

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt, einen großflächigen Gewerbestandort an der Bakumer Straße zu erweitern und die Randnutzungen in diesem Zusammenhang bis zum Bruchweg planerisch zu beordnen. Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Stadt Lohne westlich der Bakumer Straße (Landesstraße 848), nördlich der Wiesenstraße und nordöstlich des Bruchweges.

Die Bereiche des gewerblichen Unternehmens wurden bis jetzt nach § 34 BauGB beurteilt. Um das Wachstum des Gewerbe- und Industriebetriebes garantieren und gleichzeitig steuern zu können, soll der Bebauungsplan 112 aufgestellt und die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Dabei sollen die angrenzenden Nutzungen planerisch abgesichert bzw. beordnet werden.

Nach Abstimmungen zwischen dem Unternehmer und der Stadt Lohne soll sich die Kunststoff verarbeitende Firma nach Westen und Osten ausdehnen können. Die vorhandenen Betriebsflächen von derzeit 13,5 ha sollen um insgesamt 7,5 ha erweitert werden. Diese Erweiterungsflächen sollen in den Änderungsbereich aufgenommen werden.

Am Bruchweg sollen kleinteilig straßenbegleitend Wohnbauflächen dargestellt werden.

Zwischen den geplanten Wohnbauflächen und dem Gewerbebetrieb wird ein unterschiedlich breiter Grüngürtel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. In diesen Bereich sollen auch Gewässer umgeleitet und naturnah gestaltet werden. Zudem sind hier auch Aufweitungen und andere Rückhaltmöglichkeiten geplant. Der Bereich soll auch durch Fuß- und Radwege für die Öffentlichkeit erfahrbar gemacht werden.

Im Bereich der Bakumer Straße sollen zudem gemischte Bauflächen bestandsorientiert dargestellt werden. Für dieses Gebiet wollte die Stadt Lohne in Vergangenheit den Bebauungsplan Nr. 82 aufstellen, dieses Vorhaben wurde jedoch nicht abgeschlossen. Diese planerische Zielsetzungen aus diesem Verfahren sollen jedoch mit dem vorliegenden Planverfahren umgesetzt werden.

Zwischen den gewerblichen Bauflächen an der Bakumer Straße und den gemischten Bauflächen nördlich davon ist ein Puffer als Grünfläche vorgesehen. Dieser Grünzug soll im Weiteren in Richtung Westen als Abstandsbereich zwischen dem Gewerbebereich und den geplanten Wohnbauflächen im Norden gemäß der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne fortgeführt werden.

Die Umsetzung der Planungen ist als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu beurteilen. Daher sind die Planung und die Realisierung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ein Bestandteil des vorzunehmenden Abwägungsverfahrens.

Zusammengefasst sollen für die Erweiterungsflächen des Betriebes gewerbliche Bauflächen, daran angrenzend Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, entlang der Hauptverkehrsstraße gemischte Bauflächen und im Bereich des Bruchweges Wohnbauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan weist die Bereiche zwischen gewerblicher Baufläche an der klassifizierten Straßen Landesstraße 848 und dem Bruchweg als Fläche für die Landwirtschaft aus, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

### □ **Gewerbliche Bauflächen**

Die Stadt Lohne plant mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1980 die planungsrechtliche Entwicklung von ca. 7,5 ha weiteren gewerblichen Bauflächen. Der Bedarf resultiert allein aus den betrieblichen Erfordernissen eines den Bereich bereits prägenden Kunststoff verarbeitenden Betriebes. Da es sich um einen wichtigen Arbeitgeber für die Stadt Lohne handelt und dieser die Arbeitsplätze erhalten und das Angebot erweitern möchte, steht die Stadt den Planungen positiv gegenüber. Die Planungen sind zudem auch konkret, so dass ein weiterer Bedarfsnachweis nicht als notwendig erachtet wird.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen der Stadt Lohne steht zudem im Einklang mit den Zielen der Raumordnung:

- "Bevorzugte Standorte für die Ansiedlung der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen sollen das Mittelzentrum Vechta mit oberzentraler Funktion und das Mittelzentrum Lohne sein."
- "Die vorhandenen Standorte für die gewerbliche Wirtschaft sind zu sichern. Darüber hinaus sind vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete sowie die Infrastruktureinrichtungen den sich ständig verändernden und erweiterten Ansprüchen siedlungswilliger Unternehmen anzupassen."

### □ **Gemischte Bauflächen**

Gemischte Bauflächen sollen für wenige bereits überwiegend bebaute Bereiche an der Bakumer Straße ausgewiesen werden. Es handelt sich bei der Bakumer Straße um eine wichtige Ein- und Ausfahrtsstraße der Stadt Lohne. Neben Wohnen sind hier auch geschäftlich-gewerbliche Nutzungen wie ein vereinsgebundenes Café bereits vorhanden und von der Stadt Lohne auch gewünscht.

Da jedoch keine zusätzlichen Potentialflächen geschaffen werden, wird auf eine weitere Bedarfsbegründung verzichtet.

### □ **Wohnbauflächen**

Folgende Tabelle zeigt die jährliche Wohnbaulandbereitstellung seit 1975 (Stadt Lohne und Erbbaugrundstücke der Kirche), wobei für die innere Erschließung eine überschlägige Flächenbilanzierung der Wohngebiete der letzten 10 bis 15 Jahre einen Wert von im Mittel ca. 20% ergeben hat, der der Nettobaufläche hinzuzurechnen ist:

<b>Zeitraum</b>	<b>Stadt Lohne</b>	<b>Kirche</b>	<b>Nettowohnbauland</b>	<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>Jahresbaulandverbrauch</b>
1975 bis 1984 (10 Jahre)	27,523 ha	6,196 ha	33,719 ha	40,463 ha	4,046 ha
1985 bis 1989 (5 Jahre)	11,084 ha	2,700 ha	13,784 ha	16,541 ha	3,308 ha
1990 bis 1996 (7 Jahre)	37,749 ha	0,865 ha	38,614 ha	46,337 ha	6,62 ha
1997 bis 1998 (2 Jahre)	5,599 ha		5,599 ha	6,719 ha	3,35 ha

In den Jahren 1990 bis 1996 sind erstmalig auch Flächen an private Investoren zur zusätzlichen Deckung des dringenden Mietwohnungsbedarfes vergeben worden. Deshalb ist in diesen Jahren die Wohnbaulandbereitstellung auf jährlich 6,62 ha (im Mittel) angestiegen. Da der Mietwohnungsbedarf in der Region derzeit als weitgehend gedeckt anzusehen ist, sind von der Stadt Lohne seit 1997 lediglich drei Grundstücke speziell für den privaten Mietwohnungsbau vergeben worden. Ein-

zelle Bedarfsfälle dieser Art werden momentan überwiegend über den privaten Grundstücksmarkt abgewickelt. Zur Zeit ist dieser Marktanteil jedoch nicht groß. Die jährliche Wohnbaulandbereitstellung wird sich infolgedessen wieder verringern und bei etwa 4 ha bis 5 ha Wohnbauland jährlich einpendeln.

Bei einem Ansatz von im Mittel 650 m<sup>2</sup>/Grundstück zuzüglich 20% für die innere Erschließung eines Wohngebietes errechnet sich eine mittlere Grundstücksgröße von 780 m<sup>2</sup> (brutto). Bei einem durchschnittlichen Wohnbaulandbedarf von 4 ha bis 5 ha würden somit jährlich ca. zwischen 50 und 65 Wohnbaugrundstücke in der Stadt Lohne zur Verfügung stehen müssen. Schreibt man die gewonnenen Erfahrungen für einen primären Prognosezeitraum von 15 Jahren fort, ergibt dies unter der Voraussetzung einer gleichbleibenden Entwicklung einen Wohnbaulandbedarf von 60 ha bis 75 ha.

Die Stadt Lohne hat ein Siedlungsentwicklungsmodell erstellen lassen, in dem die hier vorliegende Fläche nicht berücksichtigt wird. Im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch großflächig zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Lohne empfiehlt über die Prognose hinausgehende Ausweisungen aus folgenden Gründen:

- Flächenalternativen verhindern eine Flächenknappheit und billigen der Stadt einen größeren Verhandlungsspielraum zu (auch innerhalb der einzelnen Ortsteile).
- Insbesondere vor dem Hintergrund des hier zu Grunde gelegten langen Realisierungszeitraumes über 15 Jahre hinaus muss der Stadt ein flexibles Reagieren auf die heute nicht sicher abschätzbare Nachfrage möglich sein.
- Eine Überausweisung, wie sie im Rahmen der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird, sichert Potentiale, um flexibel auch auf spezifische Auslastungen von Infrastruktureinrichtungen in den einzelnen Ortsteilen reagieren zu können.

Diese Begründung gilt auch für die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Flächen sind insbesondere deshalb sehr gut geeignet, weil sie innenstadtnah gelegen sind, durch den Bruchweg als erschlossen zu betrachten sind, die Siedlungsentwicklung hier abrunden und abschließen und sich zudem in Nähe zu Kindergarten und Grundschule am Bruchweg befinden.



## **2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Planaufstellung, Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Änderung bezieht sich auf eine insgesamt ca. 20 ha große Fläche westlich der Landesstraße 848/Bakumer Straße und nordöstlich des Bruchweges. Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am .....die 47. Änderung<sup>1</sup> des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### **2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügen in die Raumordnung und Landesplanung**

#### **Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne von 1980 stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit wird eine Planänderung zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Südlich liegen gewerbliche Bauflächen, östlich und westlich überwiegend Wohnbauflächen und nördlich landwirtschaftliche Flächen.

Nachrichtlich ist eine Hauptwasserleitung, die das Gebiet von Südwesten nach Nordosten quert, übernommen worden.

#### **Ziele der Raumordnung**

Mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist die vorliegende 47. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Stadt Lohne vereinbar.

Neben der Stadt Vechta ist die Stadt Lohne im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum als der wichtigste und bedeutendste industrielle Schwerpunktort im Landkreis Vechta ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta<sup>2</sup> wird als Zielaussage benannt: "Die Gemeinden haben die Aufgabe, Standorte für die Ansiedlung der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln."<sup>3</sup> Und weiter: "Die vorhandenen Standorte für die gewerbliche Wirtschaft sind zu sichern. Darüber hinaus sind vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Infrastruktureinrichtungen den sich ständig verändernden und erweiterten Ansprüchen vorhandener und ansiedlungswilliger Unternehmen 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."<sup>4</sup>

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

Mit der vorliegenden 47. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Stadt Lohne ihre Funktion als wichtiger, wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt im Landkreis Vechta sowie als ein geeigneter Wohnstandort im Nahbereich der gewerblichen Anlagen.

1 Die rechtliche Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.  
2 Regionales Raumordnungsprogramm 1991, genehmigt und in Kraft getreten 1997  
3 Regionales Raumordnungsprogramm, R 2.06  
4 Regionales Raumordnungsprogramm, R 2.01

### **3 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME UND GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG**

Für das Planvorhaben sind öffentliche und private Belange zu erheben und untereinander nachvollziehbar abzuwägen (Abwägungsgebot).

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

- Immissionsschutz;
- verkehrliche Anbindung,
- Naturschutz und Landschaftspflege.

#### **3.1 Nutzungsstruktur/Immissionsschutz**

##### **□ Nutzungsstruktur**

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist derzeit nicht bebaut und stellt sich als Acker- bzw. Grünflächen dar. An der Bakumer Straße und am Bruchweg befinden sich einzelne bebaute Grundstücke im Plangebiet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in südöstlicher Richtung die Bauten des den Bereich prägenden Gewerbe- und Industriebetriebes, im Westen und Osten schließen Wohngebiete an. In nördlicher Richtung prägen landwirtschaftliche Flächen und einzelne Wohngebäude den Bereich.

Der Änderungsbereich ist durch die Bakumer Straße und den Bruchweg als erschlossen zu betrachten. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden eingerichtet.

Zur Berücksichtigung des Schutzanspruchs der geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen vor Gewerbelärm wird derzeit ein Schallgutachten erstellt; das den bestehenden Gewerbebetrieb und dessen geplanten Erweiterungen berücksichtigt und mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel überzieht. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Lärmschutzes lösbar sind. Die Inhalte des Gutachtens werden nach Fertigstellung in die hier vorliegende Bauleitplanung eingestellt.

#### **3.2 Erschließung/Belange des Verkehrs**

Das Gebiet der 47. Änderung liegt westlich der Bakumer Straße und nordöstlich des Bruchweges am nordwestlichen Rand der Stadt Lohne. Der Bereich ist über die genannten Straßen als erschlossen zu betrachten. Die Verkehrswege können die zusätzlichen Fahrtbeziehungen aufnehmen.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung - Belange der Infrastruktur**

Bezüglich der Infrastruktur stehen einer Entwicklung der gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen keine Probleme entgegen.

Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird von der Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) vorgenommen. Für die Stromversorgung ist ebenfalls die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) zuständig.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.

Das Abwasser wird von der Kläranlage in Rießel aufgenommen. Die Frage der Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers führt bei den derzeit vorhandenen Kläranlagen nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend.

Durch die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan und die zukünftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr 112/I und Nr. 112/II wird eine zusätzliche Versiegelung von Flächen planerisch vorbereitet, was mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet und in der Umgebung verbunden ist. Die Situation an den Vorflutern ist jedoch generell nicht zu verschärfen, um keine negativen Auswirkungen auf die Abflusssituation hervorzurufen.

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zum Schutz der Grundwasserspende ist grundsätzlich möglich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Änderungsbereich in Form von Rückhaltebecken innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit vom OOWV erstellt, die Aussagen im Weiteren in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Altablagerungen im Gebiet sind nicht bekannt.

### **3.4 Belange von Natur und Landschaft**

#### **3.4.1 Bestand**

Im Februar 2004 wurde eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) sowie Landschaftsbild durchgeführt.<sup>5</sup> Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde in der Kartiersaison 2004 eine faunistische Bestandsaufnahme zu Fledermäusen und Vögeln durchgeführt.<sup>6</sup> Die Bestandsdaten zu Boden, Wasser, Klima/Luft wurden allgemein zugänglichen Kartenwerken entnommen.

##### **3.4.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften**

###### **□ Pflanzen, Vegetation**

Stellvertretend für Pflanzen und die Ausprägung der Vegetationsdecke werden Biotoptypen beschrieben. Die Biotoptypenbeschreibung richtet sich nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.<sup>7</sup> Die Bewertung folgt dem Modell des Landkreises Osnabrück.<sup>8</sup> Folgende Biotoptypen wurden im Geltungsbereich vorgefunden.

5 Bestandsplan siehe Anhang.

6 siehe hierzu faunistisches Gutachten im Anhang

7 Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand Juli 2004

8 Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997

<b>Biotoptyp</b>	<b>Abk.</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Wertstufe</b>
Baum-Feldhecke	HFB	Entlang des Grabens im zentralen Geltungsbereich verläuft eine Baum-Feldhecke, die überwiegend aus Erlen, Eschen und Eichen zusammengesetzt ist.	1,6-2,5
Strauch-Feldhecke	HFS	Der landwirtschaftliche Hof im nordwestlichen Geltungsbereich wird von einer strauchförmigen Hecke aus Kirschbäumen eingefasst.	1,3-1,5
Baumgruppe	HB	Nordwestlich grenzt an den Geltungsbereich eine Baumgruppe aus Weiden und Pappeln an.	ohne
Nährstoffreicher Graben	FGR	Der Geltungsbereich wird von mehreren Gräben durchzogen. Aufgrund der benachbarten Ackernutzung ist von einem hohen Nährstoffgehalt auszugehen.	1,0-1,5
Grünland	G	Die Grünlandflächen liegen an der Bakumer Straße. Feuchtezeiger konnten nicht festgestellt werden. Die größere Fläche gehört zum überplanten landwirtschaftlichen Hof. Sie liegt +- brach. Eine Einstufung als artenarmes extensiv genutztes Grünland erscheint am treffendsten.	0,6-1,5
Grünland-Einsaat	GA	Westlich der bestehenden Hallen liegen zwei Flächen, die relativ neu mit Grünland eingesät waren. Die Reihenstruktur war deutlich erkennbar.	0,6-1,5
Grasweg (Trittrassen)	GRT	Im südöstlichen Geltungsbereich ist die Zuwegung zu landwirtschaftlichen und Gartenflächen als Grasweg angelegt.	0,6-1,5
Acker	A	Ackerflächen nehmen den größten Teil des Geltungsbereichs ein. Maisanbau überwiegt hier. Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden, die Nutzung wird direkt bis an den Rand der Gräben betrieben.	0,6-1,5
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	Die Fläche nördlich der im Bau befindlichen Halle wurde diesem Biotoptyp zugeordnet. Hier wurde auch Erdmaterial gelagert	1-1,5
Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HE	Der landwirtschaftliche Hof im westlichen Geltungsbereich wird von einzelnen Bäumen umgeben. Hier sind überwiegend Weiden vorhanden. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich eine junge Anpflanzung von Bäumen (Ausgleichsmaßnahme), die diesem Biotoptyp zugeordnet wurde.	1,0-1,5
Obstwiese	HO	Der landwirtschaftliche Hof im westlichen Geltungsbereich hat einen Obstgarten mit alten Obstbäumen. Beim landwirtschaftlichen Hof an der Bakumer Straße besteht ebenfalls eine Obstwiese mit teilweise sehr alten Bäumen. Der Unterwuchs ist als Grünland angelegt.	1,6-2,5
Garten mit Großbäumen	PHG	Der Garten des Wohnhauses im westlichen Geltungsbereich ist durch große Bäume geprägt (Buche, Eiche, Ahorn).	1,6-2,5
Ziergarten	PHZ/GR	Im südlichen Geltungsbereich liegen Gartenbereiche von Wohnhäusern, die mit Beeten und Rasenflächen gestaltet sind. Ein Wohngrundstück an der Bakumer Straße hat einen großen Ziergarten, der überwiegend als Rasen gestaltet ist.	0,6-1,5
Tiergehege	PTG	Hinter der Wohnbebauung an der Bakumer Straße ist ein Damwildgehege vorhanden.	ohne
Landwirtschaftliches Gebäude	ODL	Die landwirtschaftlichen Höfe im westlichen Geltungsbereich und an der Bakumer Straße werden nicht mehr genutzt. Die Gebäude sind teilweise verfallen.	0,1-0,5

<b>Biotoptyp</b>	<b>Abk.</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Wertstufe</b>
Einzelhaus- Bebauung	OE	Im Geltungsbereich liegen vereinzelt Wohnhäuser am Bruchweg. An der Bakumer Straße besteht eine geschlossene Siedlungszeile nördlich der Gewerbeflächen.	0,1-0,5
Gewerbegebiet	OGG	An der Straße Zur Baumschule befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche	0,1-0,5
Industriegebiet	OGI	Die vom Geltungsbereich umgebenen Flächen an der Bakumer Straße wurden diesem Biotoptyp zugeordnet.	ohne
Befestigte Fläche (Betonpflaster)	TFZ	Das gewerblich genutzte Grundstück ist überwiegend befestigt.	0
Weg mit wasser- gebundener De- cke	TFW	Die Straße „Zur Baumschule“ wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.	0,1-0,5
Straße	OVS	Der Bakumer Weg und der Bruchweg wurden diesem Biotoptyp zugeordnet.	ohne

Die alten Gehölze (Baumhecke, Bäume im Hausgarten, Obstgarten) stellen die wertvolleren Biotoptypen im Geltungsbereich dar. Aufgrund der großräumigen intensiven Ackernutzung und der Siedlungsnähe ist der Gesamttraum von untergeordneter Bedeutung.

## □ Fauna

Das faunistische Gutachten wurde für den gesamten Änderungsbereich erstellt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Raumnutzung durch Fledermäuse systematisch erfasst sowie eine Brutvogelkartierung, insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen des Steinkauzes, durchgeführt. Eine Erhebung bezüglich Amphibien und Libellen war in Anbetracht des Ausbaugrades der Gewässer nicht erforderlich.

### Fledermäuse

Im Untersuchungsraum wurden drei Fledermausarten vorgefunden: Breitflügelfledermaus, Rauhhautfledermaus (beide stark gefährdet) und Zwergfledermaus (gefährdet). Die am stärksten von Fledermäusen genutzten Bereiche befanden sich am südlichen und westlichen Rand des Untersuchungsgebietes entlang der dortigen Gehölz- und Siedlungsstrukturen des Bruchweges. Weitere wichtige Bereiche liegen an der Erlenhecke im zentralen Geltungsbereich und bei den Gehölzen entlang der Straße Zur Baumschule.

Die Breitflügelfledermaus hat ihr bevorzugtes Jagdgebiet entlang der Gehölze und Siedlungen des Bruchweges. Ein Quartier liegt möglicherweise in den südlich angrenzenden Siedlungen. Die Zwergfledermaus nutzt dieselben Jagdräume wie die Breitflügelfledermaus. Ein Quartier wurde im landwirtschaftlichen Hof westlich des Geltungsbereich nachgewiesen, im Laufe der Kartierperiode jedoch aufgegeben. Im Süden des Geltungsbereichs wurde eine Flugstraße entdeckt, die bis zu den Gehölzen im südöstlichen Geltungsbereich reicht und dann nach Westen abknickt. Aufgrund der hohen Individuenzahl ist anzunehmen, dass es sich um Tiere aus einer Wochenstube handelt, der genutzte Bereich also Lebensraum einer Fortpflanzungskolonie ist. Bei der Rauhhautfledermaus, die nur bei einer Begehung festgestellt wurde, handelt es sich wahrscheinlich um Durchzügler.

Der südliche und westliche Teil des Untersuchungsraumes wird als von besonderer Bedeutung bewertet. Die Baumreihe im Zentrum des Geltungsbereichs und die Gehölze im nördlichen Geltungsbereich haben eine allgemeine Bedeutung, die Ackerflächen sind von untergeordneter Bedeutung.

## Brutvögel

Insgesamt wurden 26 Brutvogelarten gefunden, die meisten von ihnen gehölzgebundene Arten. Der Nachweis des Steinkauzes gelang nicht. Als gefährdete Arten (Vorwarnstufe) wurden der Kuckuck im nördlichen Untersuchungsraum und der Haussperling am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes festgestellt. Als Nahrungsgäste traten der Graureiher und der Mäusebussard auf.

Das Artenspektrum ist charakteristisch für Siedlungsränder, anspruchsvolle Arten fehlen. Die für Brutvögel attraktiven Standorte beschränken sich auf die randlichen Gehölzbestände. Der Untersuchungsraum weist eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

## Streng geschützte Arten gemäß § 10 [2] Nr. 11 BNatSchG

Streng geschützte Arten dürfen von der Planung nicht beeinträchtigt werden. Sie sind wie folgt definiert: Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG oder in einer Rechtsverordnung nach § 52 [2] BNatSchG aufgeführt sind.<sup>9</sup>

Im Geltungsbereich bzw. im Untersuchungsraum wurden folgende streng geschützte Arten festgestellt:

- Mäusebussard, alle Fledermausarten.

## Bewertung des Landschaftsplanes<sup>10</sup>

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem schutzwürdigen Gebiet.

### 3.4.1.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft wurden allgemein zugängliche Karten und der Landschaftsplan ausgewertet.

Der Boden im Geltungsbereich stellt sich als Gley-Podsol dar.<sup>11</sup> Die Bodenart ist Sand, als geologisches Ausgangsmaterial werden fluviatile Ablagerungen genannt. Im besiedelten Bereich ist von Auftragsboden auszugehen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 60 cm und 160 cm unter Geländeoberkante. Im Geltungsbereich sind mehrere Entwässerungsgräben vorhanden, die in den Vulhoopsgraben (Wzg. 19.8) entwässern. Angaben zur Wasserqualität liegen nicht vor. Die Grundwasser-Neubildungsrate liegt bei 100 mm bis 200 mm/Jahr. Das Schutzpotential der überdeckenden Bodenschichten ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit als gering zu beurteilen.<sup>12</sup>

Das Stadtgebiet von Löhne liegt im atlantisch beeinflussten Bereich. Kühle Sommer und milde Winter sind charakteristisch. Das Lokalklima wird wesentlich von der Flächennutzung und der Vegetation geprägt. Die Ackerflächen haben eine Kaltluftentstehungsfunktion und sind aufgrund der fehlenden Gliederung durch Gehölze windanfällig. Besiedelte Bereiche weisen aufgrund der Versiegelung höhere Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchte auf und absorbieren Aerosole schlechter. Gehölze haben hier eine ausgleichende Wirkung.

Besondere Wertigkeiten hinsichtlich Boden, Wasser und Lokalklima bestehen im Geltungsbereich nicht.

9 Verordnung (EG) 338/97: Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels; Richtlinie 92/43 (EWG): Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie; § 52 (2) BNatSchG: Ermächtigung des Bundes, unter bestimmten Voraussetzungen besonders geschützte Arten unter strengen Schutz zu stellen – umgesetzt in der Bundesartenschutzverordnung

10 Landschaftsplan für die Stadt Löhne, 1995

11 Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

12 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 :200.000, Blatt CC 3910 Bielefeld, Grundwasser - Grundlagen, hrsg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1988

### 3.4.1.3 Landschaft

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich geprägter Raum im Siedlungsrandbereich dar. Die großen Ackerflächen, die nur wenig gegliedert sind, sind kennzeichnend. Das große Gewässer (Vulhopsgraben), das die Ackerflächen quert, ist nicht wahrnehmbar, da begleitende Gehölze oder Hochstaudenfluren fehlen. Landschaftsprägend sind alte Bäume, zum Beispiel die Weiden am Wohnhaus im nördlichen Geltungsbereich, Erlen und Eschen am Graben im zentralen Geltungsbereich, Eichen im südlichen Geltungsbereich sowie die Obstwiese an der Bakumer Straße.

Das Gebiet wird von kompakten Wohnsiedlungen im Südwesten und Nordosten umgeben, im Süden liegen Gewerbegebiete, im Norden und Nordwesten Einzellagen mit umgebenden Gehölzen und Hecken sowie offene Ackerfläche.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unter Ausräumung des Gebietes und der Überprägung durch die Siedlungsrandlage besteht keine besondere Wertigkeit des Landschaftsbildes.

#### Abwägung

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen. Hierzu werden zunächst die Ziele des Naturschutzes für den Geltungsbereich aufgeführt. Anschließend werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ermittelt und auf ihre Erheblichkeit geprüft. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden den Auswirkungen gegenübergestellt. Eine rechnerische Bilanzierung verdeutlicht die Wirksamkeit der Maßnahmen.

### 3.4.2 Ziele des Naturschutzes

Streng geschützte Arten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Zielaussagen auf regionaler Ebene (Landschaftsrahmenplan) liegen nicht vor.

Auf lokaler Ebene (Landschaftsplan) wird für den Entwicklungsraum A 1: Nordwestlicher Niederungsbereich des Bokerner Bachs, in dem der Geltungsbereich liegt, die Sicherung des vorhandenen Grünlandes, die Freihaltung bestimmter Bereiche von baulichen Anlagen und die Gewässerunterhaltung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen. Weiterhin soll eine hochwertige Ortsrandstruktur zum Gewerbegebiet hin entwickelt werden.

### 3.4.3 Auswirkungen der Planung

Kleinere Teile des Geltungsbereichs sind bereits bebaut. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine weitere Bebauung mit gewerblichen, gemischten und Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet. Weiterhin wird eine große Fläche mit Niederschlagsrückhaltefunktion festgesetzt. Hier soll gleichzeitig eine Erholungsnutzung möglich sein.

Siedlungslebensräume, Ackerlebensräume, Grünland, Gehölze und Gräben werden überplant. Die Überplanung von Grünland und Gräben stellt aufgrund des entfallenden Biotopverbundpotentials eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Gehölze (Hecken, Einzelbäume und Obstwiesen) haben eine wichtige Bedeutung für die Fauna. Ihr Entfall stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Siedlungs- und Ackerlebensräume sind von untergeordneter Bedeutung. Durch die Überplanung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

Mit der möglichen Neuversiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens verbunden. Durch die Versiegelung verliert der Boden sämtliche Funktionen als Lebensraum, als Puffer- und Speichermedium im Stoffkreislauf, als Filtermedium im Wasserkreislauf, als landwirtschaftliche Produktionsstätte.

Die Grundwasser-Neubildungsrate wird durch die Versiegelung gesenkt, da der Niederschlag oberflächlich abfließt und nicht direkt versickert. Da großflächige Regenrückhaltebereiche festgesetzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Neuversiegelung trägt zu einer Verschärfung der lokalklimatischen Situation bei, in dem die Flächen mit Klima ausgleichender Funktion (Grünflächen, Gehölze) entfallen. Aufgrund der großen benachbarten Grünfläche und der weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Wohngebiet entlang des Bruchweges in den landwirtschaftlich geprägten Raum nach Nordwesten erweitert. Auf dieser Straßenseite bestehen bereits einzelne Wohnhäuser und zwei landwirtschaftliche Höfe. Die neue Wohnbebauung schließt sich an die bestehenden Siedlungsstrukturen an, so dass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die bestehende Bebauung an der Bakumer Straße wird planungsrechtlich gesichert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestehen nicht. Das Gewerbegebiet wird großflächig erweitert. Aufgrund des Maßstabes – die gewerblichen Hallen ragen weit über Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude hinaus – ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die folgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Planung zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erhebliche Beeinträchtigung</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	ja
Boden	ja
Wasser	nein
Klima/Luft	nein
Landschaft	ja

#### **3.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können nur Anregungen zu geeigneten Maßnahmen gegeben werden, die gegebenenfalls in der verbindlichen Bauleitplanung in Form von Festsetzungen umgesetzt werden. Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 112/I ist die Umsetzung bekannt und wird in der Bilanzierung berücksichtigt.

##### **□ Vermeidung**

Der Geltungsbereich schließt direkt an den Siedlungsbereich an. Die Entwicklung neuer Siedlungsansätze wird so vermieden.

Gehölze, oft beträchtlichen Alters, werden erhalten bzw. sollen erhalten werden. Diese Festsetzung sichert die Funktionsfähigkeit als Jagdreviere der Fledermäuse und als Brutplätze für Vögel.

### ☐ Verminderung

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 112/I sind die Grundflächenzahlen für die Wohn- und Mischgebiete mit 0,3 bzw. 0,4 niedrig angesetzt. Zudem ist nur eine Überschreitung um 20% zulässig. Die Neuversiegelungsrate wird durch diese Festsetzungen niedrig gehalten.

Ein großer Teil des Geltungsbereichs ist als Regenrückhaltefläche festgesetzt. Durch die Rückhaltung wird die Abflusssituation des Oberflächenwassers entschärft.

### ☐ Ausgleich

Durch die Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 112/I) zur naturnahen Gestaltung und Bepflanzung der Rückhaltefläche wird Lebensraum entwickelt, der die Verluste durch die Neuversiegelung ausgleicht und zu einer Bereicherung für Fledermäuse und Vögel sowie die Pflanzenwelt führt. Die Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen. 20% der Flächen sind in den Randbereichen als Gehölzpflanzungen, linear und in Gruppen zu bepflanzen, einzufrieden und dauerhaft zu unterhalten.

Offene Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsneigung ist wechselnd und nicht steiler als 1:2 herzurichten und naturnah zu gestalten. Sohle und Wasserwechselbereich sind als Rohbodenflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Beckensohle ist auf 20% der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer als 1,00 m entstehen.

### 3.4.5 Bilanzierung

In der folgenden Aufstellung werden die Wertigkeiten des aktuellen Zustandes der Planung gegenübergestellt. Die Wertstufe 0 bezeichnet den pessimalen Wert, die Wertstufe 3,5 den optimalen Wert. Jedem Biotoptyp wird eine Wertigkeit zugeordnet. Nach dem Prinzip „Fläche x Wertigkeit“ ergibt sich der jeweilige Flächenwert. Für die gewerblichen Bauflächen wird folgende Aufteilung zu Grunde gelegt.

- 10% Grünfläche (Interne Grünfläche, Wertfaktor 0,9),
- 80% Versiegelung der Bauflächen bei möglicher GRZ 0,8 (Wertfaktor 0),
- 20% begleitendes Grün (Wertfaktor 0,9).

**Bestand**

Biotypen/Festsetzungen		Größe (ha)	Wertstufe	Wertpunkte
Acker (A)		116.050	0,9	104.445
Grasacker (GA)		10.400	0,9	9.360
Grünland (G)		4.950	1,2	5.940
Obstwiese (HO+G)		4.100	2,1	8.610
Grasweg (GW)		2.500	1,2	3.000
Halbruderalflur (UHM)		3.800	1,5	5.700
Graben (FGR)		6.400	1,2	7.680
Junge Anpflanzung (HEj)		1.700	1,2	2.040
Landwirtschaftliche Hofstelle (ODL)	7.600			
* versiegelt	40%	3.040	0	0
* Garten	60%	4.560	1,1	5.016
Wohngebiet (OE)	15.000			
* versiegelt	40%	6.000	0	0
* Garten	60%	9.000	0,9	8.100
Gewerbegebiet (OGG)	4500			
* versiegelt	80%	3.600	0	0
* Restgrün	20%	900	0,9	810
Industriegebiet (OGI)	28.910			
* versiegelt	80%	23.128	0	0
* Restgrün	20%	5.782	0,9	5.203,8
Wasserdurchlässig befestigte Fläche (TFW)		1.300	0,3	390
<b>Summe</b>		<b>207.210</b>		<b>166.294,8</b>

**Planung**

Biotyp/Darstellung		Größe (ha)	Wertstufe	Wertpunkte
Gewerbliche Bauflächen	106.520			
Grünflächen	10%	10.652	0,9	9.586,8
* versiegelbar	80%	76.694,4	0	0
* gestalterisches Grün	20%	19.173,6	0,9	17.256,24
Gemischte Bauflächen	8.580			
* versiegelbar	60%	5.148	0	0
* Garten	40%	3.432	0,9	3.088,8
Wohnbauflächen	19.130			
* versiegelbar	36%	6.886,8	0	0
* Garten	64%	12.243,2	0,9	11.018,88
Grünfläche Regenrückhaltung		71.460	1,5	107.190
Grünfläche Park		1.520	1,5	2.280
<b>Summe</b>		<b>207.210</b>		<b>150.420,72</b>

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von ca. 15.900 Wertpunkten. Bei einer Aufwertbarkeit um 1,5 Wertstufen werden ca. 1,06 ha Kompensationsfläche erforderlich. Die Stadt Löhne wägt ab, eine Kompensation durch geeignete Ersatzflächen und -maßnahmen außerhalb des Gebietes durchzuführen.

### 3.4.6 Externe Kompensation

Die externe Kompensation wird über die Flächenagentur der Städte Lohne, Diepholz, Vechta und Damme geregelt. Der Suchraum der Flächenagentur in der Größe von ca. 3.500 ha wird für die Findung geeigneter Kompensationsflächen im Rahmen der hier vorliegenden Planung herangezogen.<sup>13</sup>

Derzeit verfügt die Flächenagentur des Städtequartetts über 50 ha Kompensationsflächenpool. Als Mitglied des Städtequartetts kann die Stadt Lohne mit einem gewissen zeitlichen Vorlauf Kompensationsflächen in aktuell benötigtem Umfang erwerben. Dem Kompensationserfordernis kann somit Rechnung getragen werden.

## 4 PLANINHALT / STÄDTEBAULICHE ZIELE

### □ Flächendarstellungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht gemäß den oben dargestellten Planungszielen die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G), gemischten Bauflächen (M), Wohnbauflächen (W), Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

## 5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nachrichtlich gekennzeichnet ist eine Hauptwasserleitung im zentralen Änderungsbereich.

## 5 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Darstellung</b>	<b>Größe</b>
Gewerbliche Baufläche	10,65 ha
Wohnbaufläche	1,91 ha
Gemischte Baufläche	0,86 ha
Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	0,15 ha
Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7,15 ha
<b>Gesamt</b>	<b>20,72 ha</b>

13 siehe Abbildung im Anhang



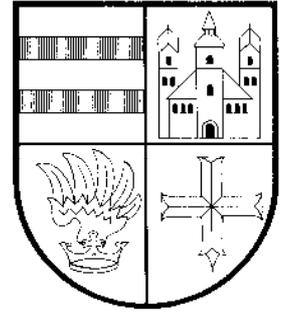
**ANHANG**



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
2.1 Planaufstellung, Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes .....	4
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügen in die Raumordnung und Landesplanung .....	4
<b>3 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Grundlagen der Abwägung.....</b>	<b>5</b>
3.1 Nutzungsstruktur/Immissionsschutz .....	5
3.2 Erschließung/Belange des Verkehrs .....	5
3.3 Ver- und Entsorgung - Belange der Infrastruktur .....	5
3.4 Belange von Natur und Landschaft .....	6
3.4.1 Bestand .....	6
3.4.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften .....	6
3.4.1.2 Boden, Wasser, Klima/Luft .....	9
3.4.1.3 Landschaft.....	10
3.4.2 Ziele des Naturschutzes.....	10
3.4.3 Auswirkungen der Planung .....	10
3.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich.....	11
3.4.5 Bilanzierung.....	12
3.4.6 Externe Kompensation.....	14
<b>4 Planinhalt / Städtebauliche Ziele .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>14</b>
<b>5 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>14</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>15</b>

# STADT LOHNE

Landkreis Vechta



## 47. Änderung des Flächennutzungsplanes

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

**Vorentwurf**

**03.02.2005**



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/9 71 74-0  
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9 71 74-73  
info@nwp-ol.de