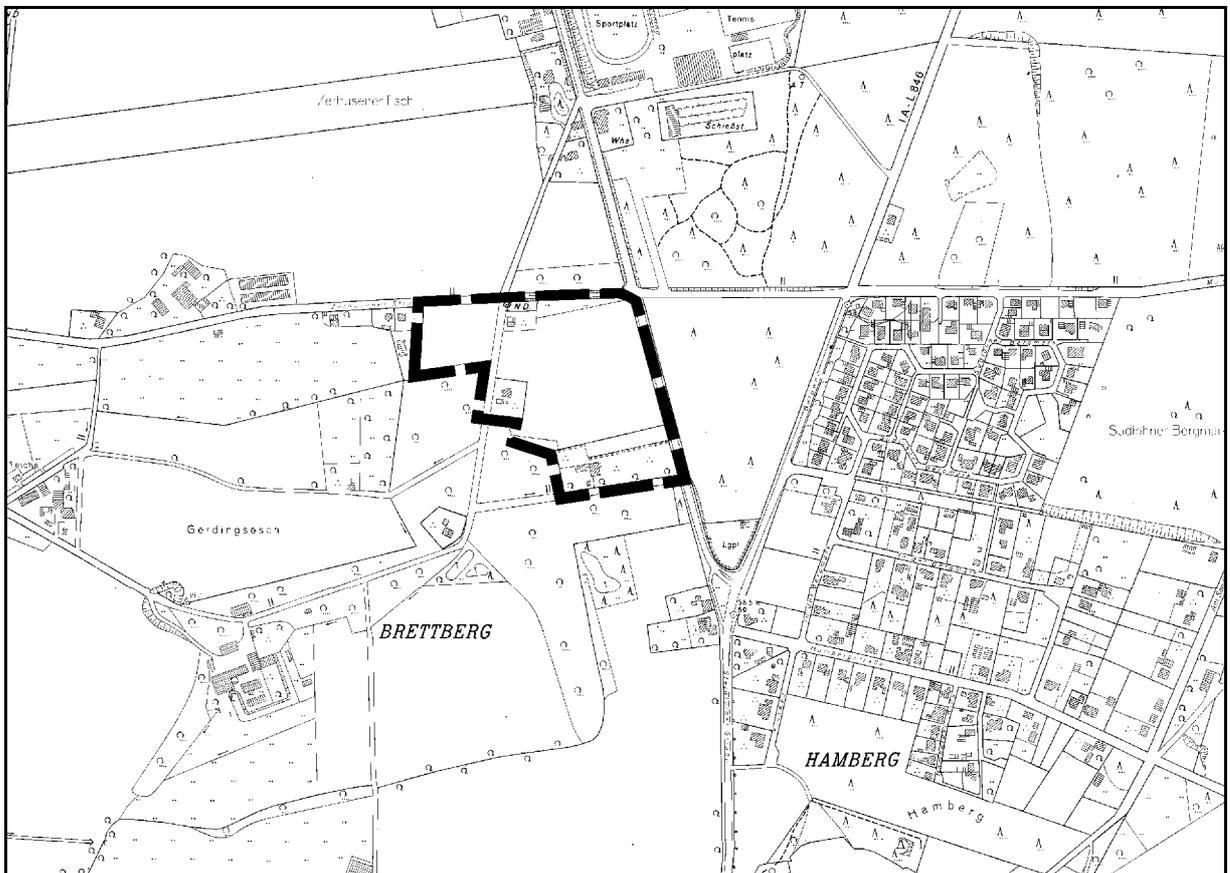


Stadt Lohne

Flächennutzungsplan 43. Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Flächennutzungsplanung	3
3.3	Bebauungsplanung	4
3.4	Landschaftsplanung	5
3.5	Sonstige Planungen	5
4	Verkehr	5
4.1	Bestand	5
4.2	Planung	5
5	Bauliche Nutzung	5
5.1	Bestand	5
5.2	Planung	6
6	Immissionen	7
6.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	7
6.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	8
7	Natur und Landschaft	8
7.1	Landschaftsplanung	9
7.2	Bestand	10
7.3	Eingriff und Bewertung	13
7.4	Externe Kompensation	15
8	Infrastruktur	16
9	Altlasten	17
10	Flächenbilanz	17
11	Hinweise	17
12	Verfahrensvermerke	17

Anlagen: Entwicklungskonzept Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Lohne
Schalltechnische Berechnungen
Unterlagen zu den externen Kompensationsmaßnahmen im
Landschaftsraum Lindloge, Stadt Diepholz

Bearbeitungsstand: Feststellungsbeschluss vom 29.04.2003

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Das Entwicklungskonzept für Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Lohne (siehe Anlage) sieht die Ausweitung des Sport- und Freizeitentrums an der Steinfelder Straße in südliche Richtung vor. Unter anderen ist an die Ansiedlung eines Fitness-Studios und weiterer Einrichtungen aus dem Sport- und Freizeitbereich, dem Reha-Bereich und der Sportmedizin gedacht.

In den Randbereichen soll die dort im Außenbereich vorhandene Wohnbebauung beordnet werden. Darüber hinaus ist es geplant, die vorhandenen kleineren Restflächen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat dementsprechend in seiner Sitzung am 05.02.2002 die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2 LAGE

Der Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne liegt südlich des engeren Siedlungsbereiches der Stadt westlich der Steinfelder Straße. Auf der Nordseite wird der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 106 begrenzt, der u.a. die Verkehrsflächen der geplanten Ost-West-Verbindung im Verlauf der heutigen Zerhusener Straße festsetzt. Auf der Westseite reicht das Plangebiet bis an die Grundstücksflächen einiger Wohnhäuser im Außenbereich heran. Die südliche Begrenzung stellt im Wesentlichen die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Vec 109 dar.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan auf Seite 1 zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2). Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Flächen südlich und östlich des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft aus.

Die Darlegungen des RROP stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dar. Die ge-

plante Ost-West-Verbindung wird als Hauptverkehrsstraße und die angrenzenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft dargestellt.

Südlich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne nach der 28. Änderung das Sondergebiet Golfplatz dar.

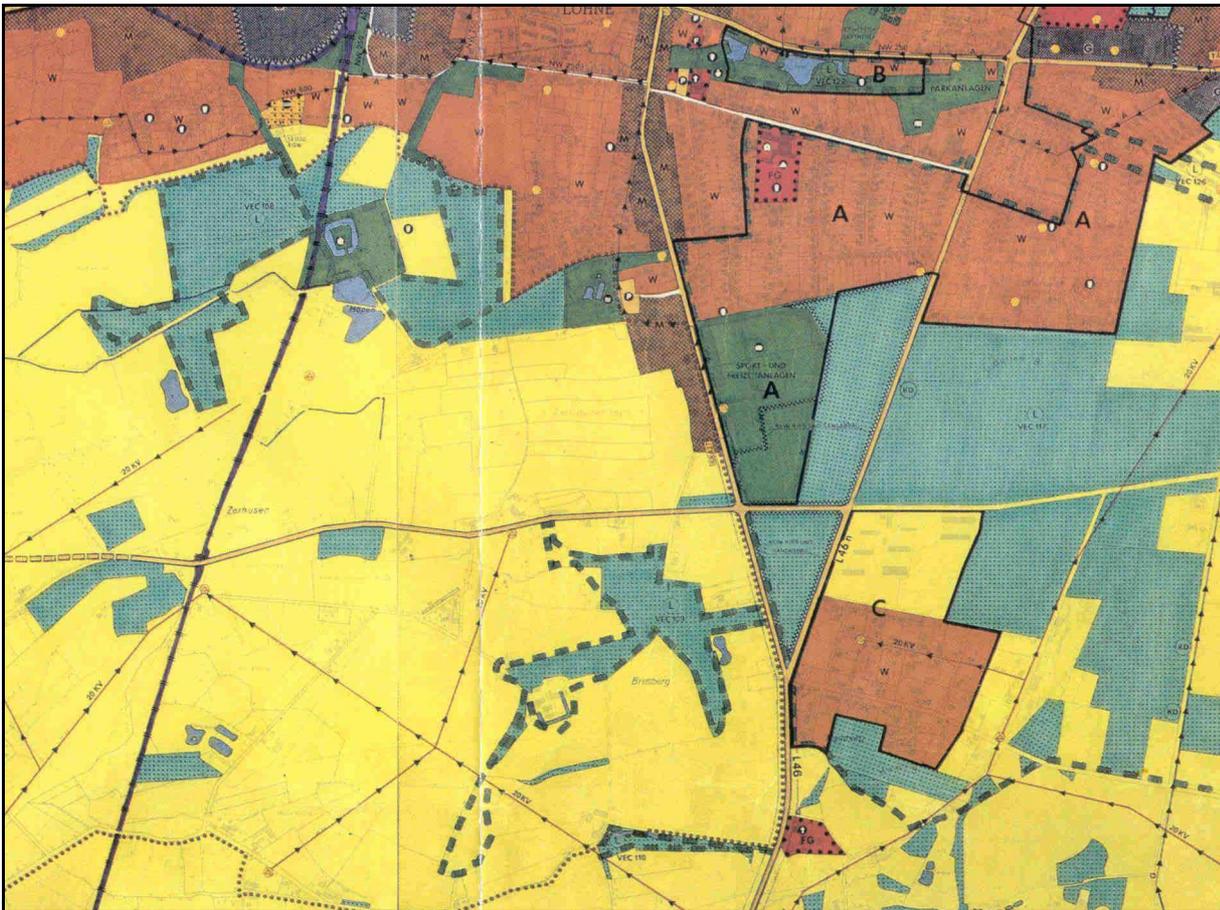


Abb.1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne, 1982

3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bislang noch kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt worden. Parallel zu der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 durchgeführt mit dem Ziel der Festsetzung von Mischgebietsflächen für das Planungsgebiet. Somit kann nach Abschluss des Änderungsverfahrens der Bebauungsplan Nr. 107 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 106, der die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Ost-West-Verbindung – hier im Verlauf der Zerhusener Straße - schafft.

3.4 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt seit 1995 ein Landschaftsplan vor. Die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden im Kapitel Natur und Landschaft in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

3.5 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sind, liegen nicht vor.

4 VERKEHR

4.1 BESTAND

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Steinfelder Straße, einer gemeindlichen Hauptverkehrsstraße, die das Planungsgebiet direkt mit dem Stadtzentrum verbindet. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Zerhusener Straße, einer Gemeindeverbindungsstraße, die zukünftig in diesem Bereich zur Ost-West-Verbindung ausgebaut werden soll. Die erforderliche Entwurfsplanung sowie die Bauleitplanung befinden sich derzeit in Arbeit.

Der westliche Bereich des Geltungsbereiches wird von dem Brettberger Weg, ein nur mit Schotter befestigten Privatweg, geschnitten.

4.2 PLANUNG

Die Erschließung der neuen gemischten Bauflächen erfolgt im Wesentlichen über eine neue Stichstraße ausgehend von der Steinfelder Straße. Ein Teil der zukünftigen Grundstücke an der Steinfelder Straße kann aber zukünftig auch direkt von dieser Straße aus erschlossen werden.

Die Grundstücke beidseitig des Brettberger Weges sollen zukünftig ausschließlich über den Brettberger Weg erschlossen werden. Zu diesem Zweck erwirbt die Stadt den Teil des Flurstücks bis zum Grundstück Brettberger Weg 1. Diese Fläche wird entsprechend ihrer Nutzung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

Da die Zerhusener Straße zukünftig zur Ost-West-Verbindung ausgebaut wird, ist im Bebauungsplan längst der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden, um die Anlage neuer Grundstückszufahrten zu verhindern.

5 BAULICHE NUTZUNG

5.1 BESTAND

Die Flächen im Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans werden derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Nur am Brettberger Weg befinden sich zwei grö-

ßere Wohnbaugrundstücke mit je einem eingeschossigen Siedlungshaus und entsprechenden Zier- und Nutzgärten.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auf einem größeren, parkähnlichen Grundstück ein großzügiges, zweigeschossiges Wohnhaus. Die Wohnbebauung ist derzeit insgesamt dem Außenbereich zuzurechnen.

5.2 PLANUNG

Das Entwicklungskonzept für Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Lohne sieht die Ausweitung des Sport- und Freizeitzentrums an der Steinfelder Straße in südliche Richtung vor. Unter anderen ist an die Ansiedlung eines Fitness-Studios und weiterer Einrichtungen aus dem Sport- und Freizeitbereich, dem Reha-Bereich und der Sportmedizin gedacht.

In den Randbereichen soll die dort im Außenbereich vorhandene Wohnbebauung beordnet werden. Darüber hinaus ist es geplant, die vorhandenen kleineren Restflächen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, einer wohnbaulichen Nutzung zu zuführen.

Aufgrund der zukünftig gemischten Nutzungsstrukturen innerhalb dieses Bereiches und aufgrund der beabsichtigten Beibehaltung der vorhandenen Schutzansprüche soll der gesamte Bereich als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird die beabsichtigte Nutzungsmischung sichergestellt werden.

Das Nutzungskonzept für den im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan Nr. 107 sieht vor, dass unter Beibehaltung der heutigen Schutzansprüche für die unterschiedlichen Nutzungsinteressen entsprechende Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Aus diesem Grund wird für das gesamte Gebiet ein Mischgebiet festgesetzt, welches hinsichtlich der jeweils zulässigen Art der Nutzung gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert und in dem gemäß § 1 (5) BauNVO bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Das Nutzungskonzept geht davon aus, dass die flächenintensiven, gewerblichen Nutzungen längs der Steinfelder bzw. der Zerhusener Straße platziert werden. Die Grundstücke werden somit über die Steinfelder Straße bzw. die Planstraße erschlossen.

Da zukünftig keine neuen Erschließungen von Grundstücken von der Zerhusener Straße erfolgen sollen, ist hier ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Folglich wäre die Erschließung von Grundstücken im Nordwesten des Geltungsbereiches nur über den Brettberger Weg möglich. Gewerbliche Zufahrten sind hier wegen der erforderlichen Straßenbreite aber nicht möglich, da der Baumbestand am Brettberger Weg zu erhalten ist. Die Flächen beidseitig des Brettberger Weges können deshalb nicht intensiv gewerblich genutzt werden. Infolgedessen kann der Bereich nur vorrangig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden.

6 IMMISSIONEN

6.1 VORHANDENE IMMISSIONEN UND PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird derzeit durch Verkehrslärm von der Steinfelder Straße ausgehend beeinträchtigt. Laut Interaktiven Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lohne aus dem Jahr 1995 lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 1994 bei 6.300 Kfz pro Tag mit einem Lkw-Anteil von ca. 5 %. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei dieser Belastung tags in 26 m Abstand zur Straßenachse und nachts in einem Abstand von 32 m eingehalten. Somit kommt es nur in den direkt an der Straße gelegenen Bereichen zu einer Überschreitung der Orientierungswerten. Da zukünftig auch insbesondere nach Fertigstellung der Ost-West-Verbindung von einer starken Reduzierung der Verkehrsbelastung auszugehen ist, sind lärmindernde Maßnahmen nicht erforderlich.

Geruchsimmissionen

Westlich des Geltungsbereiches liegen zwei größere landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung, von denen derzeit Geruchsemissionen ausgehen. Beide Betriebe beabsichtigen zudem die Erweiterung ihrer Viehbestände und haben hierzu die entsprechenden Genehmigungsanträge beim Landkreis eingereicht.

Im Rahmen der erforderlichen Untersuchungen zum Genehmigungsverfahren wurde deutlich, dass eine Erhöhung der Viehbestände nur bei Verbesserung der Stalltechnik möglich ist. Durch den Einsatz von modernen Biofilteranlagen würde sich trotz Erhöhung der Viehbestände die zukünftige Immissionssituation verglichen mit der heutigen Belastung sogar geringfügig verbessern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde ein Geruchsimmissionsgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt, welches als Anhang beigefügt ist und an dieser Stelle nur in Auszügen wiedergegeben wird.

Der eine Betrieb liegt in etwa 600 m Entfernung westlich des Plangebietes südlich der Zerhusener Straße. Auf der Hofstelle wird in größerem Umfang Schweinemast betrieben, die noch erweitert werden soll. Im Rahmen der Erweiterung soll u.a. ein neuer Mastschweinstall mit einer Abluftreinigungsanlage errichtet werden sowie ein vorhandener Stall mit einer Abluftreinigungsanlage nachgerüstet werden. Die Geruchsminderung der Abluftreinigungsanlagen beträgt nach Auskunft des Landkreises 80 %.

Auf dem zweiten Betrieb, der nordwestlich des Plangebietes liegt, werden Milchkühe, Rinder, Bullen und Masthähnchen gehalten. Auf der Hofstelle befindet sich außerdem eine Mistplatte. Der Betrieb beabsichtigt eine Aufstockung der Masthähnchenhaltung, die in der folgenden Beurteilung mit berücksichtigt werden soll. Es soll ein neuer Masthähnchenstall mit einer Abluftreinigungsanlage errichtet werden sowie die vorhandenen Hähnchenställe mit einer Abluftreinigungsanlage nachgerüstet werden. Hierbei wird nach Auskunft des Landkreises eine Geruchsminderung von 70 % zugrundegelegt.

In der folgenden Beurteilung wird das geplante Bauvorhaben des Betriebes südlich der Zerhusener Straße als bereits realisiert betrachtet. Nach Aussage des Landkreises Vechta steht das Bauvorhaben kurz vor der Realisierung. Die Aufstockung des Tierbestandes stellt aufgrund der vorgesehenen Abluftreinigung (80 % Geruchsminderung) nur eine geringfügige Abnahme der Geruchsbelastung gegenüber dem Ist-Zustand dar.

Für den Betrieb nordwestlich des Plangebietes wurden drei Szenarien untersucht. Es wird der vorhandene Tierbestand beurteilt (**Variante A**) und die geplante Tierhaltung (**Variante B**) unter Berücksichtigung einer Abluftreinigungsanlage an den Masthähnchenställen mit einer Geruchsminderung von 70 % (lt. Antragsunterlagen vom Landkreis Vechta). Auf Wunsch der Stadt Lohne wird eine weitere Variante (**Variante C**) untersucht, die einen Geruchsminderungsgrad der Abluftreinigungsanlage an den Masthähnchenställen von 80 % unterstellt. Bei allen drei Varianten wird die geplante Tierhaltung auf der Hofstelle südlich der Zerhusener Straße zu Grunde gelegt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen für die einzelnen Varianten werden in Übersichtsplänen dargestellt. In der zur Ausführung kommenden **Variante B** liegen die Geruchsimmisionswerte westlich des Brettberger Weges teilweise oberhalb des Grenzwertes von bis zu 10 % der Jahresstunden. Östlich des Brettberger Weges werden die Grenzwerte für Wohngebiete eingehalten. Eine Ausweisung als Wohngebiet erscheint hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in dieser Variante ebenfalls vertretbar.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt und in westliche Richtung eine Pflanzfläche angelegt.

6.2 ZU ERWARTENDE IMMISSIONEN UND PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Verkehrslärm

Bei der Bebauung im Norden des Geltungsbereiches längs der Zerhusener Straße ist die zukünftige Ost-West-Verbindung und ihre Auswirkungen zu berücksichtigen. Das heißt, bezüglich des Verkehrslärms müssen die Anforderungen des Schallschutz mit in die Planung einfließen.

Laut dem schalltechnischen Gutachten zur Ost-West-Verbindung muss auf Grund des prognostizierten Verkehrsaufkommen in 2015 von ca. 4620 Kfz pro Tag und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zukünftig die Bebauung einen Abstand von 30 m von der Straßenachse einhalten, damit die Orientierungswerte der DIN 18005 in Mischgebieten eingehalten werden können.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Es gehört zu den Grundsätzen der Bauleitplanung, dass die Belange des Natur- Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist unter Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplan zu entscheiden. § 1a BauGB bestimmt im Einzelnen, nach welchen Grundsätzen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hiernach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen

werden. Dementsprechend sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da die vorliegende Bauleitplanung Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu entscheiden.

7.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1995 vor. Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten Aussagen des Landschaftsplans wiedergegeben.

Das Planungsgebiet ist dem Geest-Bereich zuzurechnen. Die potentiell natürliche Vegetation ist überwiegend trockener Eichen-Buchenwald, Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald oder vereinzelt feuchter Birken-Eichenwald.

Die südwestlich angrenzenden Waldbestände werden als naturnaher Laubwald eingestuft. Ansonsten ist das Gebiet durch die vorhandenen Baumreihen, Einzelbäume und Hecken charakterisiert.

Bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften erfüllen nur die süd- bis südwestlich angrenzenden Bereiche überwiegend die Kriterien als wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 2).

Bezüglich der Bewertung des Landschaftsbildes wird ebenfalls nur der naturnahe Wald als wertgebende Struktur/wertgebendes Element hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit eingestuft.

Das Plangebiet ist kein wichtiger Bereich aus lokaler Sicht für die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Bezüglich dem Schutzgut Klima/Luft werden die östlich angrenzenden Waldflächen als wichtiger Bereich aus lokaler Sicht eingestuft. Die Waldflächen verfügen laut Landschaftsplan über ein ausgeprägtes Waldklima und haben die Funktion als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet.

Als Belastung oder Gefährdung von Natur und Landschaft wird nur die nördlich des Plangebietes geplante Ost-West-Verbindung benannt.

Bezüglich der angestrebten Landschaftsentwicklung werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes sind nach Aussage des Landschaftsplanes schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht mit hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 2). In diesen Gebieten werden in der Regel die Anforderungen des Nds. Naturschutzgesetzes an Ausweisungen eines Landschaftsschutzgebietes oder Naturdenkmals erfüllt. Die gekennzeichneten Flächen gehen insbesondere in Richtung Westen über das vorhandene Landschaftsschutzgebiet „Vec 109“ hinaus.

7.2 BESTAND

Das Untersuchungsgebiet (UG) – das Plangebiet und die nähere Umgebung - befindet sich südlich von Lohne westlich der Steinfelder Straße. Es weist drei verstreut liegende Einzelhäuser auf, deren Grundstücke als Zier- bzw. Obst- und Gemüsegärten genutzt werden und die z.T. durch alte Baumbestände bzw. Fichtenschonungen geprägt werden.

Bei dem UG handelt es sich im Wesentlichen um große Ackerflächen, die als Maisacker intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und von unterschiedlichen Gehölzbeständen umgeben sind.

Entlang der Zerhusener Straße verläuft zunächst eine Baum-Strauchhecke (1) hoher Altersstruktur, deren bestandsprägende Gehölzart die Stieleiche ist. Sie wird begleitet von Rotbuche, Zitterpappel, Pappel und Sandbirke sowie in der Strauchschicht von Eberesche, Schlehe, Schwarzem Holunder und Vogelkirsche. In der Krautschicht finden sich v.a. Weiches Honiggras, Wurmfarne, Brombeere, Wiesenkerbel und Echter Nelkenwurz. In westliche Richtung nimmt die Feldhecke an Breite zu und geht in ein flächiges Feldgehölz (2) mit waldähnlichem Charakter über. Es zeichnet sich durch einen schichtenreichen Aufbau aus, wobei die Baumschicht von Stieleiche und Sandbirke und die Strauchschicht von Eberesche, Schlehe und Schwarzem Holunder bestimmt wird. In der Krautschicht finden sich vor allem Brennnessel und Himbeere.

Den Brettberger Weg säumt beidseitig eine alte Baumreihe (5) aus Stieleichen und vereinzelt Rotbuche und Sandbirke, die in der Strauchschicht durch Schwarzen Holunder, Hasel und Eberesche in ihrer Struktur- und Artenvielfalt bereichert wird.

Die alte Eiche mit über 140 cm Durchmesser, die zwischen dem Brettberger Weg und dem Wohnhaus auf dem Grundstück Zerhusener Straße 1 steht, ist ein Naturdenkmal gem. Niedersächsischem Naturschutzgesetz.

Als weiterer flächiger Gehölzbestand grenzt in einigen Bereichen ein Eichen-Mischwald (4) an das UG. Er zeichnet sich durch das Vorkommen von Stieleiche und Rotbuche mit z.T. beträchtlichem Stammumfang aus. Das weitgehend geschlossene Kronendach bedingt durch den hohen Beschattungsgrad eine sehr spärliche Kraut- und Strauchschicht. Vereinzelt sind Wurmfarne, Weiches Honiggras, Gundermann und Himbeere anzutreffen. Der Waldmantel (3) ist vielschichtiger aufgebaut. Die hohen Laubbäume des Waldes mit ihren weit über die Ackerflächen reichenden Kronen werden von Esche, Schlehe, Schwarzem Holunder und Hasel begleitet.

Südlich des Laub-Mischwaldes stockt ein Nadelforst mit Fichte und Kiefer.

Im UG wurde keine Pflanzenart festgestellt, die auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsens bzw. der Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Auch nach § 28 a bzw. b NNatG besonders geschützte Biotope kommen im UG nicht vor.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet Vec 109. Die Laubwaldbestände im Bereich des Brettberger Weges sind demnach als Landschaftsschutzgebiet nach dem NNatG geschützt. Östlich des Brettberger Weges ragt das Plangebiet geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Die geplanten Nutzungen widersprechen nicht den nach Landschaftsschutzverordnung zulässigen Nutzungen. Die Anpflanzflächen und die Flächen für die Abwasserbeseitigung werden laut Bebauungsplan so ausgeführt, so dass sie

eine Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet bilden. Beispielsweise wird dort eine Stau- mulde mit geschwungenen Uferlinien und Flachufer mit wechselnden Uferneigungen.

Die Bewertung der im UG vorhandenen Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an das Kompensa- tionsmodell des Landkreises Osnabrück (1997). Die Ackerstandorte im UG unterliegen einer intensiven Bewirtschaftung, so dass eine verarmte Ackerwildkrautflur aus wenigen, weit ver- breiteten Pflanzenarten anzutreffen ist. Die Äcker sind weitgehend von wertvollen Gehölzbe- ständen umgeben, auf Grund dessen den Flächen eine Bedeutung als Nahrungsbiotope für verschiedene Faunenelemente zuzusprechen ist. Nach dem „Osnabrücker Modell“ sind die Äcker (A) ebenso wie die Nadelforst-Jungbestände (WJN), die Ziergärten außerhalb der Be- reiche mit altem Baumbestand (PHZ), die Zierhecken (BZH) und der Scherrasen (GR) zu den weniger empfindlichen Bereichen zu zählen.

Die Altholz-Laubbaumreihen und Altholz-Bestände (HB) mit standortheimischen Gehölzarten sowie das Feldgehölz (HN), die Baum-Strauchhecke (HFM) und der alte Nadelwald (WZ) sind als empfindliche Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einzustufen.

Die höchste Wertigkeit erreichen die Eichen-Mischwaldbestände(WQ), die einer hohen Zahl verschiedener Pflanzen- und Tierarten wertvolle Lebens- bzw. Teillebensräume bieten. Sie sind dementsprechend als sehr empfindliche Bereiche einzustufen.

Bewertung in Anlehnung an das „Osnabrücker Modell“:

Biotoptyp	Wertfaktor
Acker (A)	0,6
Feldgehölz (HN)	2,5
Altholz-Bestand, -Baumreihe (HB)	2,5
Baum-Strauchhecke (HFM)	2,5
Eichen-Mischwald (WQ)	3,0
Nadelforst (WZ)	2,0
Nadelwald-Jungbestand (WJN)	1,2
Zierhecke (BZH)	1,5
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1,0
Scherrasen (GR)	0,7

Stadt Lohne
Bebauungsplan Nr. 107

**Bestandsaufnahme
 Biotypen
 und Nutzungsstrukturen**

Legende

HFM	BAUM-STRAUCHECKE
BZH	ZIERHECKE
HN	FELDFÖHÖZ
HB	BAUMREIHE, BAUMBESTAND
WJN	NADELWALD-JUNGBESTAND
WZF	FICHTENFORST
WQ	EICHEN-MISCHWALD
WZ	NADELFORST
PHZ	NEUZETTLICHER ZIERGARTEN
PHO	OBST- UND GEMÜSEGARTEN
GR	SCHERRASSEN
○	LAUBBÄUME
*	NADELBÄUME
⊙	TEXTRINWEIS

pk plankontor städtebau gmbh
 Lindendree 23 26122 Odenburg
 Telefon 0441/97201-0 Telefon 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 22.07.2002

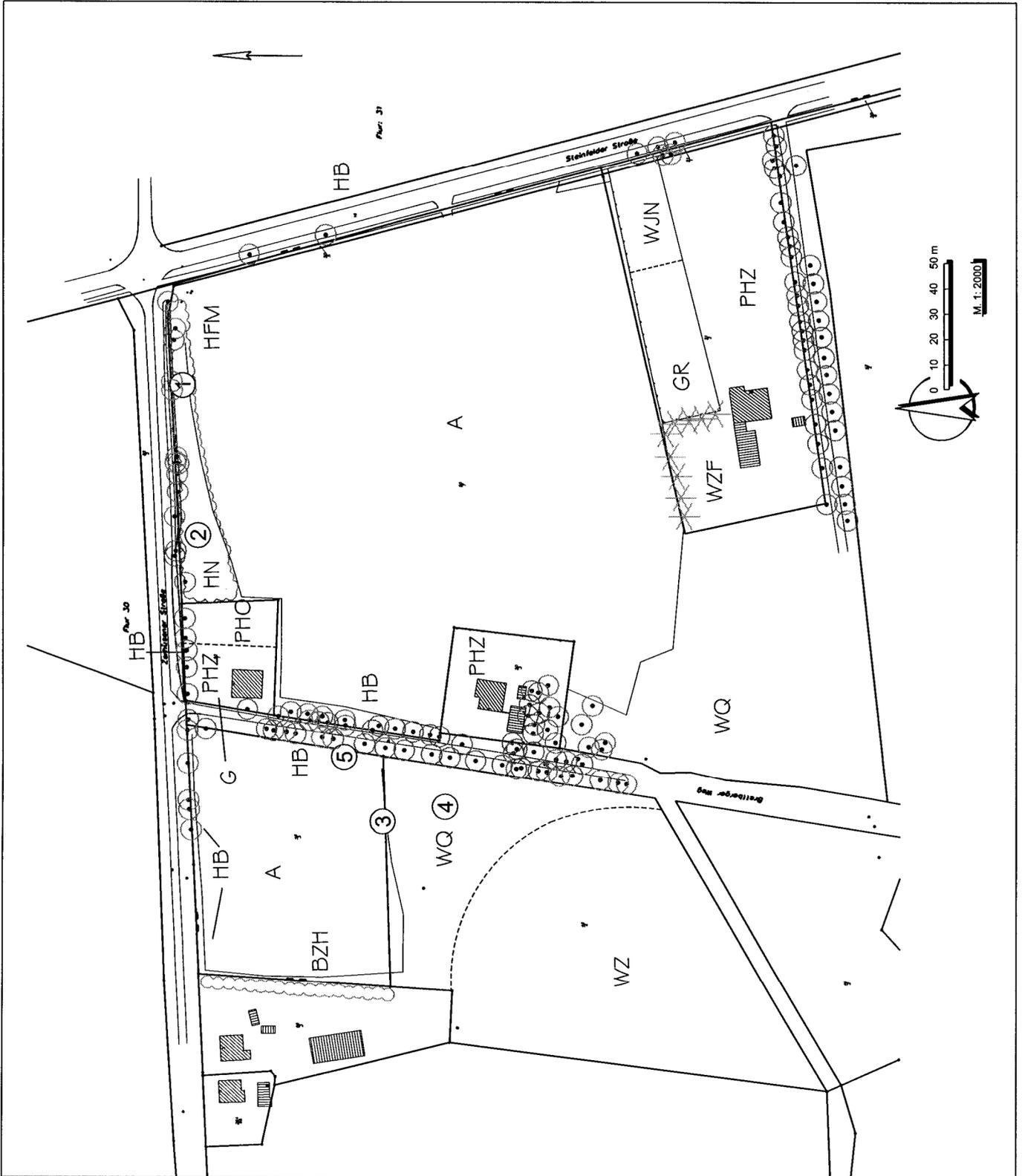


Abb. 2: Bestandsplan

7.3 EINGRIFF UND BEWERTUNG

Durch die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 107 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Anteil der unbebauten Landschaft wird reduziert, es werden zusätzliche Flächen durch Bebauung und Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen.

Durch den Bau der geplanten Gebäude und der Straße werden z.T. umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass sowohl ein Bodenabtrag als auch ein Bodenauftrag stattfinden wird, wodurch das bestehende Bodenprofil verändert wird. Die Abtragung von Böden für die Errichtung von Gebäuden und den entsprechenden Nebenanlagen führt insgesamt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“. Dies gilt ebenso für Flächen, auf denen das gewachsene Bodenprofil abgetragen wird und die Flächen anschließend für den Fuß- und Radverkehr oder für den motorisierten Individualverkehr dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt werden. Durch die Versiegelung von Böden werden sämtliche mit dem Boden verbundene Funktionen und Werte des Naturhaushaltes, wie z.B. Zerstörung des Lebensraumes für Bodenflora und -fauna sowie Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion zerstört. Es kommt zum Abruch der natürlichen Bodenbildungsprozesse. Damit ist der Eingriff in den Boden als erheblich anzusehen.

Nach den vorliegenden Daten erfüllt das Planungsgebiete keine wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion. Die Bebauung wird zum Teil sehr locker sein, so dass Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu erwarten sind.

Der Erlebniswert dieses Landschaftsbereiches für die Menschen ist sicherlich hoch zu bewerten; landwirtschaftliche Nutzflächen, Gartenbereiche und Gehölzstrukturen wechseln sich hier ab. Die Stadt stellt dies in der Abwägung jedoch zurück, ist aber bemüht das künftige Baugebiet behutsam in die Landschaft einzufügen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Fläche auf Grund der insgesamt nur mittleren Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz für eine Bebauung grundsätzlich geeignet ist, zumal sie direkt an die geplante Ost-West-Verbindung angrenzt.

Die Stadt Lohne sieht es als notwendig an, Bauland für Sport- und Freizeiteinrichtungen in diesem Teil des Stadtgebietes bereit zu stellen, wo es bereits in der Vergangenheit zu einer Konzentration von sportlichen Einrichtungen gekommen ist. Dabei bieten sich vorrangig solche Flächen an, die an bereits bebaute Bereiche angrenzen, die gut erschlossen sind und deren Bebauung zu einer Abrundung bzw. Ergänzung der Siedlungsflächen beitragen können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich

In der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft kommt die Stadt Lohne zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe nicht grundsätzlich vermieden werden können. Es wird jedoch angestrebt, die Folgen dieser Eingriffe durch die dargelegten Maßnahmen möglichst zu minimieren.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt werden im Bebauungsplan vorhandene Bäume und Gehölze - soweit möglich und sinnvoll - als zu erhalten festgesetzt. Die Planung wurde so gestaltet, dass vorhandene Strukturen erhalten bleiben können, dies betrifft z.B. die Baumreihen am Brettberger Weg und an der Zerhusener Straße. Die Baum-

Strauchhecke entlang der Zerhusener Straße und das südlich anschließende flächige Feldgehölz verbleiben im Eigentum der Stadt Lohne und werden als öffentliche Grünfläche zum Zweck der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Dem Ausgleich an Ort und Stelle dient insbesondere die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Mischgebietes, auf denen Wallhecken angelegt werden sollen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Planungsgebietes soweit möglich versickert werden. Hierzu werden u. a. Sickermulden und Stauflächen angelegt werden. (vgl. Kapitel Infrastruktur/Oberflächenentwässerung)

Ein neuer Graben an der Westseite des Mischgebietes soll der Entwässerung der angrenzenden östlichen Grundstücke dienen. Weiterhin bleibt der vorhandene Graben am Brettberger Weg erhalten.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird außerdem die Gebäudehöhe auf 9 m bzw. 10 m begrenzt. Der Durchgrünung des Gebietes dienen weiterhin die Pflanzstreifen für die geplanten Wallhecken innerhalb des Mischgebietes.

Bilanzierung

Mit der Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vorbereitet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher bei der Aufstellung des Planes zu berücksichtigen. Die bevorstehenden Eingriffe und die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich sind zu bilanzieren.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe flächenmäßig bilanziert und den geplanten internen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird in Anlehnung an das so genannte „Osnabrücker Modell“ verfahren, die Abkürzung „WE“ steht für die nach diesem Modell vorgesehenen „Werteinheiten“. Die Berechnungen erfolgen mit der Dimension Werteinheit pro Hektar. Geringfügige Abweichungen durch Rundungen sind zu berücksichtigen.

Die schon bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sowie der Brettberger Weg werden nicht in die nachfolgende Bilanzierung mit einbezogen, da auf diesen Flächen kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird, der über das bislang zulässige Maß hinaus geht. Der Brettberger Weg soll nicht ausgebaut und auch nicht für neue Leitungen aufgedigelt werden, um die alten Bäume nicht in ihrer Substanz zu gefährden. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel zum Weg festgesetzt, um diesem Bereich für die notwendigen Leitungen freizuhalten.

Biotop- / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
	WE/ha	ha	WE	ha	WE
Acker (A)	0,6	3,65	2,19		
Feldgehölz (HN)	2,5	0,14	0,35		
Baum-Strauchhecke (HFM)	2,5	0,04	0,10	0,04	0,10
Altholz-Bestand, -Baumreihe (HB)	2,5	0,00		0,00	
unbebautes Gartengrundstück	1,0	0,53	0,53		
MI W in Teilen (GRZ 0,2), 13346 qm					
bebaute Fläche (30 %)	0,0			0,46	0,00
unbebaute Fläche (70 %)	1,0			1,06	1,06
MI (GRZ 0,4), 9292 qm					
bebaute Fläche (60 %)	0,0			0,56	0,00
unbebaute Fläche (40 %)	1,0			0,37	0,37
MI G (GRZ 0,6), 17218 qm					
bebaute Fläche (80 %)	0,0			1,38	0,00
unbebaute Fläche (20 %)	1,0			0,34	0,34
Verkehrsfläche (ca. 0,16 ha)					
Grün (ca. 10%)	0,8			0,02	0,02
befestigt (ca. 90%)	0,0			0,14	0,00
Summen:		4,36	3,17	4,37	1,89
		Defizit:	1,28 WE		
Rundungsfehler sind zu berücksichtigen					

Der Eingriff innerhalb dieses Teilbereiches des Planungsgebietes kann nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Berechnung zeigt, dass ein Defizit von 1,28 WE bestehen bleibt. Dieses Defizit muss extern ausgeglichen werden.

7.4 EXTERNE KOMPENSATION

Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden im Landschaftsraum Lindloge, Stadt Diepholz, im erforderlichen Umfang durchgeführt werden (siehe Anhang).

8 INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine Versorgungsleitung des OOVV verläuft entlang der Steinfelder Straße.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE erfolgen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird gewährleistet sein, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lohne angeschlossen. Über Freigefälleleitungen, Pumpwerk und Druckrohrleitung gelangt das Schmutzwasser zur vorhandenen Druckrohrleitung in der Steinfelder Straße.

Oberflächenentwässerung

Ein Bodengutachten der Terra Umwelt Consulting GmbH sagt aus, dass die anstehenden Sande grundsätzlich für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Für eine wirkungsvolle Versickerung sollte der Grundwasserflurabstand mindestens 1,0 m unterhalb der Unterkante einer Versickerungsanlage liegen. Die im Juli 2002 gemessenen Grundwasserflurabstände betragen 0,75 m bis 1,98 m unter GOK. Sie sind als mittlere Grundwasserstände zu werten, die nach niederschlagsreichen Monaten voraussichtlich noch um ca. 0,50 m ansteigen können. Eine gesicherte Regenwasserversickerung ist dann nur eingeschränkt möglich.

Nach Einschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Lohne ist folglich eine Versickerung nur im nordöstlichen Bereich des Plangebietes möglich. Auch die Anlage eines alleinigen Regenrückhaltebeckens ist aufgrund der anstehenden Verhältnisse im Gebiet nicht realisierbar. Aus diesem Grunde sollen auf den Mischgebietsflächen 50 % des Niederschlagswassers zurückgehalten und vor Ort versickert werden. Die verbleibende Menge wird in den Regenwasserkanal in der Planstraße abgeleitet und gelangt von dort über eine Leitung zum vorhandenen Regenwasserkanal südlich des Geltungsbereiches, der durch die Entlastung durch das Regenrückhaltebecken Hamberg hydraulisch ausreichen wird.

Das Niederschlagswasser, das innerhalb des Mischgebietes **MI_w** anfällt, soll dort vor Ort beispielsweise mittels Zisternen, Regentonnen etc. zurückgehalten werden, um im Anschluss daran in Haus oder Garten genutzt zu werden, zu versickern oder gedrosselt in die vorhandenen Gräben abzulaufen.

Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

9 ALTLASTEN

Hinsichtlich Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. in der näheren Umgebung keine Hinweise vor.

10 FLÄCHENBILANZ

Gemischte Bauflächen 5,23 ha

11 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

12 VERFAHRENSVERMERKE

Der Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich in der Zeit vom 06.03.2003 bis zum 07.04.2003 ausgelegen.

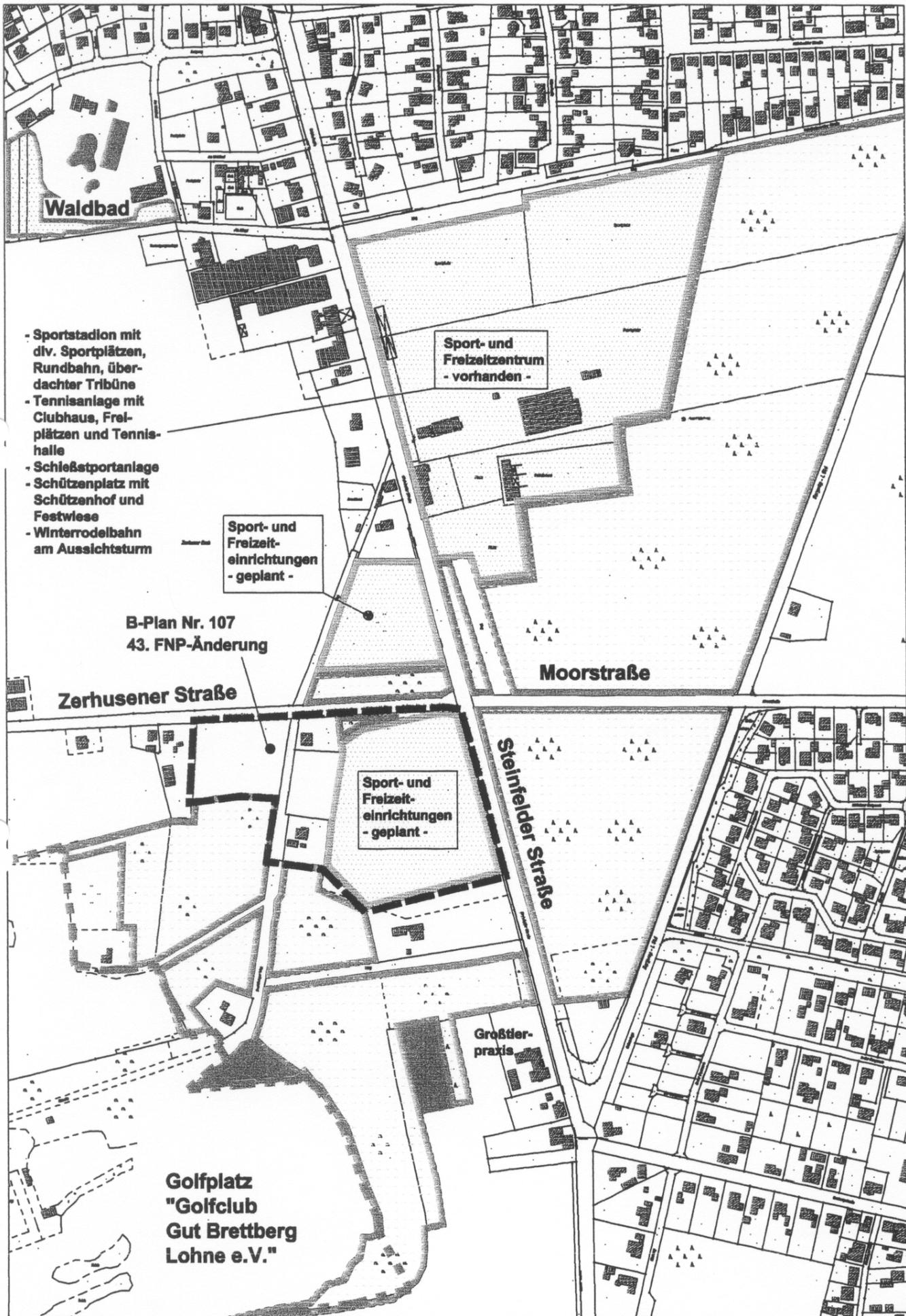
Lohne, den 29.04.2003

.....
Bürgermeister

Der Erläuterungsbericht wurde vom Rat der Stadt Lohne zusammen mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 29.04.2003 beschlossen.

Lohne, den 29.04.2004

.....
Bürgermeister



Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen nach RLS-90
 Berechnung und Protokoll für Mittelungspegel an langen, geraden Straßen

Ost-West Verbindung zw. L845 und L846
 Test

Straßenname	Verbindungsstr	Immissionsort : MI - OG	
Verkehrswerte	: 4620 Kfz/24h 0.011 M nachts	10.0 %Lkw(t) 3.0 %Lkw(n)	Tags Nachts L _m (25) 64.3 55.3 dB(A)
Geschwindigkeiten	: Pkw 70 km/h Lkw 70 km/h		D _v -2.0 -3.0 dB(A)
Straßenoberfläche	: Asphaltbeton 0/11 keine Splittung		D _{StrO} -2.0 -2.0 dB(A)
Steigung/Gefälle	: 0.0 ‰		D _{Stg} 0.0 0.0 dB(A)

L_{m,E} Tags 60.3 dB(A) Nachts 50.3 dB(A)

Höhe der Straße	: 0.01 m	Abstand der Fahrspuren:	3.00 m
Höhendifferenz in	: Prozent	Höhendifferenz	: 0.00
Fußpunkthöhe Beugung	: 0.00 m	Höhe über Fußpunkt	: 0.00 m
Entfernung Str.-Beug.	: 0.00 m	Kronenbreite	: 0.00 m
Wall/Wand Neigung	: 0.00 m	Korrektur Geländehöhe	: 0.00 m
Entfernung Straße-IO.	: 30.00 m	Höhe Immissionsort	: 5.60 m
Geländehöhe an Straße	: 0.01 m	Geländehöhe am IO.	: 0.01 m

Zwischenwerte	nahegelegene Fahrspur	entfernte Fahrspur
A	: 0.00 m	: 0.00 m
B	: 0.00 m	: 0.00 m
C	: 0.00 m	: 0.00 m
s	: 28.95 m	: 31.91 m
Entfernungskorrektur	: 0.89 dB(A)	: 0.44 dB(A)
z	: 0.0000 m	: 0.0000 m
Abschirmmaß	: 0.00 dB(A)	: 0.00 dB(A)
Überstandslänge	: 0.00 m	: 0.00 m
Bodendämpfung (ohne Lärmschutz)	: -1.25 dB(A)	: -1.53 dB(A)
hm (mittlere Höhe Immi-Emi)	: 3.04 m	: 3.04 m

Überstandslänge : 0 m Pegelminderung : -0.0 dB(A)

Beurteilungs- pegel L_x	ohne Lärmschutz	Tags	Nachts	dB(A)
	mit Lärmschutz	59.6	49.6	
		59.6	49.6	