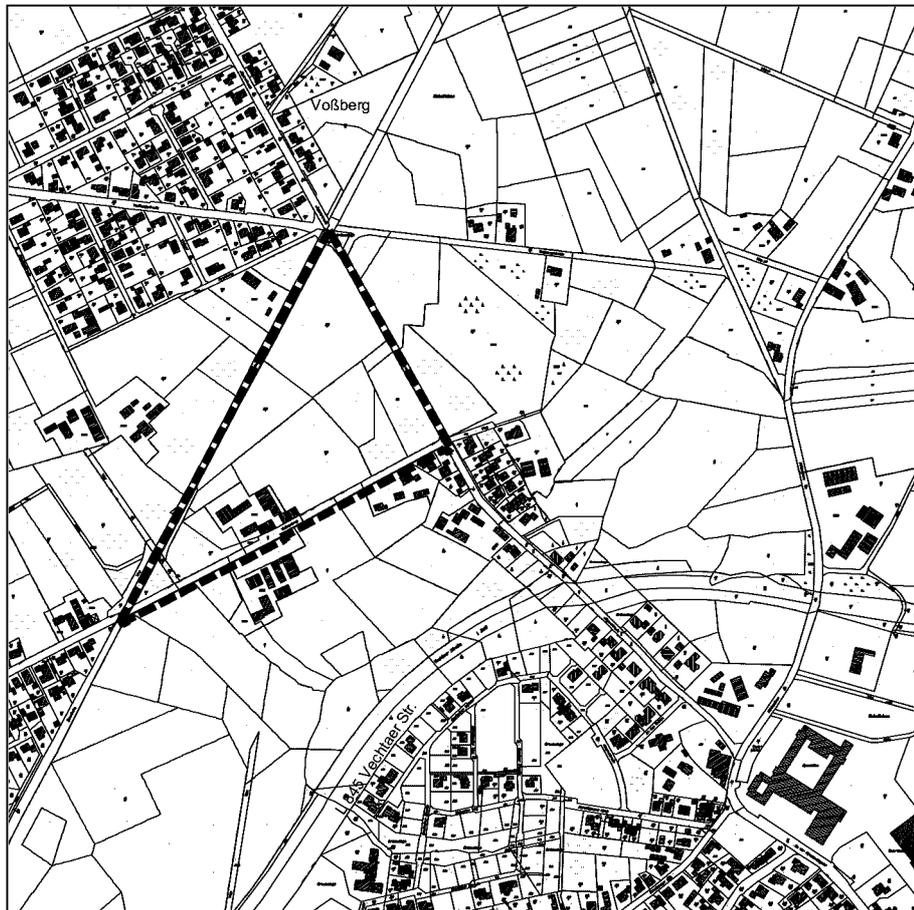


STADT LOHNE



41-II. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Hat vorgelegen
Vechta, den 05.05.2006
LANDKREIS VECHTA
i.A. gez. Gründung

1. ALLGEMEINES

Es sollen neue Wohngebiete im Norden von Lohne entwickelt werden, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen zu befriedigen. Der Rat der Stadt Lohne beschloss daher die 41-II. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 Abs. 1 BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Dieses Bauleitplanverfahren wird noch nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Für den überwiegenden Teil der Flächen des Geltungsbereiches zwischen „Jägerstraße“ und „Vulhopsweg“ wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 111 aufgestellt.

2. KARTENGRUNDLAGE UND LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Plan wurde auf einem Auszug der ALK im Maßstab 1 : 5.000 gezeichnet.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lohne; der Geltungsbereich bildet ein Dreieck, das von der „Jägerstraße“ im Osten, dem „Vulhopsweg“ im Süden und der Bahnlinie Delmenhorst-Bramsche im Nordwesten begrenzt wird. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1 : 10.000) zu entnehmen, seine genaue Begrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGS- ENTWICKLUNGSKONZEPT

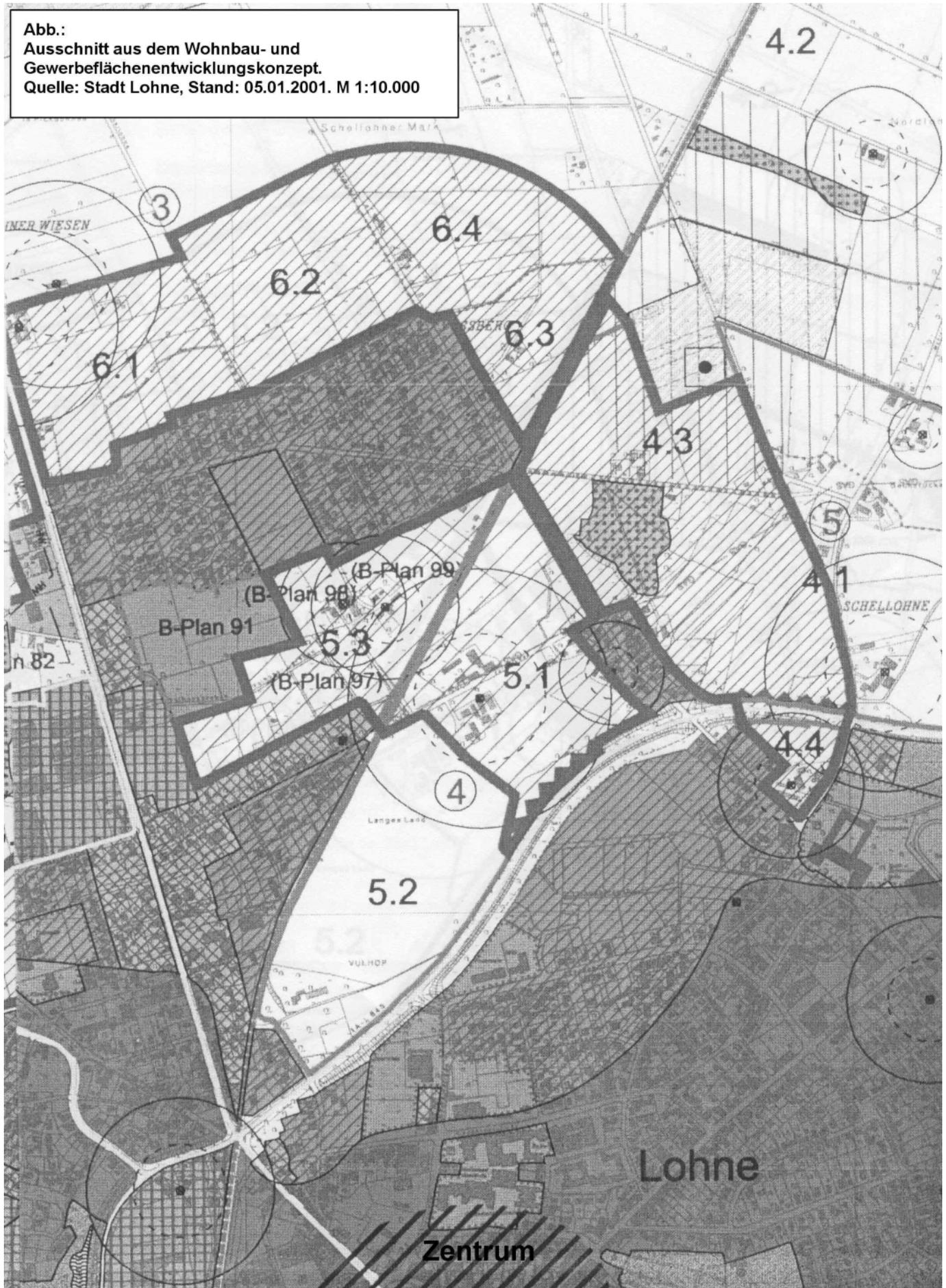
Die Stadt Lohne hat in einem umfangreichen Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Entwurf, Stand: Januar 2001) die an die bestehenden Siedlungsflächen angrenzenden Bereiche des Kommunalgebietes untersucht und in ihrer Eignung als Siedlungsentwicklungsflächen bewertet. Parallel dazu wurde ein Gutachten erstellt, das u.a. die Bevölkerungsentwicklung von 1968 bis 1999 darlegt und Prognosen für den Zeitraum 2000 bis 2020 aufstellt (Stand: April 2001).

Zunächst ist festzustellen, dass die Stadt Lohne seit über 30 Jahren einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufweisen kann, d.h. die Geburten überwiegen gegenüber den Sterbefällen deutlich. Hinzu kommen schwankende Wanderungsgewinne, die besonders in den Jahren nach der Wiedervereinigung sehr stark ausfielen. Insgesamt stieg die Bevölkerung von 1968 bis 1999 im Mittel um 287 Einwohner pro Jahr an. Das Bevölkerungsgutachten entwirft für die nächsten 20 Jahre zwei Szenarien, die je nach kommunalpolitischen Handlungsmaximen, als Passiv-Szenario bzw. Aktiv-Szenario bezeichnet werden. Demnach hat sich die Stadt Lohne bei steuerndem Einsatz der Politik für die Entwicklung von neuen und attraktiven Wohn- und Gewerbequartieren sowie Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schul- und Sportstätten im Falle des Aktivszenarios auf einen Anstieg von 24.600 Einwohner im Jahre 2000 auf 29.600 im Jahre 2020 einzustellen; das entspricht im Mittel einem Zuwachs von 250 Einwohnern pro Jahr. Es wird erwartet, dass dieses Bevölkerungswachstum nicht kontinuierlich erfolgt, sondern in den ersten Jahren stärker ansteigt, um gegen Ende des Prognosezeitraumes abzuflachen.

Daraus ergibt sich ein dringender Bedarf an Bauflächen im Stadtgebiet. Im o.g. Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde der dringende Bedarf an Wohnbauland dargelegt, der sich für die nächsten 15 Jahre in einer Größenordnung von ca. 60 bis 75 ha bewegt.

Im Rahmen der 41-II. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen ca. 7,5 ha Bruttowohnbauland dargestellt werden. Die Flächen des Geltungsbereiches sind in der Plandarstellung (s. Folgeseite) des o.g. Entwicklungskonzeptes als Teil des Entwicklungsbereiches 4, Fläche Nr. 5.1, dargestellt. Die Flächen sind demnach für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet. Im Vergleich zu anderen Flächen liegt das Plangebiet noch in vergleichsweise kurzer Entfernung zum Ortszentrum (1,2 km Luftlinie) und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule 0,8 km, Kindergarten 1,0 km). Eine Erschließung über das vorhandene Straßennetz (Vulhopsweg / Jägerstraße mit Anbindung zur Ortsumgehung) ist möglich. Schutzobjekte oder schutzwürdige Bereiche sind nicht vorhanden, so dass an dieser Stelle kaum Nutzungskonflikte in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege bestehen bzw. diese im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen sind. Das Entwicklungskonzept nennt als einzige wesentliche Restriktion, dass große Teile im Süden des Geltungsbereiches innerhalb der Immissionsschutzzonen von im Gebiet ansässigen und benachbarten Tierhaltungsbetrieben liegt.

Abb.:
Ausschnitt aus dem Wohnbau- und
Gewerbeflächenentwicklungskonzept.
Quelle: Stadt Lohne, Stand: 05.01.2001. M 1:10.000



3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 1994 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im LROP wird die Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche als „sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Auf ihren Schutzanspruch ist in der Planung Rücksicht zu nehmen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 sind die Flächen des Plangebietes bereits Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

Daneben ist die am Südrand des Gebietes und innerhalb des „Vulhopsweges“ verlaufende Gasfernleitung dargestellt. Außerdem ist die entlang der Gebietsgrenze verlaufende Eisenbahnstrecke Delmenhorst - Bramsche (sonstige wichtige Eisenbahnstrecke) dargestellt. Auf den Schutzanspruch der genannten Anlagen der Infrastruktur hat die Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen.

Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Siedlungsentwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

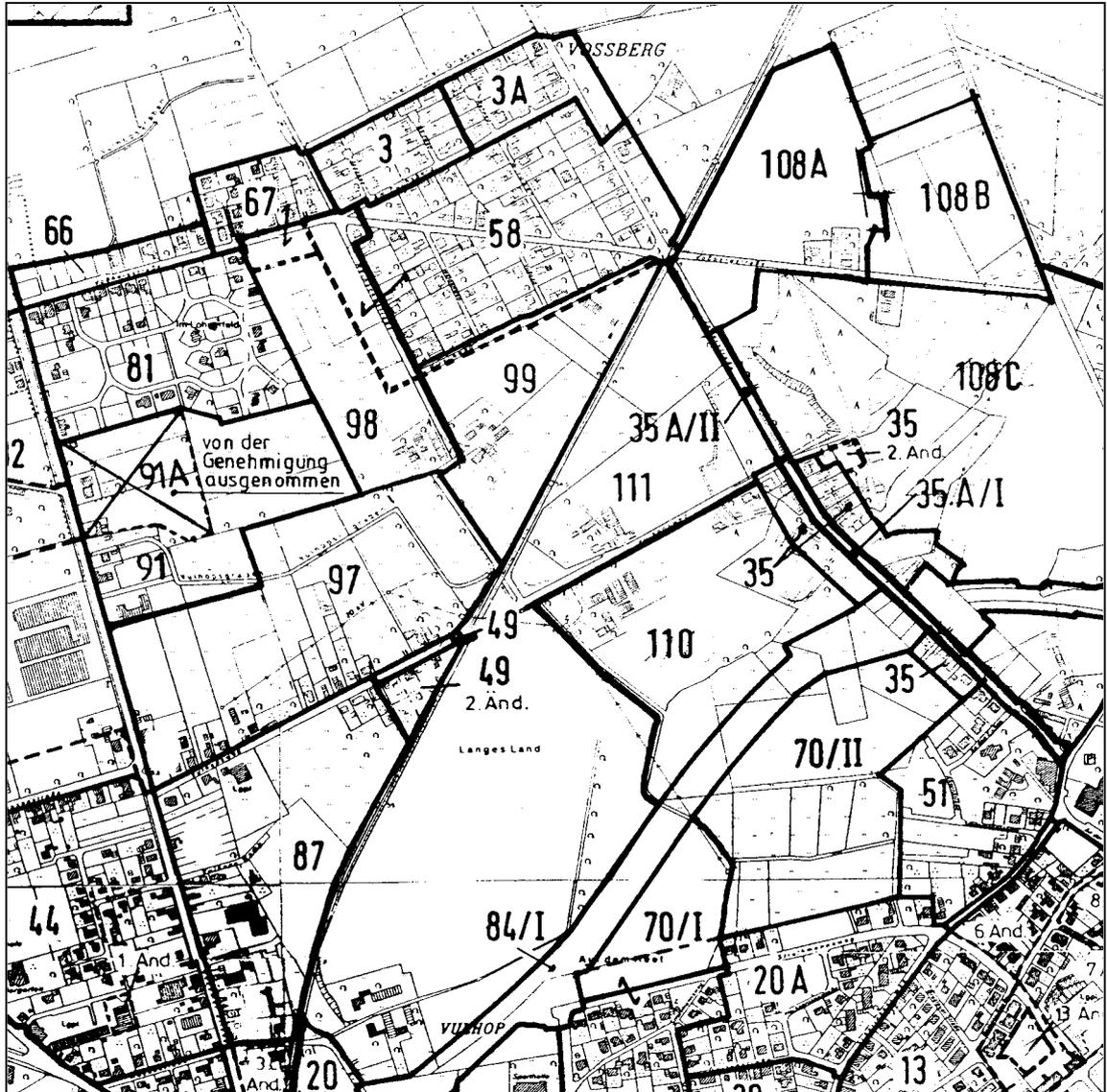
3.3 BAULEITPLANUNG

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im geltenden Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In benachbarten Gebieten im Norden von Lohne hat die Stadt jedoch in den zurückliegenden Jahren verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, deren Verfahren zum Teil abgeschlossen sind. Im Umfeld des Plangebietes liegen folgende, rechtskräftige Bebauungspläne:

- im Nordwesten (Siedlung Vossberg) jenseits der Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche die B-Pläne Nr. 58, Nr. 3 und Nr. 3A, die allgemeine Wohngebiete festsetzen.
- im Osten der B-Plan Nr. 108A, der bis auf kleine Mischgebietsflächen an der „Jägerstraße“ überwiegend allgemeine Wohngebiete festsetzt.
- im Südosten der B-Plan Nr. 35, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, sowie der B-Plan Nr. 35A/II „Jägerstraße“, der den Ausbau gleichnamigen Straße beregelt.
- im Westen jenseits der Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche beiderseits des Vulhopsweges die B-Pläne Nr. 49 (incl. seiner 2. Änderung) und Nr. 97 (ebenfalls überwiegend allgemeine Wohngebiete).

Die vorliegende Planung ist ein Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, mit dem die Stadt die erwähnten Baugebiete langfristig miteinander verbinden und damit die Siedlungsentwicklung im Norden von Lohne arrondieren will (s.o. Kap. 3.1).

Abb.: Bebauungspläne im Norden der Stadt Lohne. Quelle: Stadt Lohne, Stand: Februar 2004, Maßstab 1 : 10.000.



3.4 LANDSCHAFTSPANUNG

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Vechta (2005) stellt den Geltungsbereich bereits als Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Lohne dar und macht insofern keine besonderen Zielvorgaben. Für die Stadt Lohne liegt jedoch ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995).

In Karte 3 des LP werden für das Gebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt; auch schutzwürdige Bereiche werden nicht hervorgehoben. In Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird die Entwicklung einer Grünverbindung entlang des Vulhopsgrabens vorgeschlagen.

Die Stadt Lohne räumt an dieser Stelle der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen den Vorrang vor den Zielen der Landschaftsplanung ein. Jedoch werden mit der Festsetzung von Maßnahmenflächen bzw. Flächen für die Regenrückhaltung entlang des Vulhopsgrabens Ziele des Landschaftsplanes insofern aufgegriffen, als dass solche Flächen sich in das Konzept einer Grünverbindung einfügen.

4. BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt; kleinere Flächen nahe der Bahn im Westen des Gebietes werden von Grünland eingenommen. Feld- und Hofgehölzstrukturen sind im Geltungsbereich selten und nur kleinflächig vorhanden. Die vorhandene Bebauung beschränkt sich auf eine Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden am „Vulhopsweg“, der an der Südgrenze und teilweise innerhalb des Plangebietes verläuft. Im Westen quert der Vulhopsgraben den Geltungsbereich; jenseits davon liegt eine Ruderalfläche. Unmittelbar entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche. Im Osten begrenzt die „Jägerstraße“ das Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes liegt ein Siedlungsansatz, der von einzelnen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und von Wohnhäusern gebildet wird.

Im Geltungsbereich am „Vulhopsweg“ liegt der bereits erwähnte Betrieb mit Tierhaltungsanlagen; außerdem liegen drei weitere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Umfeld des Plangebietes. Einer davon unmittelbar südlich am „Vulhopsweg“, die anderen in einer Entfernung von ca. 100 m bis 150 m nordwestlich des Geltungsbereiches jenseits der Bahnlinie.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es sollen Wohnbauflächen im Norden von Lohne entwickelt werden, um der Knappheit an Wohnbauland in Lohne entgegenzuwirken. Ziel ist es, attraktive Wohnquartiere am Rand der Stadt aber noch in vertretbarer Entfernung zum Ortszentrum zu schaffen. Mit dieser Planung soll ein Wohnquartier in der Größenordnung von ungefähr 75 möglichen Baugrundstücken für etwa 225 Einwohner vorbereitet werden. Die dafür erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in vertretbarer Entfernung vorhanden. Im Bereich des westlich verlaufenden Vulhopsgrabens sollen später Flächen für eine Regenrückhaltung geschaffen werden.

Die Stadt ist sich im Klaren, dass die angestrebten Wohngebiete nur realisiert werden können, wenn die landwirtschaftliche Tierhaltung im Gebiet eingestellt wird. Sie wird sich darum bemühen im Rahmen eines Sozialplanes gemeinsam mit den Betroffenen mögliche Aussiedlungsstandorte zu finden. Gespräche in dieser Hinsicht wurden bereits aufgenommen. Die Stadt kann angesichts des dringenden Wohnbauflächenbedarfes jedoch nicht auf diese günstig gelegenen Bereiche, die den Charakter von „Lücken“ innerhalb des inzwischen aufgesiedelten bzw. verbindlich beplanten Stadtnordens haben, verzichten. Besser geeignete Flächen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht verfügbar. Die Stadt muss jedoch nicht auf eine Nutzungsaufgabe warten, um ihre künftigen Planungsziele zu konkretisieren und zu sichern, da sie nach neuem Baurecht (BauGB 2004) auf Ebene des Bebauungsplanes schon jetzt Wohnnutzung festsetzen kann, die erst nach Einstellung der landwirtschaftlichen Tierhaltung zulässig wird (sog. bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 n.F.).

6. DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

Mit der 41-II. Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen des Geltungsbereiches nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt. Die Gasfernleitung wird nicht mehr in die Planzeichnung des Bauleitplanes übernommen, da der Leitungsträger (EWE) der Stadt schriftlich mitgeteilt hat, dass die Leitung voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2005 außer Betrieb genommen wird.

7. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Das Plangebiet kann über das bestehende Straßennetz im Sinne von Sammelstraßen erschlossen werden. Über den „Vulhopsweg“ und die „Jägerstraße“ werden die neuen Baugebiete an die weiter südlich verlaufende L 845 (Ortsumgehung) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Über dem Geltungsbereich verläuft eine Richtfunkstrecke der E-Plus Mobilfunk GmbH. Die Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb des im Plan gekennzeichneten Schutzkorridors von 30 m Breite eine Höhe von 25 m über dem Urgelände nicht überschreiten, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des des Oldenburgisch-Ostfriesischer-Wasserverband (OOWV) angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage; dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Vechta. An Abfuhrtagen sind von den Anliegern der Stichstraßen ohne Wendepunkte die Müllbehälter im Bereich der jeweiligen Straßeneinmündung aufzustellen. Dies wird von der Stadt als zumutbar erachtet, da diese Stichstraßen unter 50 m lang sind. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um im Ausbauzustand ein sinnvolles Abstellen der Müllbehälter zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Vulhopsgrabens (Gewässer II. Ordnung Nr. 19.8 der Hase-Wasseracht), der im Westen den Geltungsbereich quert.

Das Oberflächenwasser soll in einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zurückgehalten und dort zum Teil versickert werden. Das Regenrückhaltebecken wird im Nebenschluss zum Vulhopsgraben angelegt, der in diesem Zusammenhang ggf. zu verlegen ist. Das Wasser aus der Rückhaltung wird gedrosselt in den Vulhopsgraben abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept wird rechtzeitig mit der zuständigen Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt werden.

9. UMWELT

Die in diesem Kapitel zusammengestellten Inhalte entsprechen im Wesentlichen den Aussagen des Umweltberichtes des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 111 der Stadt Lohne. Zusätzlich zum genannten Bebauungsplan umfasst die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Süden noch Grundflächen im Umfang von ca. 2.300 m², die jedoch zum Straßenland des „Vulhopsweges“ gehören. Die Darstellung als Wohnbauflächen erfolgt hier, um keine „Außenbereichslücken“ im Flächennutzungsplan zu belassen und um die benachbarten bzw. erschließenden Straßen in die Plandarstellung einzubinden.

Die Darstellung der Umweltfolgen für Natur und Landschaft (Kap. 9.1) folgt dem Bebauungsplan Nr. 111. Die Ausführungen zu den Umweltfolgen für die übrigen Schutzgüter (Kap. 9.2ff.) beschränken sich dagegen auf die für die Ebene des Flächennutzungsplanes abwägungsrelevanten Aussagen.

9.1 UMWELTFOLGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 1994) und das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Stand Nov. 1997). Den erfassten Biotoptypen werden in 6 verschiedenen Kategorien (wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich, extrem empfindlich) Wertfaktoren zwischen 0 und > 3,5 zugeordnet, die multipliziert mit der entsprechenden Flächengröße den Flächenwert in Werteinheiten (WE) ergeben.

Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Faktoren erfolgt nach einer Liste von 15 Parametern, u.a. Vorkommen gefährdeter Arten, Regenerationsfähigkeit, Alter, Größe, Seltenheit und Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und an Baugebiete angrenzend können mit Wertfaktoren bis max. 1,5 berechnet werden, da die ökologische Wirkung in derartigen Räumen nur sehr beschränkt sein kann. Externe Kompensationsmaßnahmen können Wertfaktoren bis max. 2,5 erreichen.

9.1.1 BESTAND UND BEWERTUNG

9.1.1.1 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet ist Teil des Bersenbrücker Landes und liegt überwiegend innerhalb des Quakenbrücker Beckens in der Vechtaer Mark, einer südwestlich von Vechta gelegenen, grundwassernahen Talsandplatte mit vorwiegend basenarmen, ehemals stark podsolierten Sandböden. Die einstmals lange Zeit verheideten Flächen werden heute überwiegend als Acker und zum Teil als Grünland genutzt. Nach Angaben der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (1997) kommen im Gebiet überwiegend Podsole, entlang der Bahn, in einem kleineren Bereich, auch Gley-Podsole vor. Die potentielle natürliche Vegetation auf diesen Standorten wären Drahtschmielen-Buchenwälder, bei aktueller Ackernutzung auch Flattergras- oder Waldmeister-Buchenwälder.

9.1.1.2 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 25.09.2003. Ihre Ergebnisse sind in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt. Das Planungsgebiet wird zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Entlang der Bahn liegen noch drei kleinere, nicht sehr artenreiche Grünlandflächen (GIT), von denen die westlich gelegene eine feuchte Senke mit Überschwemmungen im Winter aufweist (GIT/GIF). Hier wachsen v.a. Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Am Rande dieser Grünlandfläche befinden sich 2 Baumreihen mit älteren Erlen und Eichen (HB).

Der Vulhopsgraben (FGR₁) ist naturfern ausgebaut. Aufgrund der relativ steilen Ufer kommt am Gewässerrand kein gewässertypischer Pflanzenwuchs vor. Es dominieren, wie auf der westlich gelegenen Ruderalfläche (UR) auch, Brennnesseln (*Urtica dioica*) und andere Nitrophyten sowie Gräser. Am „Vulhopsweg“ befindet sich eine einzelne Hofstelle mit entsprechender Bebauung (OD), Lagerplätzen (EL) sowie Hausgarten- (PH) und Hofflächen mit randständigem Baumbestand (überwiegend Stieleichen).

9.1.1.3 BEDEUTUNG FÜR DIE PFLANZENWELT UND TIERWELT

Für Arten und Lebensgemeinschaften bedeutsame Biotope sind im Planungsgebiet v.a. die alten Gehölzbestände, die sich im Bereich der o.g. Grünlandfläche befinden. Solche Elemente können wertvolle Strukturen für die Tierwelt darstellen. Die Ackerfläche ist für die Flora von nur geringer Bedeutung. Am Ackerrand kommen aufgrund der intensiven Nutzung nur Allerweltsarten vor. Für die Tierwelt spielt die Ackerfläche v.a. im Rahmen der Nahrungssuche eine Rolle.

9.1.1.4 BODEN

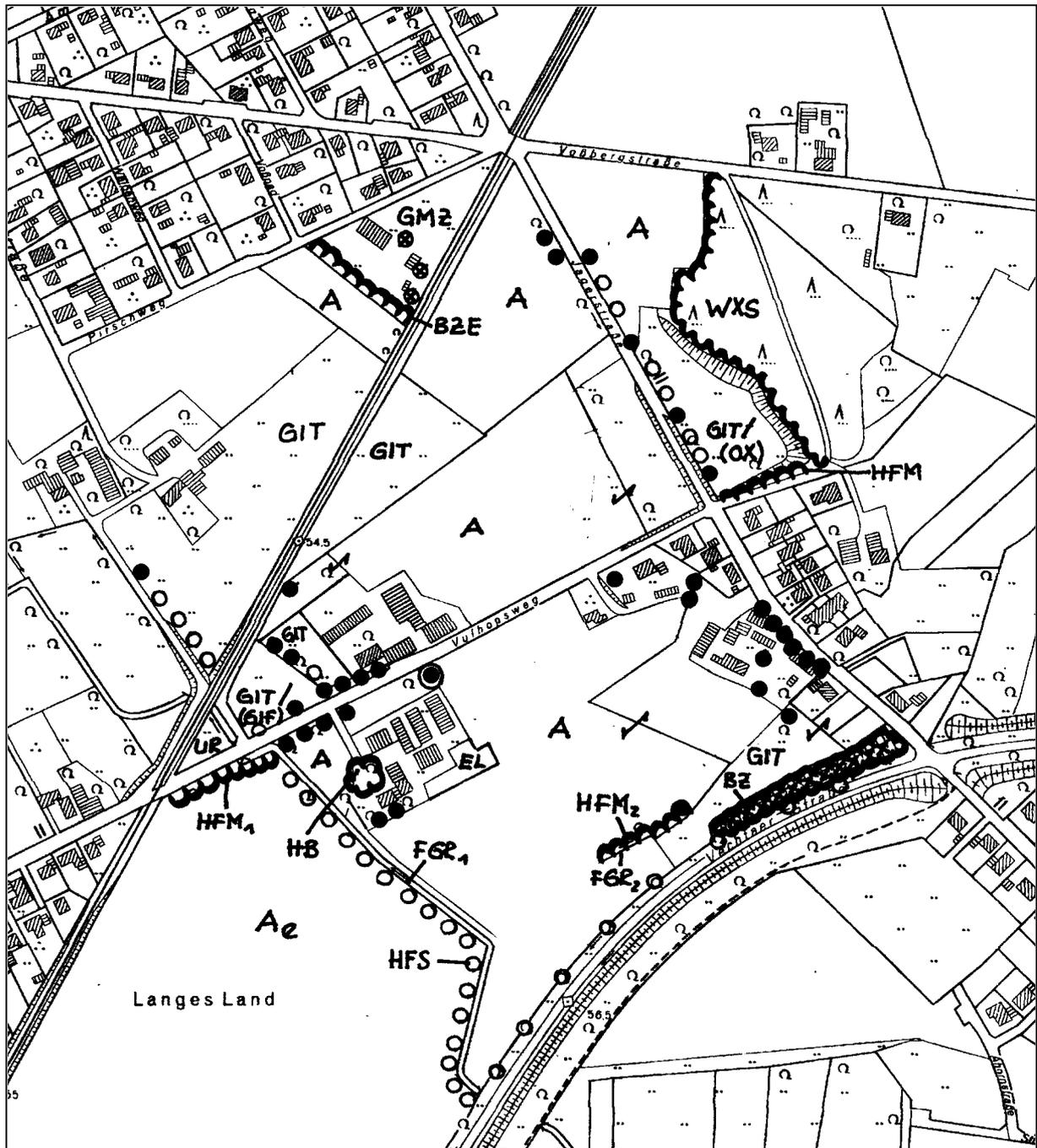
Die im Planungsgebiet vorherrschenden, eingangs beschriebenen Bodentypen (Podsole und Gley-Podsole) sind im Bereich der Ackerflächen in ihrer natürlichen Horizontabfolge vermutlich nicht mehr erhalten. Aufgrund der intensiven Ackernutzung muss von einer Veränderung der natürlichen Bodeneigenschaften ausgegangen werden. Gleichwohl besitzt der Boden im Planungsgebiet aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

9.1.1.5 WASSER

Der Vulhopsgraben stellt ein naturfern ausgebautes Fließgewässer mit Staustufen und zum Untersuchungszeitpunkt relativ klarem Wasser dar.

Die Grundwasserneubildung liegt lt. Geowissenschaftlicher Karte von 1988 mit 100 – 200 mm/Jahr nicht sehr hoch. Die Gefährdung des Grundwassers wird hier als mittel angegeben.

Karte: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und seiner Umgebung
(Legende s. Folgeseite). M 1 : 5.000.



Legende zur Karte Biotop- und Nutzungstypen (Karte s. Vorseite)

	WXS	1.20.5	Laubforst aus überwiegend fremdländischen Arten
	HFS	2.10.1	Junge Erlenreihe
	HFM	2.10.2	Strauch-Baum-Feldhecke
	HB	2.13	Einzelbaum (untersch. Altersstufen)
	HB	2.13	Obstbaum
	HB	2.13	Alter Baumbestand
	HB	2.13	Baumreihe
	FGR	4.8.3	Nährstoffreicher Graben
	GMZ	9.1.6	Mesophiles Grünland, artenarme Ausprägung
	GIT	9.5.1	Artenarmes Intensivgrünland (trocken)
	GIF	9.5.6	Feuchtes Intensivgrünland
	A	10.1	Acker
	A_e	10.1	Acker auf Esch
	EL	10.5	Landwirtschaftliche Lagerfläche
	UR	11.1	Ruderalflur
	BZE	12.2.1	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
	BZ	12.2.1	Ziergebüsch (auf Wall)
	OX	13.15	Baustelle

9.1.1.6 KLIMA / LUFT

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Acker- und Grünlandflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv.

9.1.1.7 LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet trägt noch eine Reihe von Merkmalen, der gegenwärtigen ländlichen Nutzung mit naturraumtypischen Elementen (alte Bäume, Hecken, Grünland). Auch der etwas höher gelegene alte Plaggenesch südwestlich des Plangebietes ist kulturhistorisch bedeutsam und in dieser Region landschaftstypisch. Die genannten Elemente werden aber bereits stark überprägt durch Merkmale moderner landwirtschaftlicher Nutzung (größere Stallneubauten, großflächige Ackernutzung) sowie die in der Nähe befindlichen Siedlungen und die visuell und akustisch wahrnehmbare Umgehungsstraße weiter südlich.

9.1.2 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Der nachfolgenden Tabelle ist die Bewertung nach dem Osnabrücker Modell zu entnehmen. Demnach gelten die überwiegenden Teile des Plangebietes, die Acker- und intensiv genutzten Grünlandflächen als „weniger empfindliche Bereiche“. Aufgrund ihres Alters, ihrer naturnäheren Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind nur wenige Biotope der näheren Umgebung mit mehr als 1,5 WE zu bewerten und als „empfindliche Bereiche“ einzustufen.

Tab.: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet nach dem Osnabrücker Modell (1997)

Kürzel	Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor
FGR	4.8.3	nährstoffreicher Graben (Vulhopsgraben)	1,2
GIT	9.5.1	Artenärmeres Intensivgrünland	1,3
A	10.1	Acker	0,8
UR	11.1	Ruderalflur	1,6

9.1.3 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- Zerstörung und Beeinträchtigung von Lebensraum für Tiere der offenen Acker- und Grünlandareale und des Biotopkomplexes Acker - Hecke.
- Beeinträchtigung von Saumbiotopen durch Ausbau der Feldwege.
- Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Bodenversiegelung.
- Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
- Bebauung bisher offener, ländlich geprägter Landschaftsbereiche.

Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da die Flächen für die Entwicklung Wohnbauflächen dringend benötigt werden. Andere, geeignetere Flä-

chen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Aus Sicht des Naturschutzes ist der Eingriff zu vertreten, da überwiegend nur relativ geringwertige Biotope direkt betroffen sind und der Eingriff im Übrigen weitestgehend reduziert wird.

9.1.4 EINGRIFFSMINIMIERUNG

Die einzelnen prägenden Gehölze im Westen des Geltungsbereiches werden, sofern sie nicht im Straßenland liegen, mit einem Erhaltungsgebot versehen. Damit können alle wesentlichen Gehölzstrukturen geschont werden, weshalb auf eine Bilanzierung dieser Strukturen verzichtet werden kann, zumal sie im Planungsfall innerhalb von Grün- und Maßnahmenflächen liegen. Die höchstmögliche Versiegelung auf den privaten Baugrundstücken wird auf max. 36 % in den Wohngebieten begrenzt. Für die herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen kann von einer Versiegelung von höchstens 90% der Grundfläche ausgegangen werden. Dies ist ein Erfahrungswert, der sich aus der Umsetzung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet ableitet. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist nicht möglich.

9.1.5 KOMPENSATION INNERHALB DES PLANGEBIETES

Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes wird auf öffentlicher Fläche weitestgehend naturnah angelegt. Durch textliche Festsetzung wird hier u.a. die Neupflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen geregelt. Ein Grünzug im Zentrum des Plangebietes wird als Parkanlage entwickelt. Dies trägt zu einer teilweisen Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bei. Die Festsetzung von Bepflanzungen auf den Grundstücken trägt ebenfalls zur teilweisen Kompensation für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bei.

9.1.6 KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. folgende Tab., Eingriffs- und Kompensationsberechnung) zu entnehmen ist, entsteht trotz planinterner Kompensationsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von **16.656 Werteinheiten**. Erfahrungen im Landkreis Vechta und der Region haben gezeigt, dass durch externe Kompensationsmaßnahmen (z.B. Neuanlage von Laubwald, Grünlandextensivierung o.ä.) auf ökologisch geringwertigen Flächen (z.B. ausgeräumte Acker- und Grünlandareale) je nach Maßnahmenpaket Aufwertungsfaktoren zwischen 0,8 und 1,7 WE/m² erreicht werden können. Unter diesen Bedingungen ergibt sich ein überschlägiger Bedarf in der Größenordnung von ca. **1 ha bis 2,1 ha** externer Kompensationsfläche.

Die Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen sind noch nicht festgelegt. Die Stadt wird rechtzeitig eine geeignete Kompensationsfläche nachweisen. Die bestehende Kompensationsverpflichtung wird über die Flächenagentur GmbH des Städtequartetts (Damme, Diepholz, Lohne und Vechta) abgedeckt.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

Bebauungsplan Nr. 111, Stadt Lohne

TOPOS
b111kom1.xls/Lohne/HS6
05.10.04

Bestand		(Bewertung gem. Osnabrücker Modell 1997)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
A	Ackerland	0,8	49.332	39.466
GIT	artenarmes Intensivgrünland	1,3	13.789	17.926
OD	landwirtschaftl. Gebäude u.ä. Nutzungen	0	1.890	0
PH	Hausgartenareale u.ä. Nutzungen	0,8	3.552	2.842
FGR	Vulhopsgraben	1,2	262	314
UR	Ruderalfläche	1,6	928	1.485
	vorhandene Straßen und Wege	0,3	3.499	1.050
Summe			73.252	63.082

Der Wert im Bestand beträgt: **63.082** Werteinheiten (WE)

Planung				
	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
	Hausgärten etc. im WA (64%)	0,8	32.797	26.238
	versiegelte Flächen im WA (36%)	0	18.449	0
	Maßnahmenfläche incl. RRB	1,5	11.179	16.769
	Spielplatz	0,8	746	597
	Parkanlage	1	1.760	1.760
	Private Grünfläche: Hausgarten	0,8	329	263
	geplante bzw. zu gestaltende Verkehrsflächen	0,1	7.992	799
Summe			73.252	46.426

Der Wert im Planungsfall beträgt: **46.426** Werteinheiten (WE)

Außerhalb des Gebietes sind
daher noch zu kompensieren:

16.656 Werteinheiten (WE)

9.2 UMWELTFOLGEN FÜR DEN MENSCHEN

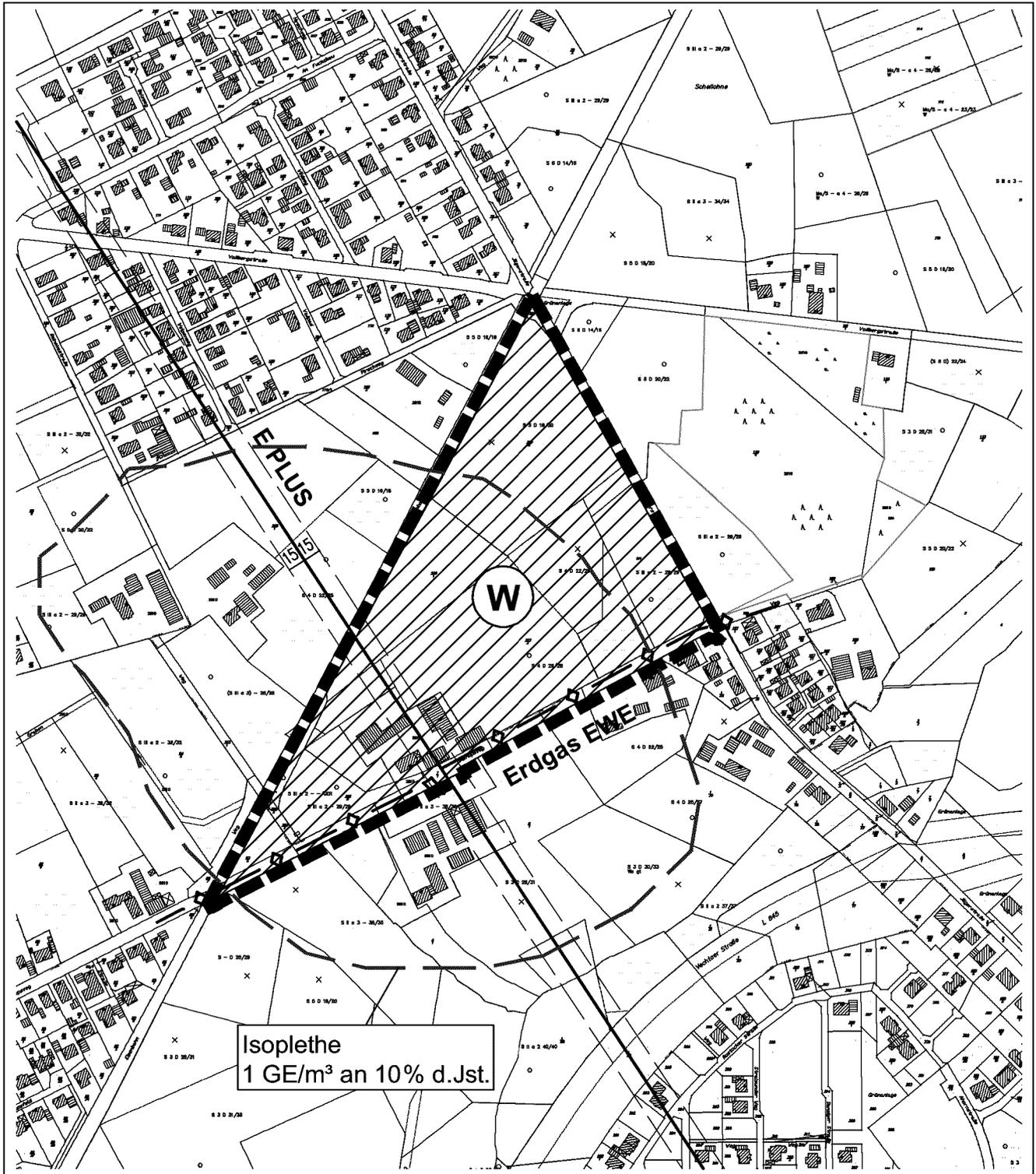
9.2.1 GERÜCHE

Innerhalb und in der weiteren Umgebung des Plangebietes liegen aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die mögliche Immissionsbelastung für die geplante Wohnnutzung wurde durch den TÜV Nord, Umweltschutz, unter Berücksichtigung der seit Mai 2001 anzuwendenden Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) berechnet. Hierzu liegen der Stadt je eine gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der 41. Änderung (Stand: 15.08.2002) und im Rahmen der 42. Änderung (Stand: 24.09.2002) ihres Flächennutzungsplanes vor.

Der Berechnung des TÜV ist zu entnehmen, dass der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (1 Geruchseinheit GE pro m³ an höchstens 10 % der Jahresstunden) im gesamten Westen des Plangebietes überschritten wird. Nur im Osten in einer Zone parallel der „Jägerstraße“ wird der Immissionswert unterschritten. Die aus den Rasterwerten interpolierte Grenzlinie (Isoplethe) ist der Abb. auf der übernächsten Seite zu entnehmen.

Die Stadt ist sich im Klaren, dass die angestrebten Wohngebiete nur realisiert werden können, wenn die landwirtschaftliche Tierhaltung im Gebiet eingestellt wird. Sie wird sich darum bemühen im Rahmen eines Sozialplanes gemeinsam mit den Betroffenen mögliche Aussiedlungsstandorte zu finden. Gespräche in dieser Hinsicht wurden bereits aufgenommen. Die Stadt kann angesichts des dringenden Wohnbauflächenbedarfes jedoch nicht auf diese günstig gelegenen Bereiche, die den Charakter von „Lücken“ innerhalb des inzwischen aufgesiedelten bzw. verbindlich beplanten Stadtnordens haben, verzichten. Besser geeignete Flächen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht verfügbar. Die Stadt muss jedoch nicht auf eine Nutzungsaufgabe warten, um ihre künftigen Planungsziele zu konkretisieren und zu sichern, da sie nach neuem Baurecht (BauGB 2004) auf Ebene des Bebauungsplanes schon jetzt Wohnnutzung festsetzen kann, die erst nach Einstellung der landwirtschaftlichen Tierhaltung zulässig wird (sog. bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 n.F.).

Abb.: Landwirtschaftliche Immissionen. Gestrichelte Linie: 1 GE/m³ an 10 % der Jahrestunden, interpoliert gem. Berechnungen des TÜV-Nord (Stand: 15.08.2002 bzw. 24.09.2002).
Grundlage: Entwurf der 41-II. FNP-Änderung v. Februar 2004, Maßstab 1 : 5.000.



9.2.2 SCHIENENVERKEHRSLÄRM

Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche der Nordwestbahn. Von hier können störende Lärmemissionen durch den Schienenverkehr ausgehen. Um die Belastungssituation für die geplante Wohnnutzung einschätzen zu können, wurde eine Berechnung der Immissionen gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Hilfe der EDV durchgeführt (s. Berechnungsprotokolle im Anhang). Dazu wurden die benötigten Betriebsdaten bei der Nordwestbahn GmbH abgefragt (s. nachf. Tab.).

Tab.: Betriebsdaten der Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche (montags - freitags).
Quelle: Nordwestbahn, 28.09.2001

KENNGRÖSSE	tags	nachts
	6.00 - 22.00 Uhr	22.00 - 6.00 Uhr
mittlere Anzahl Züge (absolut)	26	3
mittlere Anzahl Züge pro Stunde	1,6	0,4
mittlere Zuglänge in m:	43	41
mittlere Geschwindigkeit km/h:	80	80
Anteil schiebengebremsster Fahrzeuge in %:	100	100

Die zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm liegen gem. DIN 18005 bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Für die Beurteilung ist im vorliegenden Fall der empfindlichere Nachtwert entscheidend. Als Ergebnis der Lärmberechnungen ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten Wohngebiete der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts derzeit überall eingehalten wird. In einem Abstand von 20 m von der Gleisachse werden 37,5 dB(A) erreicht; damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA bereits um 7,5 dB(A) unterschritten. Die entsprechenden Beurteilungspegel liegen tagsüber bei 43,7 dB(A) in 20 m Entfernung, womit der Orientierungswert der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) jeweils deutlich unterschritten wird.

Um zukünftig den Spielraum für eine Erhöhung der Taktfrequenz auf der Bahnstrecke zu prüfen, wurde für eine Prognose-Berechnung die Anzahl der Züge auf 8 Züge pro Stunde tagsüber bzw. auf 2 Züge pro Stunde nachts heraufgesetzt; dies entspricht einer Erhöhung der Taktfrequenz von 500 % gegenüber dem Ist-Wert. Auch dann liegen die Beurteilungspegel in 20 m Entfernung von der Gleisachse jeweils unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

Im aufzustellenden Bebauungsplan sollten die geplanten Wohngebiete (WA) mit ihren Baugrenzen daher vorsorglich mit einem Abstand von mindestens 20 m von der Gleisachse festgesetzt werden. Dann sind keine wesentlichen Immissionskonflikte zwischen der Bahnlinie und den geplanten Wohngebieten zu erwarten.

9.2.3 SONSTIGE UMWELTFOLGEN FÜR DEN MENSCHEN

Weitere wesentliche negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

9.3 UMWELTFOLGEN FÜR KULTUR- UND SACHGÜTER

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt. Durch die Planung gehen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Stadt hält dies vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfes an Wohnbauland für zulässig, zumal für die städtebauliche Entwicklung sinnvollerweise auf Flächen am Siedlungsrand zurückgegriffen werden muss.

Im Bebauungsplan soll durch den nachfolgenden nachrichtlichen Hinweis auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Bestand:

Flächen für die Landwirtschaft (bzw. unbeplanter Außenbereich)	75.545 m ²
gesamt	75.545 m²

Planung:

Wohnbauflächen	75.545 m ²
gesamt	75.545 m²

ANHANG

- Berechnungsprotokolle Schienenverkehrslärm, 2 Tabellen-Blätter

KALKULATION VON VERKEHRSSIMMISSIONEN

TOPOS

gem. DIN 18005 (Bahnlinie)

hs6/lohne/f41-II_f46bahn.xls

In den Spalten E und F sind die entsprechenden Werte einzugeben !

17.02.04

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen

Projekt: **41-II. und 46. Flächennutzungsplanänderung, Stadt Lohne**
 Strecke: **Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche, NordWestBahn**
Ist-Wert 2001

Gebietstyp gem. BauNVO:	WA	WA	
Tageszeit (tags: 6.00 - 22.00 Uhr / nachts: 22.00 - 6.00 Uhr)	Tagwert	Nachtwert	
mittlere Anzahl Züge pro Stunde:	1,6	0,4	Züge/h
mittlere Zuglänge in m:	43	41	m
mittlere Geschwindigkeit km/h:	80	80	km/h
Anteil scheibengebremster Fahrzeuge in %:	100	100	%
Korrektur für Zugart gem. Tab. 5:	0	0	Standardzug: 0
zusätzliche Korrektur für Gleiszustand gem. Anmerk. S.8:	0	0	Durchschnitt: 0
Abstand des Immissions-Punktes P (Aufpunkt) in m:	20	20	m
Höhenunterschied zwischen Schallquelle und Punkt P in m	0	0	m
Schall-Leistungspegel Lw in dB(A):	65,0	58,8	
Mittelungspegel Lm,E der Strecke ist gem. Gl. (28) in 25 m Entfernung in dB:	47,4	41,2	
x-Wert gem. Bild 19 bzw. Gl. (26):	2,6	2,6	
Korr.Faktor für Abstand Aufpunkt von der Achse in dB:	-1,3	-1,3	
Korr.Faktor Lk (S. 11) für Schienenfahrz. in dB:	-5	-5	freie Strecke
Pegelminderung durch Einzelhindernisse in dB(A):	0	0	
Pegelminderung durch Gehölze in dB(A):	0	0	
Beurteilungspegel Lr im Pkt. P gem. G. 27:	43,7	37,5	dB(A)
Zulässiger Beurteilungspegel laut DIN 18005:	55,0	45,0	dB(A)

KALKULATION VON VERKEHRSSIMMISSIONEN

TOPOS

gem. DIN 18005 (Bahnlinie)

hs6/lohne/f41-II_f46bahn.xls

In den Spalten E und F sind die entsprechenden Werte einzugeben !

17.02.04

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen

Projekt: **41-II. und 46. Flächennutzungsplanänderung, Stadt Lohne**
 Strecke: **Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche, NordWestBahn**

Prognose: 500 % mehr Züge als in 2001

Gebietstyp gem. BauNVO:

WA WA

Tageszeit (tags: 6.00 - 22.00 Uhr / nachts: 22.00 - 6.00 Uhr) **Tagwert Nachtwert**

mittlere Anzahl Züge pro Stunde:	8	2 Züge/h
mittlere Zuglänge in m:	43	41 m
mittlere Geschwindigkeit km/h:	80	80 km/h
Anteil schiebgebremster Fahrzeuge in %:	100	100 %
Korrektur für Zugart gem. Tab. 5:	0	0 Standardzug: 0
zusätzliche Korrektur für Gleiszustand gem. Anmerk. S.8:	0	0 Durchschnitt: 0
Abstand des Immissions-Punktes P (Aufpunkt) in m:	20	20 m
Höhenunterschied zwischen Schallquelle und Punkt P in m	0	0 m

Schall-Leistungspegel Lw in dB(A): 72,0 65,8

Mittelungspegel Lm,E der Strecke ist
 gem. Gl. (28) in 25 m Entfernung in dB: 54,4 48,2

x-Wert gem. Bild 19 bzw. Gl. (26): 2,6 2,6
 Korr.Faktor für Abstand Aufpunkt von der Achse in dB: -1,3 -1,3
 Korr.Faktor Lk (S. 11) für Schienenfahrz. in dB: -5 -5 freie Strecke

Pegelminderung durch Einzelhindernisse in dB(A): 0 0
 Pegelminderung durch Gehölze in dB(A): 0 0

Beurteilungspegel Lr im Pkt. P gem. G. 27:	50,7	44,5	dB(A)
Zulässiger Beurteilungspegel laut DIN 18005:	55,0	45,0	dB(A)

Stadt Lohne
 Der Bürgermeister
 Lohne, 13.12.2005

Niesel
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK	
Die Ausfertigung dieses Erläuterungsberichtes (24 Seiten einschl. Titelblatt) stimmt mit der Urschrift überein.	
Lohne, den	
Stadt Lohne Der Bürgermeister im Auftrag	(Siegel)
.....	