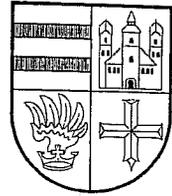


STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA



24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Autobahnstandort“ - Erläuterungsbericht -

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 22. 4. 99
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage:
gez. Pohlmann

Verfahrensstand und letzte Überarbeitung:

Dezember 1998



NWP

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

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



INHALT		Seite
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.	RAHMENBEDINGUNGEN UND VEREINBARKEIT MIT DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG	3
3.	BESTANDSAUFNAHME UND ABWÄGUNG DER BELANGE	5
3.1	Städtebauliche Entwicklung - Belange der Wohnbevölkerung	6
3.2	Erschließung - Belange des Verkehrs	7
3.3	Ver- und Entsorgung - Belange der Infrastruktur	9
3.4	Bisherige Flächennutzung - Belange der Landwirtschaft	9
3.5	Naturschutz und Landschaftspflege - Eingriffsregelung	10
4.	PLANINHALT / STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WEITERES VERFAHREN	13



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Lohne ändert die Darstellung ihres Flächennutzungsplanes von 1980 in einem Teilbereich. Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklung eines ca. 52 ha großen Gewerbegebietes entlang der Autobahn A 1 ermöglicht. Aber auch grünordnerische Maßnahmen werden mit dieser Änderung gesichert.

Die Standort- und Lagequalitäten dieser Flächen entlang der Autobahn sind hervorragend. Die Standortentwicklung ergänzt das bislang verfolgte Gewerbeflächenkonzept der Stadt Lohne um eine langfristig wirkende Flächen- und Entwicklungspolitik.

- Die Entwicklung eines „Autobahnstandortes“ ist Teil eines umfassenden Gewerbeflächenkonzeptes¹ der Stadt Lohne. Dieses Konzept sieht vor, daß innerhalb des Stadtgebietes in möglichst vielfältiger Weise und orientiert an den Bedürfnissen der örtlichen Wirtschaft Flächen für eine gewerbliche Entwicklung bereitgestellt werden sollen. Mit der Neuausweisung der Gewerbeflächen im Bereich Brägel und entlang der Dinklager Straße 1991/92 konnte bereits drastischen Flächenengpässen der örtlichen Wirtschaft durch sinnvolle Standortalternativen begegnet werden. Bis heute bieten diese Flächen nur noch wenige Nutzungsreserven für weitere Entwicklungen.
- Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs sowie zur Untersuchung alternativer Standorte wird auf die Gewerbestrukturuntersuchungen der Stadt Lohne verwiesen. Danach verfügt die Stadt Lohne derzeit über insgesamt 227,2 ha im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen. Von diesen Flächen sind 159,5 ha vollständig belegt, zusätzlich sind noch rd. 17 ha Reserveflächen im Privatbesitz von bestehenden Betrieben, die als Erweiterungsflächen genutzt werden sollen. Die verbleibenden freien gewerblichen Bauflächen mit rund 50 ha sind größtenteils vollständig unerschlossen und können in weiten Bereichen aufgrund der naturräumlichen Qualitäten kaum genutzt werden. Dieses trifft für weite Teile der Flächen im Gingfeld (ca. 30,2 ha), an der Brägeler Straße (ca. 4,5 ha) und nördlich der Schürmannstraße (ca. 1,1 ha) zu.

Bewertet man die vorhandenen freien Flächen unter den Kriterien Verfügbarkeit, Größe und Lage so sind mit rund 8 ha bis 10 ha entwickelbarer Fläche keine langfristigen Entwicklungsreserven für die Stadt Lohne mehr gegeben.

¹ Gewerbestrukturuntersuchung der Stadt Lohne 1990/1991 sowie Zusatzaktualisierung vom Juni 1997

Tabelle 1: Gewerbeflächenbilanz der Stadt Lohne²

Bestand	gesamt in ha	belegt in ha	frei (und er- schlossen in ha)	frei (jedoch uner- schlossen in ha)	Option ¹
Südliches Gemeindegebiet - keine Gewerbeflächen vorhanden -					
Nördliches und nordöstliches Gemeindegebiet					
Brägel (14. FNP-Änderung)	16,3	16,3			
Nordlohne	10,5	9,5	1,0		
Vechtaer Straße	6,8	6,8			
Lohnerwiesen	17,4	13,8			3,6
Östlicher Bereich					
Schürmannstraße	1,7	0,6		1,1*	
Landwehrstraße	4,1	4,1			
Brägeler Straße/Eschstraße	4,6	3,6			1,0
Brägeler Straße, südlich	11,2	10,7			0,5
Brägeler Straße, nördlich	4,5			4,5*	
Zentrum					
Am Bahnhof / Ladestraße	1,2	1,2			
Am Bahnhof	3,5	2,5			1,0
Im Gleisbogen	10,4	9,3			1,1
Westlicher Bereich					
Dinklager Straße, nördlich	3,8	2,7	1,1		
Brandstraße	1,6	1,1			0,5
Meyerfelde, westlich	15,4	13,3			2,1
Rießel, nördlich Bahn	5,1				5,1
Rießel, Gewerbering	28,5	28,5			
Rießel, Industriering	17,8	17,8			
Rießel, Beverborg	3,0	1,2			1,8
Rießel, Gingfeld	35,2	5,0		30,2*	
Rießel, Gingfeld 1	4,4		4,4		
Rießel, Gingfeld 2	1,7		1,7		
Dinklager Straße, südlich (17. FNP-Änderung)	18,5	11,5		7,0	
Summe Bestand im Flächen- nutzungsplan	227,2	159,5	8,2	42,8*	16,7
Planung Autobahnstandort zusätzlich	52,0				

¹ Unter der Rubrik Option wurden all jene Gewerbeflächen erfaßt, die als Erweiterungsflächen bereits ansässiger Betriebe vorgehalten werden.

* In diesen Gebieten sind weite Bereiche aufgrund vorhandener naturräumlicher Qualitäten kaum als Gewerbefläche nutzbar.

² Die Zahlen wurden im wesentlichen der Gewerbestrukturuntersuchung von 1990/91 und deren Aktualisierung 1997 entnommen.

- Es ist der erklärte politische Wille der Stadt Löhne, durch die Entwicklung eines autobahnnah gelegenen Wirtschaftsstandortes das Gewerbeflächenkonzept um eine attraktive Perspektive zu erweitern. Die Flächen werden in einer verdichteten Form entwickelt, um in möglichst effizienter Weise die vorhandenen Standortqualitäten auszuschöpfen.
- Die Notwendigkeit, Gewerbeflächen im westlichen Stadtbereich von Löhne zu entwickeln ergibt sich aus den Einschränkungen durch die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten bzw. durch das Landschaftsbild (Geestrücken) in den östlichen Stadtbereichen; in den südlich an den Siedlungsraum angrenzenden Bereichen ist es planerisches Ziel der Stadt, die hier vorhandenen Erholungsfunktionen von Natur und Landschaft sowie die umfangreichen Wohnnutzungen nicht zu beeinträchtigen, lediglich im Norden (Brägel/Krimpenfort) ist es möglich, entsprechende Gewerbeflächen bereitzustellen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Qualitäten das Gewerbegebiet „Autobahnanschluß“ an den eigentlichen Siedlungsbereich anzubinden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND VEREINBARKEIT MIT DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG

Gebiet

Die Änderung bezieht sich auf eine insgesamt ca. 73 ha große Fläche entlang der Bundesautobahn A 1 und der Landesstraße 45 Dinklager Straße am westlichen Rand der Stadt. Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Planaufstellung

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung amdie Änderung³ des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Angesichts der Größe und Bedeutung des Planungsvorhabens wurden vor Einleitung des offiziellen Verfahrens am 12. Januar 1994 Vertreter der Bezirksregierung, des Landkreises, des Gewerbeaufsichtsamtes, der Industrie- und Handelskammer sowie der Landwirtschaftskammer in einem gemeinsamen Erörterungstermin um erste Anregungen und Bedenken gebeten. Die dabei erfolgten Hinweise und Empfehlungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Ebenso eingearbeitet wurden die Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung bis 16. Juni 1995, gemäß § 4 [1] BauGB).

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Löhne von 1980 stellt nahezu für den gesamten Änderungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Damit wird eine Planänderung zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich.

Im nördlichen Bereich des Gebietes ist um eine Hofanlage und östlich des Kattenpohlgrabens eine kleinere Waldfläche dargestellt. Gleiches trifft für den Hof im süd-

³ Die rechtliche Grundlage für die vorliegenden Änderung bilden

- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO, § 40),
- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

jeweils in den zur Zeit gültigen Fassungen.



ternehmen anzupassen. Die Bauflächen sind von den Gemeinden in einem entsprechenden Umfang vorzuhalten. In Nähe der Anschlußstellen der Autobahnen sind Standorte zu entwickeln, um die Vorteile der Autobahn für wirtschaftliche Entwicklungen zu nutzen.“⁶

Entsprechend der im RROP vorgesehenen Zentrenstruktur gelten diese Aufgaben insbesondere für ein Mittelzentrum wie die Stadt Lohne.

Mit der vorliegenden 24. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Stadt Lohne ihre Funktion als wichtiger, wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt des Landkreises Vechta.

- In seiner zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ist der geplanten gewerbliche Standort entlang der Autobahn von dem umliegenden „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft“ freigestellt; geringfügig überlagert wird ein kleiner Teil im östlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung. Alle raumbedeutsamen Planungen sind hier so abzustimmen, daß das Gebiet in seiner Eignung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung der Funktionen umliegender naturräumlicher oder landwirtschaftlicher Bereiche ist bei einer Überplanung der Flächen entlang der Autobahn nicht zu erwarten. Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen (vorwiegend Maisacker) entlang der Autobahn ist grundsätzlich durch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen an anderer Stelle kompensierbar. Eine Verkaufsbereitschaft wurde teilweise für die Flächen signalisiert. Ein Teil der Flächen befindet sich bereits im Besitz der Stadt Lohne.

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Vechta im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

3. BESTANDSAUFNAHME UND ABWÄGUNG DER BELANGE

Für das Planvorhaben sind öffentliche und private Belange zu erheben und untereinander abzuwägen (Abwägungsgebot). Das Vorsetzen oder Zurückstellen eines Belanges muß ein nachvollziehbarer Vorgang sein und die planerische Entscheidung muß zum Ausdruck kommen.

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange und Auswirkungen in die Abwägung eingeflossen:

- der Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung;
- der Belang einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes;
- der Belang einer geordneten infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Gebietes;
- der Belang einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft;

⁶ ebenda R 2.01

- der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Nds. Naturschutzgesetz.

3.1 Städtebauliche Entwicklung - Belange der Wohnbevölkerung

Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der geplanten Flächen findet sich nördlich der Dinklager Straße eine einzelne Hofstelle. Diese ist jedoch aufgegeben. Sie dient derzeit als Wohnhaus. Langfristig ist es wünschenswert, die vorhandene bauliche Substanz für die gewerbliche Entwicklung mitzunutzen. Kurz- und mittelfristig jedoch werden Nutzungskonflikte dadurch vermieden, daß im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung das Wohnhaus durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen in seinem Schutzanspruch berücksichtigt wird.

Am östlichen Rand liegt eine Raststätte innerhalb des Planungsraumes. Sie wird in erster Linie von Lastkraftwagen aus Richtung Bundesautobahn A 1 angefahren und zum Stop benutzt. Umfangreiche Parkflächen um die Raststätte sind vorhanden. Das gesamte Areal der Raststätte ist mit in den Planungsraum aufgenommen worden, um die verkehrliche Regelungen für die Raststätte mit den Verkehrsregelungen einer Gewerbegebietsentwicklung zu verknüpfen. Gleichzeitig soll eine weitere Entwicklung der Raststätte mit angegliederten Nutzungen möglich sein. Nutzungskonflikte mit dem sonstigen Planvorhaben ergeben sich hier nicht.

Außerhalb des Plangebietes...

Südöstlich angrenzend an die geplanten Gewerbeflächen liegt die Ortslage Brockdorf/Querlenburg mit größeren Wohnvierteln, aber auch mit mehreren großen landwirtschaftlichen Hofstellen. Hier wird zum einen durch eine größere Abstandsfläche sichergestellt, daß es zu keinen auch optischen Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen kommen kann.

Und schließlich grenzen östlich zwei einzeln liegende Wohnhäuser an die Flächen. Eines der Anwesen war vormals ebenfalls eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs der benachbarten Wohnnutzungen ist sowohl für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Bebauungsplan Nr. 96 für eine Teilfläche nördlich der Dinklager Straße ein Schallgutachten⁷ erstellt worden; die Wohnnutzungen sind als Außenbereichslagen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes einzustellen.

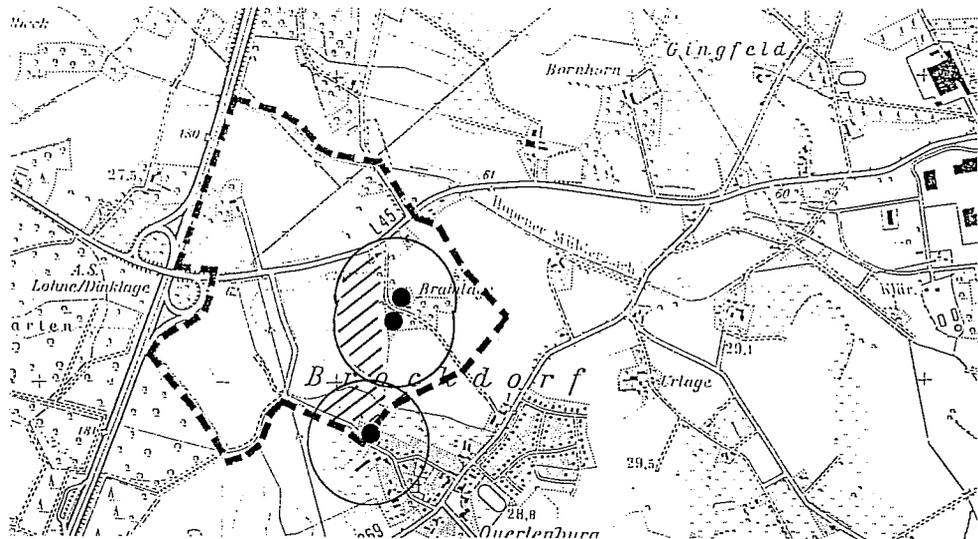
Durch Gliederung des Gebietes über die Beschränkung der Schallemissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet durch flächenbezogene Schalleistungspegel sowie durch eine im Bebauungsplan Nr. 96 festgesetzte Riegelbebauung am Westrand werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Die im Gutachten angegebene Gliederung in Industriegebiet, eingeschränktes Industriegebiet sowie Gewerbegebiet nördlich der Dinklager Straße und Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet südlich der Dinklager Straße - jeweils mit den entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln - ist grobmaschig ermittelt

⁷ Büro für Lärmschutz Dipl. - Ing. A. Jacobs: Lärmschutzgutachten für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne, Papenburg, 5.11.1998; s. auch Büro für Lärmschutz Dipl. - Ing. A. Jacobs: Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Lohne, Papenburg, 26.10.1998

und ergibt nur einen ungefähren Rahmen der Ausnutzbarkeit der Flächen; in der verbindlichen Bauleitplanung sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel und die Baugebietstypen aufgrund einer kleinteiligeren Begutachtung zu konkretisieren.

Übersicht 2: Nächstgelegene Wohnhäuser und Schutzhinweise



3.2 Erschließung - Belange des Verkehrs

Das Gebiet der 24. Änderung liegt am westlichen Rand der Stadt Lohne direkt an der Auffahrt Lohne/Dinklage auf die Bundesautobahn A 1 und entlang der Landesstraße 845. Der Ausbau der Dinklager Straße ist bereits erfolgt, so daß der geplante Gewerbestandort mit der Landesstraße 845 und Bundesautobahn A 1 an ein leistungsstarkes, überregionales Straßennetz angebunden ist.

Gemäß den Ergebnissen des Verkehrsentwicklungsplanes bzw. neueren Verkehrszählungen der Stadt Lohne weist der westliche Abschnitt der Landesstraße 845 hohe Belastungen auf. So hat sich die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße 845 Dinklager Straße zwischen 1984 und 1989 um mindestens 7,1% erhöht. Die Landesstraße 845 ist mit bis zu 11.000 Kfz/Tag belastet. Rund 13% des Fahrzeugaufkommens stellen Lastkraftwagen.⁸

Die Lage des Gewerbegebietes ist in besonderem Maße geeignet, den entstehenden Schwerlastverkehr aus dem Gebiet heraus ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten oder ohne Belastung der rein innerstädtischen Straßen zu verteilen und abzuführen.

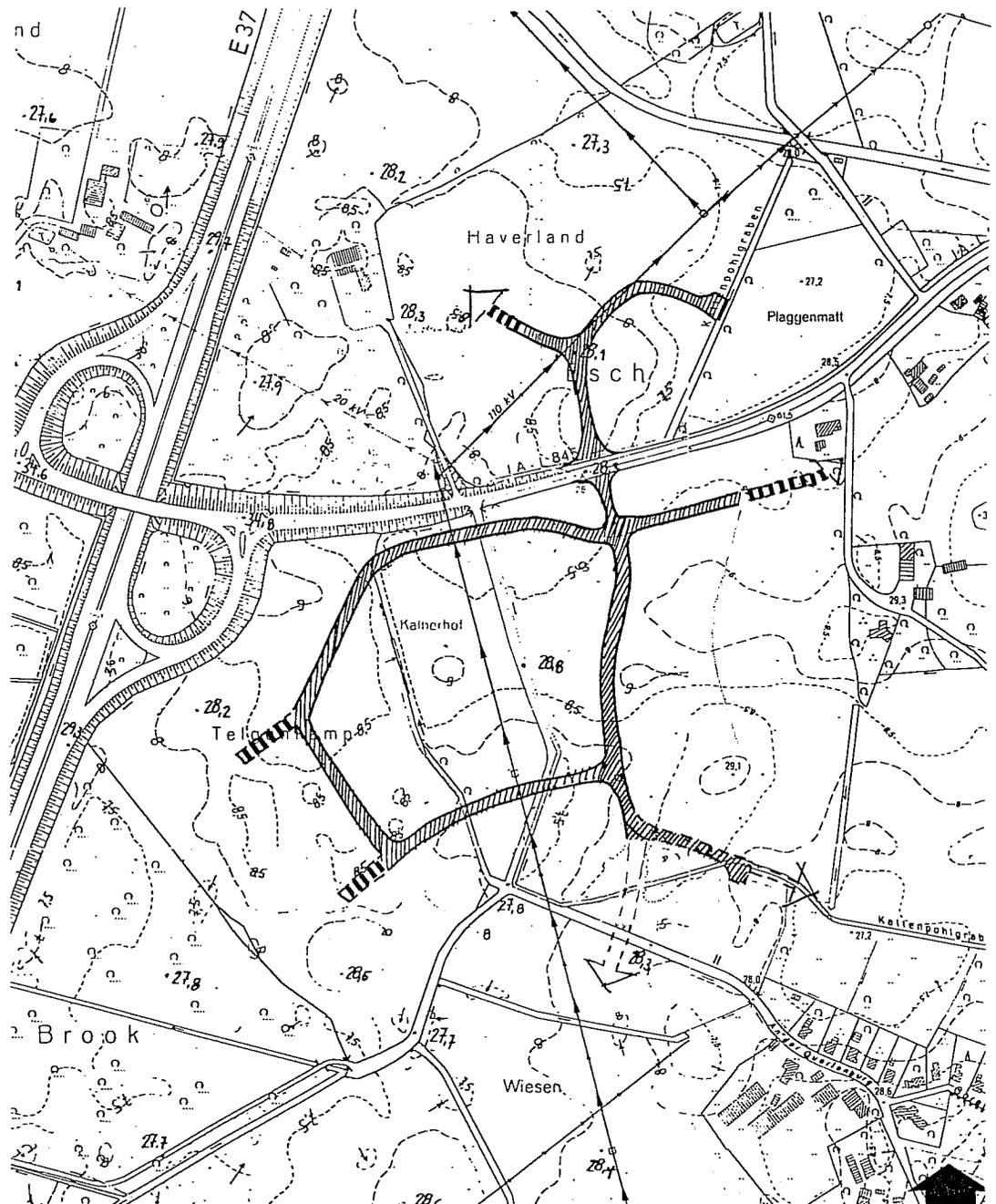
Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Straße An der Querlenburg, ein teilweise befestigter Weg. Er verbindet die Ortschaft Brockdorf auf kurzem Wege mit der Landesstraße 845. Dieser Weg ist in seinem südlichen Abschnitt und mit Verlauf nach Westen durch den angrenzenden Brookwald Richtung Dinklage ein überregional bedeutsamer Wanderweg.

⁸ siehe dazu Verkehrsuntersuchung Lohne, Ost-West-Verbindung, i.A. des Landkreises Vechta 1989/90 sowie den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lohne, 1994

Es ist nicht beabsichtigt, die Straße An der Querlenburg für die Erschließung der Flächen zu nutzen. Der südliche Weg wird in seiner Funktion als überregional bedeutsamer Wanderweg erhalten und durch entsprechende Maßnahmen stabilisiert. Der Weg läuft hier als südliche Begrenzung des Planungsraumes, so daß Beeinträchtigungen seiner Funktion vermieden werden können.

Die nachfolgende Skizze zur Erschließung des Gebietes zeigt, daß eine Belastung der Straße Querlenburg ausgeschlossen werden kann.

Übersicht 3: Systemskizze Erschließung



3.3 Ver- und Entsorgung - Belange der Infrastruktur

Bezüglich der Infrastruktur stehen einer Entwicklung der Gewerbeflächen keine Probleme entgegen.

- Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) vorgenommen.
- Für die Stromversorgung ist ebenfalls die Energieversorgung Weser-Ems zuständig. Das Gebiet wird im südlichen Teil von einer 110-kV-Freileitung durchquert. Im Plangebiet nördlich der Dinklager Straße kommt eine weitere Abzweigung dieser Freileitung hinzu. Die entsprechenden Schutzbestimmungen und Schutzabstände der Leitungsbetreiber können bei den Planungen berücksichtigt werden.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- Die Abwässer werden durch die Kläranlage in Rießel aufgenommen. Die Frage der Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers ist mit der zuständigen Stelle abgestimmt und führt bei den derzeit vorhandenen Kläranlagen nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend.
- Die Oberflächenentwässerung erfolgt bislang durch Versickerung. Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung ökologischer Notwendigkeiten ist in Verbindung mit den angrenzenden Grabenstrukturen bzw. Verbandsgewässern für das Planungsgebiet möglich. Sie wird im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung und der Ausbauplanungen rechtzeitig von der Stadt Lohne sichergestellt.
In der vorliegenden Studie zur Oberflächenentwässerung des Gesamtgebietes sind mehrere Regenrückhaltmöglichkeiten aufgezeigt. Für den parallel erstellten Bebauungsplan für den nördlichen Bereich wird ein Regenrückhaltebecken in der Nähe des Hopener Mühlenbachs vorgesehen.
- Altablagerungen im Gebiet sind nicht bekannt.

3.4 Bisherige Flächennutzung - Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des Planungsraumes werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Flächen und hier insbesondere als Maisacker genutzt. Nach bisherigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, daß durch eine Überplanung der Flächen die Interessen der Landwirtschaft im Grundsatz nicht beeinträchtigt werden; ein Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne. Alternative Flächen zur Bewirtschaftung sind denkbar. Die Stadt wird bei einer möglicherweise notwendigen Suche nach Ausweichflächen entsprechende Hilfen geben.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege - Eingriffsregelung

Für den gesamten Planungsbereich wurde ein ökologisches Gutachten erstellt (siehe Anhang). Folgender Untersuchungsbedarf wurde festgestellt und in mehreren Kartierungen/Begehungen erhoben:

- eine Erfassung von Flora und Vegetation des direkten Eingriffsbereiches,
- eine Erfassung der naturraumtypischen und nicht naturraumtypischen Erscheinungen des Landschaftsbildes.
- eine Erfassung der Avifauna sowie von Amphibien und Libellenvorkommen.

Ausgewertet wurden ebenfalls die vorliegenden übergeordneten Pläne oder Fachgutachten.

Die im ökologischen Gutachten zum geplanten Autobahnstandort getroffenen Ergebnisse und Einschätzungen werden an dieser Stelle nur zusammenfassend präsentiert. Für Einzelheiten und weiterführende Erläuterungen sei auf das Gutachten hingewiesen.

Untersuchungsraum

Untersuchungsraum ist nicht allein die direkt von der Planänderung beanspruchte Fläche. Vielmehr wurde der voraussichtlich betroffene Raum einschließlich geeigneter Flächen für die Durchführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Auch wesentliche Strukturen der angrenzenden Bereiche wurden erhoben, womit der zugrundegelegte Untersuchungsbereich etwa doppelt so groß ist, wie der Planungsraum selbst. Die Auswirkungsbereiche können je nach betroffenem Schutzgut unterschiedlich groß sein.

Schutzgebiete

Im Umgebungsbereich des Plangebietes existieren zwei Schutzgebiete:

- das Landschaftsschutzgebiet Burg Dinklage, das im südwestlichen Bereich direkt an das Plangebiet grenzt,
- das Landschaftsschutzgebiet Bockhorster Moor, das sich nördlich des Planungsraumes und angrenzend an den Hopener Mühlenbach erstreckt.

Vorbelastung

Die Untersuchung stellt für den Untersuchungsraum eine Vorbelastung fest, die resultiert aus

- der westlich am Gebiet vorbeiführenden Bundesautobahn A 1 sowie der Autobahnauffahrt (Autobahnrohr) Lohne/Dinklage;
- der Landesstraße 845 Dinklager Straße, die die Gewerbeflächen quert; in unmittelbarer Entfernung verläuft zudem die Kreisstraße 269 Langweger Straße;
- der Landwirtschaft;
- den zwei 110 kV-Freileitungen, die das Gebiet queren.

Damit ist ein großer Teil des Plangebietes von diesen Beeinträchtigungen überlagert.

Bestand und Erstbeurteilung

Erfasst wurden die naturräumliche Zuordnung und die abiotischen Faktoren wie Relief, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser und Klima im Untersuchungsraum. Es gibt hier keinen Bestand, der einer Entwicklung der gewerblichen Bauflächen grundsätzlich entgegenstehen würde.

Im Untersuchungsraum dominiert der Biotoptyp Acker. Mesophiles (GMZ), feuchtes Intensivgrünland (GIF) oder Feuchtgrünland (GNF) kommen nur noch sehr kleinteilig vor.

An Gehölzen finden sich im Plangebiet zwei hobbegleitende Eichenwaldbestände, ein Erlen- und ein Weidenbruch sowie vereinzelt lineare Gehölzstrukturen (Saumgehölze, Strauchhecken und teilweise Baumhecken).

Oberflächengewässer existieren im Planungsraum als in einer Ackerfläche gelegene Teiche und mehrere, zum Teil große Gräben. Die Gräben weisen unterschiedliche Qualitäten auf.

Die Avifauna, Libellen- und Amphibienfauna des Plangebietes ist als mäßig artenreich zu bezeichnen, Artenzahl, das Vorkommen von seltenen Arten bzw. gefährdeten Arten und das Vorhandensein spezifischer bzw. verschiedenartiger Tierlebensräume weisen nicht auf eine besondere Bedeutung hin. Die meisten Lebensräume des untersuchten Raumes sind stark bis sehr stark gestört (Landwirtschaft, Straßenbau, Raststättenbetrieb, Wohnnutzung, Gewässerunterhaltung, Schadstoffeinträge). Ursprüngliche Gebietspotentiale deuten sich noch an (Brücher, Flutrasen, Teilbereiche der Grabenstrukturen).

Teile des überplanten Bereichs sind nach § 28a NNatG geschützte Biotope (Naßgrünland, Weidenbruch) bzw. nach § 28b NNatG geschütztes Feuchtgrünland.

Das Landschaftsbild ist durch Autobahn, Straßendämme, Strommasten und ausgeräumte Agrarflächen insgesamt stark anthropogen überformt. Naturfremde und künstliche Elemente weisen auf eine intensive Nutzung dieses Bereiches hin. Naturnahe Elemente, wie zum Beispiel die vorhandenen Gehölzbestände, erscheinen isoliert.

Einschätzung der Eingriffsfolgen

Mit der Bauflächenerschließung werden die Gestalt und die Nutzung der Flächen sowie deren Funktion im Naturhaushalt und im Landschaftsbild geändert. Die geplante Maßnahme stellt somit einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima/Luft sind zu erwarten.

Vermeidung

Unter dem Vermeidungsaspekt werden die geschützten Bereiche nicht als gewerbliche Bauflächen überplant, sondern als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Eichenwaldbestände werden durch die Darstellung als Waldfläche gesichert.

Minimierende Maßnahmen

Als eingriffsmiminierende Maßnahmen werden ausreichende Abstände zu den benachbarten Waldflächen berücksichtigt, die vorhandenen Grabenstrukturen weitgehend gesichert, die Verkehrsflächen auf das mindestens notwendige Maß reduziert, und es wird eine gezielte Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers vorgenommen.

Ausgleich

Eine Ausgleichsmaßnahme, im wesentlichen für das Schutzgut Landschaftsbild, ist die Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die übrigen Schutzgüter sind die Aufwertung der Feuchtbiotope (Feuchtgrünland, Flutrasen, Brücher) sowie die Entwicklung von wertvollem Grünland und Gehölzen auf den weiteren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Bilanzierung und Ersatzmaßnahmen

Die Größenordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist unter anderem abhängig von den Festsetzungen der nachfolgenden Bebauungspläne, von der Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt sowie von der Ausstattung der für die Er-

satzmaßnahmen vorgesehenen Standorte. Da die konkreten Ausführungen in den nachfolgenden Bebauungsplänen getroffen werden, wird an dieser Stelle nur die mögliche Spannbreite zwischen voraussichtlich minimalen und maximalen Ersatzflächenbedarf aufgezeigt.

Im vorliegenden Gutachten ist die aktuelle Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt in einem Bilanzierungsmodell der Wertigkeit der Flächen nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohne und einer möglichst intensiven Auslastung der gewerblichen Bauflächen kann auf rund 10% des Plangebietes ein Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffsfolgen durch interne grünordnerische Maßnahmen stattfinden.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand ergibt sich bei Verwirklichung der Planungen unter Berücksichtigung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen bei einer flächenbezogenen Bilanzierung aus naturschutzfachlicher Sicht ein Defizit von rund 220.000 Wertpunkten.

Bewertung insgesamt

Insgesamt können die Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Luft sowie des Landschaftsbildes nur unvollständig im Gebiet selbst ausgeglichen werden. Eine Kompensation wird durch geeignete Ersatzflächen und -maßnahmen außerhalb des Gebietes sichergestellt.

Ersatz

Bei einer angestrebten Aufwertung von Ersatzflächen um zwei Wertstufen werden zum Beispiel rund 11 ha Ackerflächen zur Kompensation erforderlich. Diese werden zur Verfügung gestellt.

Für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 96 stellt die Stadt Lohne aktuell zwei Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Die eine Fläche liegt im Bereich Zerhusen (Flurstück 20 der Flur 32 in der Gemarkung Lohne). Hier ist auf einer Flächengröße von 2,7 ha die Entwicklung von extensivem feuchterem Grünland vorgesehen. Die Fläche ist vertraglich gesichert.

Die zweite Fläche liegt im Ersatzflächenpool Landwehr. Als Ersatzfläche für den Bebauungsplan Nr. 96 werden hiervon ca. 1,2 ha im nördlichen Teil für die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und für die Anlage einer Obstwiese sowie ca. 0,8 ha im südlichen Teil für die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland herangezogen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne. Insgesamt wird hier eine Aufwertung um ca. 93.000 Wertpunkte, d. h. eine vollständige Kompensation, erreicht.

Weitere erforderliche Ersatzmaßnahmen für den übrigen Bereich der Flächennutzungsplanänderung stehen derzeit noch nicht zur Verfügung, werden jedoch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung benannt.

Mit den oben genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß den Aussagen des ökologischen Gutachtens davon auszugehen, daß die zu erwartenden Eingriffsfolgen kompensiert werden können. Der Eingriff ist damit nach Ansicht der Stadt Lohne vertretbar, zumal die Schaffung neuer Gewerbeflächen, die auch zukünftig das wirtschaftliche Potential und damit Arbeitsplätze vor Ort sichern, als ein herausgehobener öffentlicher Belang zu werten ist.

4. PLANINHALT / STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WEITERES VERFAHREN

Das Gesamtgebiet wird durch die Dinklager Straße (Landesstraße 845) in zwei unterschiedlich zu entwickelnde Bereiche geteilt.

Bereich nördlich der Landesstraße 845

Es ist vorgesehen, den Bereich nördlich der Dinklager Straße ist Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan erstellt.

Die Flächen sind zum größten Teil bereits durch Grünsäume eingebunden. Hier können langfristig auch flächenintensive Betriebe ihren Standort finden. Grundstücksgrößen von 5 ha und mehr sind denkbar. Diese Größenordnung an gewerblichen Bauflächen fehlt in der Stadt Lohne vollständig. Die zwei 110-kV-Leitungen, die das Gebiet queren, können bei großflächigen Grundstückszuschnitten besser und effizienter integriert werden, als bei kleinteiligen Parzellierungen.

Bereich südlich der Landesstraße 845

Für den Bereich südlich der Dinklager Straße (c. 31 ha) ist dafür vorgesehen, verschiedene Flächenqualitäten anzubieten.

- Im Areal entlang der Autobahn soll die Entwicklung eines Industriegebietes erfolgen. Städtebaulich gut entwickelbar sind in diesem Areal insbesondere Grundstücksgrößen zwischen 1 ha und bis zu 5 ha, für die erfahrungsgemäß innerhalb der örtlichen Wirtschaft eine hohe Nachfrage besteht.
- Im Übergang zur Ortslage Brockdorf im Süden werden als abgestufte Nutzung und zur Konfliktvermeidung eher kleinteiligere gewerbliche Strukturen entstehen (eingeschränkte Gewerbegebiete).
- Zusätzlich wird ein Sondergebiet auf den Flächen entwickelt. Dieses Sondergebiet mit einer Größe von rund 3,6 ha liegt im östlichen Plangebiet bei der bereits bestehenden Raststätte. Hier wird die Errichtung von Beherbergungseinrichtungen mit angegliederten Freizeiteinrichtungen ermöglicht. Das vorhandene Rasthaus läßt sich mit den entsprechenden Verkehrsflächen gut in eine solche Konzeption integrieren. Das Areal liegt am Rande der Planungsflächen und geht in die freie Landschaft über. Deshalb können hier attraktive, angegliederte Freizeiteinrichtungen entstehen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO lautet: Beherbergungsbetriebe mit folgenden angegliederten Freizeiteinrichtungen: Tennis, Squash, Bowling, Fitneßcenter. Solch ein Dienstleistungsbereich kann zudem eine gute Ergänzung zum benachbarten Industriegebiet sein.
- Ein weiterer Grundzug der Planung ist die Entwicklung eines umfangreichen Grünzuges am östlichen Rand des Gebietes. Dieser breite Grünsaum grenzt die Ortslage Brockdorf städtebaulich von den geplanten Gewerbeflächen ab. Er wird aber auch gemäß den Ergebnissen des Landschaftsplanes eine Vernetzung von naturräumlichen Strukturen fördern. In der Summe ist beabsichtigt, eine möglichst effiziente Auslastung der gewerblichen Flächen zu erreichen. Die Konzentration der grünordnerischen Maßnahmen auf einen separaten Bereich erscheint sinnvoll. Ergänzt werden die grünordnerischen Maßnahmen durch eine weitere Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Dinklager Straße. Hier steht zur gebotenen Eingriffsminimierung der Schutz der vorhandenen naturräumlichen Wertigkeiten (§ 28 NNatG) im Vordergrund.

**Erschließung**

Für die Erschließung beider Flächen nördlich und südlich der Dinklager Straße ist es notwendig, einen Kreuzungspunkt auf der Landesstraße 845 zu entwickeln. Er wird in ausreichendem Abstand von der Auffahrt zur Bundesautobahn vorgesehen.

Die Erschließung für den nördlich liegenden Bereich wird über Stichstraßen erfolgen.

Für die südlich der Landesstraße 845 liegende Fläche wird das Erschließungsmuster so konzipiert, daß in Weiterführung der einen Haupterschließungsachse jeweils Verkehrsspannen nach Süden oder nach Osten auf die Kreisstraße 269 (Langweger Straße) berücksichtigt werden können. Damit wird auch für zukünftige Entwicklungen sichergestellt, daß eine ordnungsgemäße Ableitung des Verkehrs aus dem Gebiet erfolgt. Die Ortslage Brockdorf wird von diesen Verkehren nicht tangiert.

Die Haupterschließungsachse des südlichen Gebietes wird so verlaufen, daß sie den vorhandenen und teilweise befestigten Weg aufgreift. Diese Straße führt dann auch unmittelbar an der das Gebiet querenden 110-kV-Leitung vorbei, so daß in diesem beeinträchtigten Bereich zusätzlich eine hohe Ausnutzung der gewerblichen Flächen erfolgen kann. Über diese Hauptachse kann in kleineren Ringsystemen oder Stichstraßen das gesamte Gebiet erschlossen werden.

Die Raststätte entlang der Dinklager Straße wird mit in ein neues Anbindungskonzept integriert. Dabei ist es sinnvoll, Zufahrten zur Raststätte (und zum rückwärtig liegenden Wohnhaus) weiterhin über die Dinklager Straße zuzulassen, den Abfahrtsverkehr aus diesem Bereich jedoch über den neuen und zentralen Kreuzungspunkt zu führen.

Flächendarstellungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht gemäß den oben dargestellten Planungszielen folgende Darstellungen in der Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

(1) Gewerbliche Baufläche (G) - nördlich der Landesstraße 845

Hier wird der Planungsraum neu als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Bereich kann langfristig als Standort unter anderem für diejenigen Betriebe entwickelt werden, die in anderen Gewerbegebieten der Stadt aufgrund ihrer Größe oder ihres Störgrades keinen adäquaten Standort mehr finden können.

(2) Gewerbliche Baufläche (G) - südlich der Landesstraße 845.

Auch hier wird der Planungsraum größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insbesondere überregional orientierten Betrieben mit einem hohen Verkehrsaufkommen wird damit ein zukunftssträchtiger Standort geboten.

(3) Sonstiges Sondergebiet (SO) - südlich der Landesstraße 845

Östlich an die Raststätte und die gewerblichen Bauflächen angrenzend wird ein Sonstiges Sondergebiet vorgesehen. Die Größe des Gebietes beträgt rund 3,6 ha. Die Zweckbestimmung des Gebietes lautet: Beherbergungsbetriebe mit folgenden angegliederten Freizeiteinrichtungen: Tennis, Squash, Bowling, Fitneßcenter.



- (4) Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege

Die Dinklager Straße (Landesstraße 845), die zwischen den beiden gewerblichen Bauflächen verläuft, wird als Verkehrsfläche markiert.

- (5) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine ca. 8,1 ha große Fläche vorgesehen, auf der die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen (Maßnahmenziel: Entwicklung). Auch an der südlichen Begrenzung ist ein ca. 15 m breiter Streifen mit entsprechendem Ziel vorgesehen. Damit kann langfristig der vorhandene überregional sowie historisch bedeutsame Wanderweg erhalten und ausgebaut werden.

Nördlich der Dinklager Straße wird wegen der dort vorhandenen wertvollen naturräumlichen Strukturen ebenfalls eine Fläche mit dem wesentlichen Schutzziel Erhalt und Pflege von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Zum Schutz des Waldes wird entlang des Burgwaldes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Nachrichtliche Übernahmen:

- (6) Wald

Drei kleinere Flächen mit zusammen rund 3,6 ha werden als rechtmäßige Waldflächen in den Plan erneut übernommen.

- (7) Hochspannungsleitung

In die Darstellung wird ebenfalls die vorhandene 110-kV-Leitung mit ihrer Abzweigung unverändert in den Plan übernommen.

Für die Flächen der beiden vereinzelt im südlichen Bereich stehenden Wohnhäuser am östlichen Rand der gewerblichen Bauflächen besteht keine veränderte Planungsabsicht der Stadt. Die Flächen bleiben somit Außenbereich und sind in ihrer Darstellung den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. Innerhalb der angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind in ausreichendem Maße Möglichkeiten einer Konfliktregelung (Abstände/Grün etc.) zu den beiden Wohnnutzungen gegeben.

Weiteres Verfahren

Parallel zu dieser 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für den nördlichen Planbereich aufgestellt.

Lohne, den 16.12.1998

Stadt Lohne

gez. Niesel
Stadtdirektor