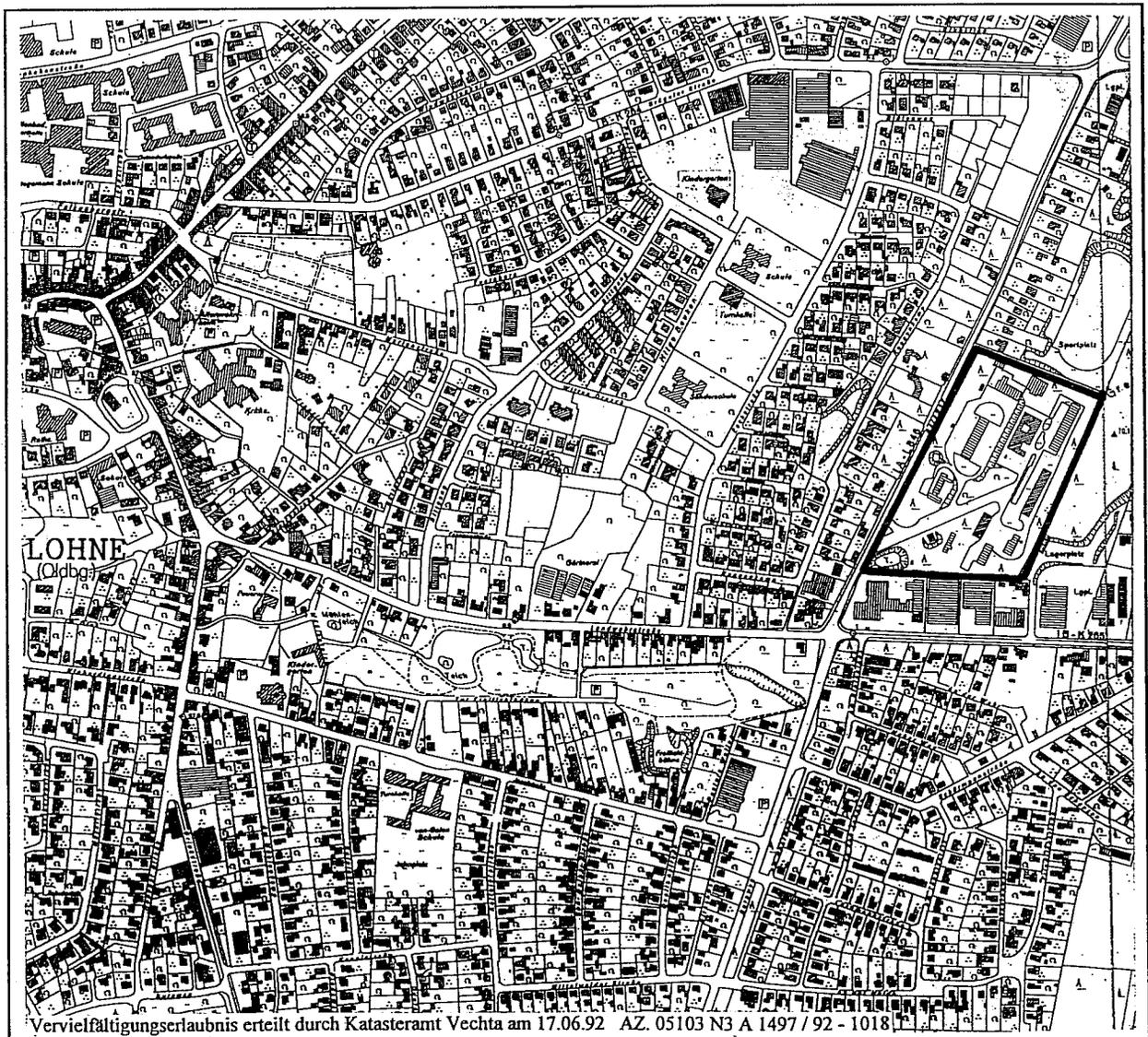


# Flächennutzungsplan '80

## 21. Änderung



Maßstab 1 : 10.000

## **Inhalt**

- 1. Allgemeines**
- 1.1 Lage und Abgrenzung**
- 2. Anlaß und Ziel der Planung**
- 3. Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung mit anderen Interessen**
- 3.1 Nutzungsstruktur - Immissionsschutz**
- 4. Städtebauliche Ziele**
- 5. Erschließung**
- 6. Eingriff in Natur und Landschaft**
- 7. Der Naturraum im Überblick**
- 8. Gegenwärtige Nutzung und Gestalt des Plangebietes**
- 9. Beschreibung und Bewertung der Lebensräume**
- 9.1 Siedlungsbiotope (Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen)**
- 9.1.1 Kiefernwald armer Sandböden und Kiefern-Mischwald**
- 9.1.2 Halbruderale Gras- und Staudenfluren**
- 9.1.3 Grünanlagen: Scherrasenflächen mit Gehölzen**
- 9.1.4 Stillgewässer**
- 9.1.5 Verkehrsflächen**
- 9.2 Bewertung des Biotopkomplexes**
- 10. Eingriffe (Beeinträchtigungen)**
- 10.1 Einführung**
- 10.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**
- 10.2.1 Beeinträchtigung von Boden und Relief**
- 10.2.2 Beeinträchtigung durch Luft, Lärm und Klima**
- 10.2.3 Beeinträchtigung der Lebensgemeinschaften**
- 10.2.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**
- 10.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**
- 11. Kompensationsmaßnahmen und Bilanzierung**
- 11.1 Einführung**
- 11.2 Bilanzierung**
- 11.3 Ersatzflächenausweisung**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### **1. Allgemeines**

Die Stadt Lohne beabsichtigt, die Darstellung ihres Flächennutzungsplanes '80 für den Bereich der ehemaligen Kaserne „An den Landwehren“ zu ändern und somit einen städtebaulichen Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung zu schaffen. Parallel zu dieser 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 90/I für den Bereich der Kaserne „An den Landwehren“, Bergweg aufgestellt.

#### **1.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Lohne in einer Entfernung von ca. 1,2 km östlich der Stadtmitte.

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne umfaßt den insgesamt ca. 7,06 ha großen Bereich der ehemaligen Kaserne „An den Landwehren“.

Westlich führt die Ostumgehung, der „Bergweg“ (L 846) vorbei. Östlich befindet sich der „Grevingsberg“ mit Waldflächen auf dem Geestrücken. Südlich angrenzend liegt ein Gewerbegebiet, nördlich sind Wohnbauflächen vorhanden, daneben Sportanlagen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan deutlich.

### **2. Anlaß und Ziel der Planung**

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 846 soll der Bereich der ehemaligen Kaserne einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Überplanung dieser Fläche wurde notwendig, da das Konzept der Bundeswehr zur Truppenreduzierung in Deutschland u. a. auch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes Lohne „An den Landwehren“ vorsah. Im August 1994 war die Räumung des Geländes durch die Bundeswehr abgeschlossen.

### **3. Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung mit anderen Interessen**

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Für die Stadt Lohne ist es städtebaulich von einiger Bedeutung, dieses lange Zeit von der Bundeswehr genutzte Gelände an der Osttangente planerisch zu bearbeiten und einer langfristigen Nutzung zuzuführen.

### 3.1 Nutzungsstruktur - Immissionsschutz

Der Planbereich ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Kaserne zu großen Teilen bebaut. Eingefasst wird dieser Kasernenbereich von bis zu 30 m breiten Grünflächen, die vorwiegend mit Nadelgehölzen bewachsen sind.

Im nördlichen Umfeld schließt sich Wohnnutzung (Einfamilienhäuser) an. Im Süden grenzen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet. Im Osten reicht der Grevingsberg an das Plangebiet heran, während westlich des Bergweges Freiflächen mit vereinzelt Wohnnutzungen existieren.

Nördlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von mehr als 300 m Schlachtereibetriebe.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 7 u.a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Fläche vorgesehene Nutzungen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch § 50 BImSchG wird zwar die besondere Bedeutung einer immissionsschutzgerechten Zuordnung von Flächen hervorgehoben, wie die eingeschränkte Formulierung „soweit wie möglich“ jedoch zeigt, wird damit nicht von vornherein ein Vorrang des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen begründet. Die Pflicht der Stadt als Planungsträger, die verschiedenen Belange gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen, bleibt unberührt.

Die nördlich liegenden Naßbetriebe sind durchweg durch ihre Nutzungen den genehmigungspflichtigen Anlagen gemäß §§ 4 bis 21 BImSchG zuzurechnen. Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

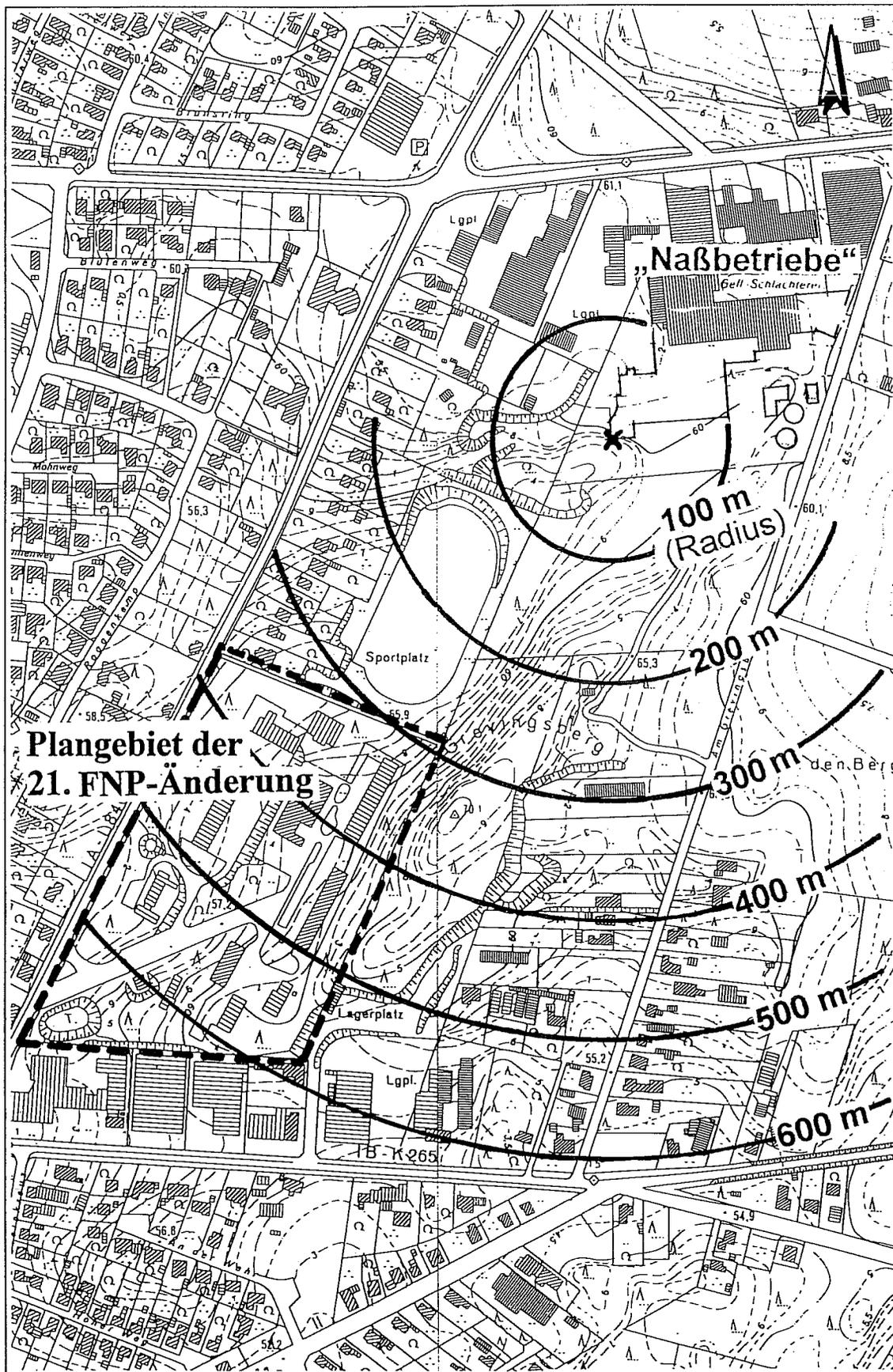
Trotz der bestehenden Naßbetriebe hält die Stadt Lohne die Entwicklung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf dem ehemaligen Kasernengelände für vertretbar. Es bestehen bereits umfangreiche Wohnnutzungen in ähnlichen und von dem Betrieb beeinflussten Bereichen, u.a. entlang des Bergweges und nördlich der Kaserne. Mit der vorliegenden Planung entsteht also keine völlig neue Konfliktsituation.

Nach den dargestellten Radien liegen die gemischten Bauflächen in einer Entfernung von mehr als 300 m zu den Naßbetrieben. Weiterhin befindet sich das Plangebiet südwestlich der Schlachtereien.

Aufgrund der Entfernung, der Ausrichtung sowie unter Beachtung der vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung sind die Belästigungen für das Plangebiet in der Summe und mit den zugrundegelegten Abständen nicht als erheblich zu werten. Ein Verzicht auf eine Entwicklung in diesem innerstädtischen Randbereich ist für die Stadt Lohne unter Einbeziehung der o.a. Entscheidungsgründe nicht akzeptabel. Eine städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes ist im Sinne der vorgelegten Planung wünschenswert.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken, da es durch die Lärmvorbelastungen durch den Verkehrslärm auf der L 846 zu keiner weiteren wahrnehmbaren Belastung der westlich und südlich liegenden Wohngebiete kommen wird.

Abb.: Entfernung der Naßbetriebe zum Plangebiet der 21. FNP-Änderung



Maßstab 1: 5000

#### **4. Städtebauliche Ziele**

Im bisherigen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne ist für den Änderungsbereich entsprechend der bisherigen Kasernennutzung eine Gemeinbedarfsfläche (FG) dargestellt.

Um diese Darstellungen des Flächennutzungsplanes nun den angestrebten und bereits im Bebauungsplan Nr. 90/I dargestellten Nutzungen anzupassen, werden entlang des Bergweges gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. In diesem Bereich werden bereits Flächen durch den Zoll, das Technische Hilfswerk (THW) und eine Tankstelle mit Autohandel in Anspruch genommen. Durch die L 846 ist auch für Schwerlastverkehr eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Südlich der Von-Stauffenberg-Straße werden ebenfalls gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Auch hier steht die gewerbliche Entwicklung im Vordergrund und schließt an die südlich liegenden Gewerbegebiete entlang der Landwehrstraße an.

Im Osten des Plangebietes werden gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die dortigen Gebäude werden z.T. von der Caritas in Form von betreutem Wohnen genutzt, allerdings soll hier auch eine gleichrangige Entwicklung von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet der 21. Änderung durch einen Grüngürtel ergänzt. Diese Ausweisung basiert auf den dort bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen, die zu erhalten und zu ergänzen sind. Im Norden dient dieser Grünbereich als Puffer zu den angrenzenden Wohnnutzungen, im Osten begrenzt er die bauliche Entwicklung und dient als Übergang zu angrenzenden Waldgebieten des Grevingsberges.

#### **5. Erschließung**

Das Plangebiet wird durch den Bergweg (L 846), die Von-Stauffenberg-Straße sowie die Planstraße B erschlossen. Mit den bestehenden Straßen ist die Anbindung und Verteilung des Verkehrs gewährleistet. Kapazitätsprobleme sind kaum zu erwarten.

Weiterhin kann das Plangebiet vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

#### **6. Eingriff in Natur und Landschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß §§ 7 ff NNatG zu minimieren. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist daher auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Unter Eingriffen in Natur und Landschaft sind Veränderungen von Gestalt und Nutzung von Grundflächen zu verstehen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes führen.

## 7. Der Naturraum im Überblick

Naturräumlich zählt das auf einer Höhe um 60 m ü. NN liegende Plangebiet der 21. Änderung zur Einheit des Bersenbrücker Landes und zur Untereinheit Dammer Berge. Es handelt sich um einen schmalen, wenig gegliederten Geestrücken, der Artland und Dämmer-Niederung voneinander trennt. Der Bereich wird von unterschiedlich stark podsollierten, sandig-kiesigen Böden geprägt.

Als potentielle, natürliche Vegetation würden sich aufgrund der natürlichen Standortfaktoren Stieleichen-Birkenwälder entwickeln. Kiefernwälder stellen heute im Bereich des Geestrückens die typische Ersatzgesellschaft dar.

Stieleichen-Birkenwälder würden von Stieleichen (*Quercus robur*) und Sandbirken (*Betula pendula*) geprägt. Hinzu würden als Holzgewächse Moorbirken (*Betula pubescens*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Faulbaum (*Frangula alnus*) kommen.

Der nordöstlich an das Plangebiet grenzende Bereich zählt zum Landschaftsschutzgebiet VEC 72 Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld.

## 8. Gegenwärtige Nutzung und Gestalt des Plangebietes

Das Plangebiet wird von der ehemaligen, kürzlich aufgegebenen Nutzung als Kaserne bestimmt. Prägend ist die lockere Bebauung mit großen, relativ flachen, in Nord-Südrichtung ausgerichteten Baukörpern mit dazwischen stehendem Gehölzbestand. Ebenfalls bestimmend auf den Charakter des Gebietes wirkt die Hanglage des Komplexes, der von einer Vielzahl von Böschungen mit Treppenanlagen durchzogen ist.

Bei den in der Plangebietsmitte liegenden Gehölzbeständen handelt es sich hauptsächlich um lockere Nadel- und Laubgehölzpflanzungen auf Scherrasenflächen. Bereichsweise entsteht dadurch ein parkartiger Charakter. Aufgrund der Nutzungsaufgabe hat sich stellenweise Sukzessionsgebüsch entwickelt.

Die Randbereiche werden von teils breiten und dichten, waldartigen Gehölzen bestimmt. Es dominiert Kiefernwald, teils mit Unterwuchs, teils ohne Strauch- und fast ohne Krautschicht. Partiiell handelt es sich um Birkenwald oder Birken-Kiefernwald.

Aufgrund der randlichen Gehölze, die vermutlich einen Restbestand des ehemals hier vorhandenen Kiefernwaldes darstellen und aufgrund der deutlichen Höhenunterschiede im Gelände ist der gesamte Kasernenkomplex in seiner Ausdehnung von außen nicht wahrnehmbar.

Zusammen mit auf dem Gelände vorhandenen Zierpflanzungen gliedern diese Bestände die Anlage und bewirken eine gute Einbindung in die Umgebung. Der angrenzende Nadelforst auf dem Grevingsberg ist für das Landschaftsbild und das Stadtklima von Bedeutung. Eine Vorbelastung des Geländes ist durch die Verlärmung aufgrund der Lage am stark befahrenen „Bergweg“ (Landesstraße L 846 -Ostumgehung-) gegeben.

Über die Fauna des Gebietes liegen keine Angaben vor. Es sind jedoch aufgrund der bestehenden Nutzungen in erster Linie die typischen in intensiv genutzten Flächen vorherrschenden Tierarten zu erwarten.

Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze können Vögeln, Schmetterlingen, Käfern, z.B. Bock-, Rüssel-, Blatt-, Lauf-, und Kurzflügelkäfer, Schrecken, Spannern, Spinnen und Kleinsäugetern wie Igel, Kaninchen und Mäusen als Lebensraum dienen.

## **9. Beschreibung und Bewertung der Lebensräume**

### **9.1 Siedlungsbiotope (Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen)**

Der Bereich stellt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, NLO 1994) einen „Sonstigen Gebäudekomplex“ dar. Als Gebäudekomplex mit Außenanlagen stellt die ehemalige Kaserne am Bergweg einen Lebensraumkomplex dar. Eng nebeneinander sind verschiedenartige, teils ineinander übergehende Lebensräume vorhanden.

Insbesondere kann dabei zwischen den Gebäuden mit ihren direkt zugeordneten Außenanlagen, den Verkehrsflächen und den Randbereichen mit ausgedehnten Gehölzen unterschieden werden.

Abgegrenzt werden können Biotoptypen unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit und Bedeutung.

#### **9.1.1 Kiefernwald armer Sandböden und Kiefern-Mischwald**

Der insbesondere in den Randbereichen vorhandene Kiefernwald (*Pinus sylvestris*) stellt die typische Ersatzwaldgesellschaft des Geestrückens dar. Hinzu kommen mit unterschiedlicher Dominanz Laubbaumarten, die stellenweise in unterschiedlich hohen Anteilen auftreten. Es handelt sich überwiegend um Anteile von Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Daneben kommen Stieleiche (*Quercus robur*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) häufiger vor, vereinzelt Ahorn-Arten. Der Hauptstammdurchmesser der Bäume liegt zwischen 15 und 25(30) cm.

Meist ist nur wenig oder kein Unterwuchs vorhanden. In einigen wenigen Bereichen hat sich eine dichte Strauchschicht entwickelt. Es dominieren Gehölze der Ruderal- und Sukzessionsgebüsche, wie Holunder und Traubenkirsche. Abschnittsweise hat sich Kiefern-Birkenwald, angrenzend an das Regenrückhaltebecken hat sich Birkenwald entwickelt.

Staudensäume sind, ebenso wie eine Krautschicht, kaum vorhanden. Vermutlich wurden die Randbereiche des Waldes bis zur Nutzungsaufgabe als Scherrasenflächen regelmäßig gemäht. Insbesondere ein Streifen am Zaun wurde von höherem Bewuchs frei gehalten. Relativ häufig findet sich das Kleine Springkraut (*Impatiens parviflora*) in etwas lichterem Waldbereichen.

#### **9.1.2 Halbruderales Gras- und Staudenfluren**

Infolge der Nutzungsaufgabe der Kaserne veränderte sich der Pflanzenbestand infolge des Wegfalles der intensiven Pflege, teils auch aufgrund der inzwischen erfolgten Umnutzungen. Gut erkennbar ist, daß ursprünglich der gesamte innere Bereich einschließlich der Gehölzsäume regelmäßig gemäht wurde. Es handelte sich um mit Gehölzen überstellte Scherrasenflächen. Insbesondere in den Randbereichen haben sich mit dem Einsetzen der Sukzession stellenweise Ruderalfluren, teils als halbruderales Gras- und Staudenfluren entwickelt.

Im Bereich der Ruderalfluren fällt insbesondere Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) auf. Es handelt sich um Bereiche, die aufgrund vorgenommener Umnutzungen umgestaltet wurden und im weiteren sich selbst überlassen bleiben. In Zonen, insbesondere im

nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes sind mit der Aufgabe der Pflege der Rasenflächen halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Bereiche entstanden. Auffälligste Arten sind das Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

### 9.1.3 Grünanlagen: Scherrasenflächen mit Gehölzen

Der mittlere Bereich der Kasernenanlage stellte eine gepflegte, teils parkartige Grünanlage mit Scherrasenflächen dar. Teils sehr locker, teils auch dicht ist diese Fläche mit Nadel- und Laubgehölzen überstellt. Infolge der Nutzungsaufgabe hat sich bereichsweise Sukzessionsgebüsch, z.B. aus Zitterpappeln entwickelt. An der Von-Stauffenberg-Straße ist eine Minigolfanlage vorhanden.

Als Laubgehölzarten sind Sandbirken (*Betula pendula*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), einzelne Stieleichen (*Quercus robur*), Roteichen (*Quercus rubra*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), daneben Felsenbirne, Pappeln (*Populus tremula*) und einzelne Ahorn (wie *Acer campestre* u. *A. platanoides*) vorhanden. Als Nadelgehölze sind insbesondere Kiefern vorhanden, daneben Scheinzypressenarten, Tannen, Fichten und Säulenwacholder.

### 9.1.4 Stillgewässer

Südlich des in der Mitte des Geländes liegenden Wirtschaftsgebäudes ist ein Zierteich innerhalb eines gärtnerisch gestalteten Bereiches vorhanden. Es handelt sich um einen Folienteich mit Zierfischbesatz. Die vorhandenen Rasenböschungen sind regelmäßig und strukturarm. Abgesehen von Rohrkolben wurden Seerosen eingesetzt. Im südwestlichen Plangebietsbereich ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Die sehr steilen, gleichförmigen Böschungen werden regelmäßig gemäht. Es handelt sich um Rasenböschungen. In den Randbereichen sind Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen vorhanden. Es handelt sich um Laubgehölze, wie Birken, Ebereschen, Robinien und Weiden. In Wassernähe sind Gruppen von Flatterbinsen (*Juncus effusus*) vorhanden.

### 9.1.5 Verkehrsflächen

Die Fahrbahn der Von-Stauffenberg-Straße ist durchgängig asphaltiert. Der südliche Gehweg wurde gepflastert bzw. mit einem Betonplattenbelag versehen.

Die Planstraße B liegt teilweise auf einer bestehenden Zufahrt. Diese Straße führt derzeit an der nördlichen Grenze entlang und knickt dann im 90° Winkel Richtung Süden ab und erschließt das Gelände von Osten. Es handelt sich um eine Schotterstraße mit ca. 1,0 bis 1,5 m breiten Grünstreifen in den Seitenräumen.

Auch die zu den einzelnen Gebäuden führenden Zuwegungen einschließlich der Gehwege und die vorhandenen Parkplätze sind im wesentlichen asphaltiert oder mit einer Betondecke versehen. Nur kleine Teilflächen wurden gepflastert. Die Bereiche direkt vor den Eingängen sind meist mit einem Betonplattenbelag versehen. Da es sich in der Regel um Betonpodeste handelt, sind auch diese Bereiche vollständig versiegelt. Die zahlreich vorhandenen Treppenanlagen wurden aus Betonblockstufen hergestellt. Einzelne kleinere Verkehrsinseln sind vorhanden. Es handelt sich um Scherrasenflächen.

## 9.2 Bewertung des Biotopkomplexes

Während der Nutzung des Plangebietes als Kaserne konnten folgende Bereiche relativ klar voneinander abgegrenzt werden:

- a.) Verkehrsflächen - stark bis völlig versiegelt: Asphalt, Beton, Betonstein/Platten  
- stark bis mäßig versiegelt: Schotter mit Grünstreifen
- b.) Scherrasenflächen
- c.) Scherrasenflächen, vereinzelt mit Gehölzen überstellt,  
teils von Ziergehölzen, teils von Laubbäumen bestimmt
- d.) Scherrasenflächen mit parkartigem Charakter,  
locker bis dicht mit Laub- und Nadelgehölzen überstellt
- e.) Kiefernwald und Kiefern-Mischwald mit und ohne Strauchschicht
- f.) Birkenwald ohne Strauchschicht
- g.) Regenrückhaltebecken

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades als ökologisch und gestalterisch bedeutungslos einzustufen. Nur im Bereich der Schotterstraße ist von einer etwas weniger zerschneidenden Wirkung der Flächen auszugehen.

Scherrasenflächen sind ebenfalls als relativ bedeutungslos für Natur und Landschaft einzustufen, da die intensive Pflege jede natürliche Entwicklung unterbindet und zu ständigen Störungen führt. Die Folge ist eine Struktur- und Artenverarmung. Allerdings stellen diese Flächen unversiegelte Bereiche dar, deren Boden über lange Zeit ungestört bleibt und ständig mit Vegetation bestanden ist.

Als unversiegelte, offene Fläche sind sie von Bedeutung z.B. für Regenwasserrückhaltung und Grundwasserneubildung und eingeschränkt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sind Gehölzstrukturen vorhanden, so verbessern diese zusätzlich das Kleinklima und bieten der Fauna weitere Lebensmöglichkeiten. Sie werten die Flächen nicht nur ökologisch, sondern auch in Bezug auf das Landschaftsbild auf. Besonders hervorzuheben ist Laubgehölzbestand aus standortheimischen Laubbäumen.

Verstärkt gilt dies für die in den Randbereichen vorhandenen waldartigen Bestände. Ihr ökologischer Wert steigt mit dem Anteil standortheimischer Laubgehölzarten, mit ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, einer relativ ungestörten Lage und ihrer Ausprägung mit Strauch- und Krautschicht.

Das Plangebiet in seiner Gesamtheit ist als reich an Großgehölzen und gut strukturiert zu bezeichnen. Auf lange Sicht wäre die Umwandlung der Nadelholzbestände in Laubgehölze wünschenswert.

Das intensiv gepflegte, strukturarme Regenrückhaltebecken ist von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Hier ist von einer Anreicherung mit Nähr- und Schadstoffen durch die Einleitung von Oberflächenwasser und die Lage an einer stark befahrenen Straße zu rechnen. Die intensive Pflege verhindert zudem die Entwicklung typischer Pflanzengesellschaften am Wasser.

## **10. Eingriffe (Beeinträchtigungen)**

### **10.1 Einführung**

Bei einer Entwicklung dieser Fläche entsprechend der im FNP dargestellten Ziele wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, da durch Gestaltung und Nutzung Grundflächen verändert und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt werden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen spielt in diesem Zusammenhang die entscheidende Rolle. Im Falle nicht zu vermeidender Eingriffe sollen Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen so ausgleichen, daß keine erhebliche Beeinträchtigung zurückbleibt, und die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Durch Ersatzmaßnahmen wird die Wiederherstellung beeinträchtigter Funktionen und Werte in ähnlicher Art und Weise angestrebt. Ist eine Kompensation im Plangebiet nicht möglich, kann nur über die Ausweisung einer Ersatzfläche eine vollständige Kompensation erreicht werden.

### **10.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

#### **10.2.1 Beeinträchtigung von Boden und Relief**

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes 90/I entsprechend der 21. Änderung des FNP kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von offener Bodenfläche durch Erweiterung bestehender Gebäudeflächen mit ihren Nebenanlagen.

In Folge der Versiegelung offener Vegetationsflächen kommt es zum Verlust ökologischer Funktionen des Bodens, wie dem Potential zur Speicherung und Filterung von Stoffen. Die Fläche entfällt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### **10.2.2 Beeinträchtigung durch Luft, Lärm und Klima**

Das Kleinklima wird sich, wenn überhaupt, nur unwesentlich verändern, da aufgrund der bestehenden, ausgedehnten Versiegelungsflächen und der vorhandenen Bebauung mit der Lage an einer stark befahrenen Straße eine deutliche Vorbelastung besteht.

Eine Beeinträchtigung durch erhöhte Lärmemissionen ist aufgrund der Vorbelastung auf dem Gelände und der Lage an der Ostumgehung nicht zu erwarten.

#### **10.2.3 Beeinträchtigung der Lebensgemeinschaften**

Die Bedingungen für Flora und Fauna verändern sich auf der Gesamtfläche nur unwesentlich, da es sich um die Erweiterung und Umnutzung bestehender, auch bisher intensiv genutzter Flächen handelt. Durch die zu erwartende Erweiterung von Gebäudeflächen kann es zu einem Entzug bisher offener Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere kommen.

Zu erwarten ist eine ökologische Aufwertung derzeit verarmter Grünflächen im Falle der Neupflanzung aus heimischen, standortgerechten und -typischen Gehölzen unter Belassen von extensiv zu pflegenden Saumbereichen. Dazu zu zählen sind auch eine mögliche Fassaden- und Dachbegrünung von Gebäudeflächen.

#### **10.2.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Das derzeitige Landschaftsbild wird von den unterschiedlich großen, über die Fläche verteilten Gebäuden bestimmt, die innerhalb eines lockeren Gehölzbestandes liegen.

Die an der stark befahrenen Ostumgehung liegende Fläche wird aufgrund des Baumbestandes, der Gebäudeverteilung und des Reliefs nicht in ihrer ganzen Größe wahrgenommen. Im Falle einer Erweiterung des Gebäudebestandes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 90/I wird es daher in der Fernbetrachtung zu keiner entscheidenden Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Durch die mögliche Aufstockung der Gebäude kann es zu Veränderungen in der Nahbetrachtung kommen. Aufwertend wirken raumwirksame Gehölzpflanzungen.

#### **10.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

Durch die Naturschutzgesetzgebung ist vorgegeben, daß vermeidbare Eingriffe zu unterlassen sind. Der Verzicht auf den Eingriff erscheint nicht sinnvoll, da die Umnutzung und Erweiterung der ehemaligen Kaserne mit vorhandenen Gebäudekomplexen innerhalb der Siedlungsfläche der Neuausweisung eines entsprechenden Gebietes am Stadtrand vorzuziehen ist.

Sinnvoll und erforderlich sind Maßnahmen, die zu erwartende Eingriffe und bestehende Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduzieren (Minimierung) bzw. ausgleichen.

Eine Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die weitestgehende Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken. Verdichtungen durch Baumaßnahmen sind insbesondere im Bereich zukünftiger Pflanzungen so weit als möglich zu unterlassen. Etwaig verdichtete Bereiche sind vor der Pflanzung tiefgründig zu lockern.

### **11. Kompensationsmaßnahmen und Bilanzierung**

#### **11.1 Einführung**

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen sind geeignete Maßnahmen durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen sollte im Rahmen der Baugenehmigungen sichergestellt werden. Ergibt die Bilanzierung zwischen ermitteltem, ökologischem Wert des Plangebietes vor dem Eingriff und nach erfolgtem Eingriff ein Defizit, so ist außerhalb des Gebietes eine Ausweisung und ökologische Aufwertung von Ersatzflächen anzustreben.

#### **11.2 Bilanzierung**

Im folgenden wird dem ökologischen Wert des Bestandes vor dem Eingriff in der Bilanzierung der voraussichtliche ökologische Wert des Plangebietes nach Verwirklichung des Bebauungsplanes 90/I gegenübergestellt. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt. Ist der ökologische Wert des Gebietes nach erfolgtem Eingriff geringer als der aktuelle Bestandswert, so kann das Defizit nur durch Ausweisung einer Ersatzfläche, die aufgewertet wird, ersetzt werden.

Die Ermittlung der möglichen Versiegelungsflächen durch Nebenanlagen stellt dabei einen rein rechnerischen Wert dar, der die rechtlichen Möglichkeiten aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 90/I wiedergibt.

Zur Beurteilung des Plangebietes werden den verschiedenartigen Lebensräumen (Biotoptypen) Faktoren zugeordnet, die die Empfindlichkeit des betreffenden Lebensraumes mit seinen Lebensgemeinschaften erfassen.

Die Zuordnung von Faktoren ermöglicht es die Flächengröße mit dem qualitativen, ökologischen Wert einzelner Flächen in Beziehung zu setzen. Die so erhaltenen Werteinheiten von Bestand und Planung können miteinander verglichen werden.

Ergibt sich in der Bilanzierung ein Defizit (Kompensationsrestwert), so gilt für die Ermittlung der anzustrebenden Ersatzflächengröße:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße

Der Aufwertungsfaktor gibt den Wert wieder, um den die Ersatzfläche durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden kann.

Bei der Realisierung des B-Planes 90/I ergibt sich ein Defizit von ca. 8.000 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung. Um eine Vollkompensation der bei Durchführung des Bebauungsplanes 90/I möglichen Eingriffe zu erreichen, ist die Ausweisung und Aufwertung einer Ersatzfläche erforderlich, die dieses Defizit ersetzt.

Es ist allerdings davon auszugehen, daß die tatsächlich zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes deutlich unter dem Umfang der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 90/I möglichen Eingriffe liegen werden.

Diese zu erwartende Abweichung ergibt sich, da es sich beim Plangebiet um einen voll erschlossenen und bereits bebauten, ehemaligen Kasernenbereich handelt, der aufgrund der Aufgabe des Standortes durch die Bundeswehr umgenutzt wird.

Der Bebauungsplan 90/I ermöglicht Umbauten und Erweiterungen, die aufgrund dieser Umnutzungen erforderlich werden. Eine gravierende Erweiterung der vorhandenen Bebauung ist aufgrund der bisher geplanten Nutzungsänderungen jedoch nicht zu erwarten.

Da sämtliche Gebäude bereits über vorhandene Fuß- und Fahrwege zu erreichen sind und bereits eine relativ große Anzahl an PKW-Stellplätzen vorhanden ist, ist auch in Bezug auf mögliche Nebenanlagen kein Ausschöpfen der rein rechnerisch möglichen Obergrenzen der Bebauung mit den Nebenanlagen zu erwarten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der bestehenden Flächen ist auch in dieser Hinsicht keine Verschlechterung für Natur und Landschaft zu erwarten.

### 11.3 Ersatzflächenausweisung

Zum Erreichen einer Vollkompensation des in der Bilanzierung ermittelten Defizits ist der Ersatz von ca. **8.000 Werteinheiten** durch die Aufwertung einer Ersatzfläche erforderlich

Die Stadt Lohne beabsichtigt im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 90/I entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen.

Lohne, den 06.10.1997

*gez. Niesel*

Niesel  
Stadtdirektor

#### Verfahrensvermerk:

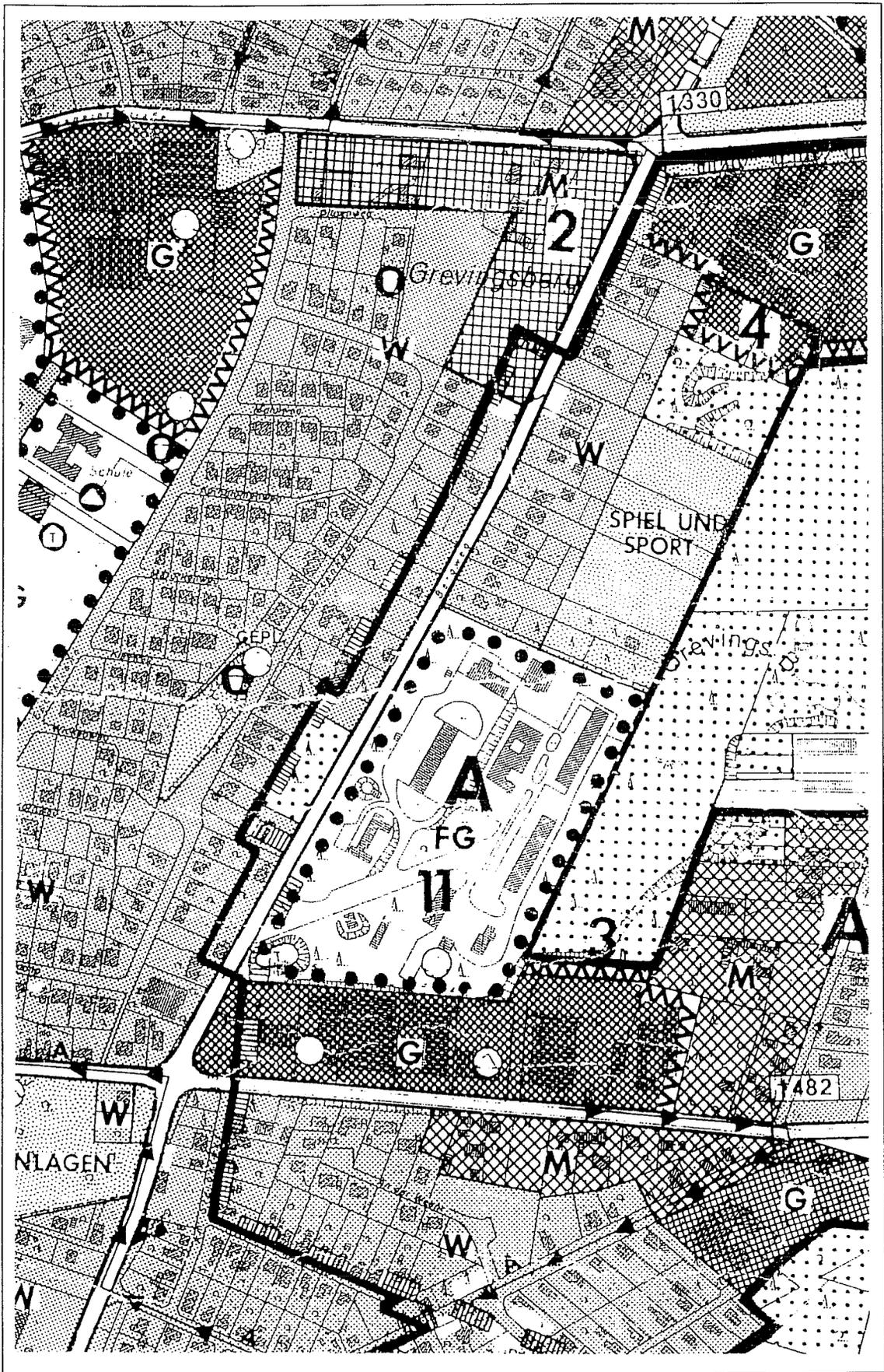
Der Entwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abteilung Planung und Umwelt -.

Lohne, den 06.10.1997

*gez. Stüber*

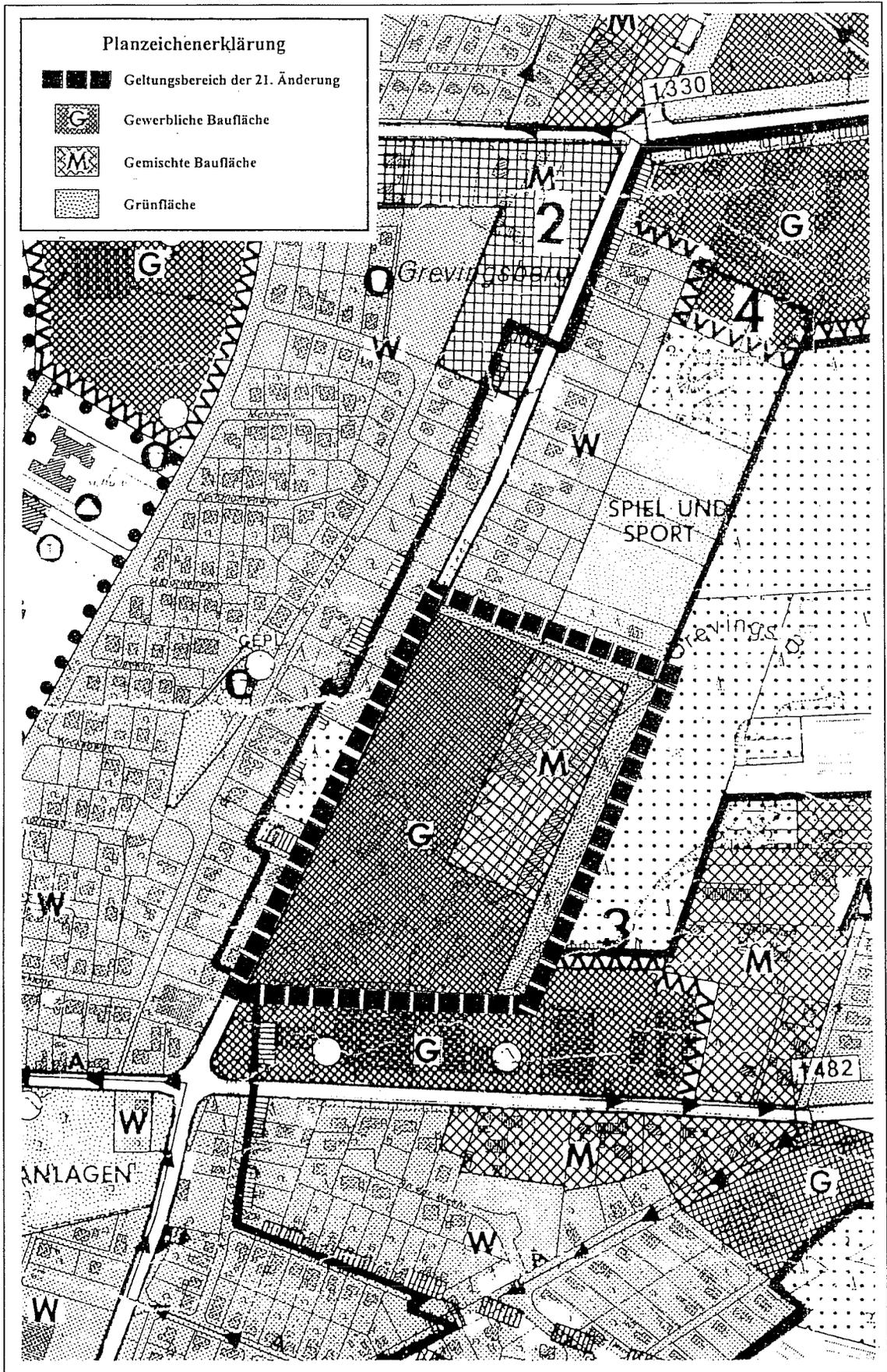
Stüber

Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne



Maßstab 1 : 5000

# 21. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne



Maßstab 1 : 5000

PRÄAMBEL
----------

Aufgrund des § 1(3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lohne diese 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Lohne, den 02.10.1997	<i>gez. Diekmann</i>	<i>Siegel</i>	<i>gez. Niesel</i>
	Bürgermeister	(Siegel)	Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
--------------------

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.12.92 die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lohne, den 13.10.1997	<i>gez. Niesel</i>
	Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.03.1995 dem Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB) beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 19.02. bis 22.05.1996 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.05.1997 dem geänderten Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 12.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die geänderten Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 23.06. bis 25.07.1997 gemäß § 3 (2) und (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 13.10.1997	<i>gez. Niesel</i>
	Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 02.10.1997 beschlossen.

Lohne, den 13.10.1997	<i>gez. Niesel</i>
	Stadtdirektor

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:204-206.12.21101-60006/21.) ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch~~  
~~.....~~ ~~kennlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den 12.2.1998..

Bezirksregierung  
 W e s e r - E m s

Siegel

i. A. gez. Klie

Höhere Verwaltungsbehörde

~~Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....  
 (AZ: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung  
 am ..... beigetreten. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor we-  
 gen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgele-  
 gen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich be-  
 kenntgemacht.~~

~~Lohne, den .....~~

Stadtdirektor

Die Erteilung der Genehmigung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß  
 § 6(5) BauGB am 28.03.98...ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 21. Änderung des  
 Flächennutzungsplanes ist damit am 28.03.98...wirksam geworden.

Lohne, den 02.04.1998

i. V.  
 gez. Winkel  
 Erster Stadtrat  
~~Stadtdirektor~~

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 21. Änderung des Flächennutzungspla-  
 nes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen  
 des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 21. Änderung des Flächennut-  
 zungsplanes sind Mängel bei der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....

Stadtdirektor

Hat vorgelegen  
 Oldenburg, den 12.2.1998  
 Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage  
 gez. Pohlmann