

VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlagen für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) sowie der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zur Flächennutzungsplanänderung.

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Realisierungszeitraum von mehr als 15 Jahren zu Grunde. Dieser über den üblichen Zeitrahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes hinausgehende Horizont ist erforderlich, um für alle Betroffenen und insbesondere für die betroffenen Landwirte eine langfristige Basis für zukünftige Planungs- und Investitionsentscheidungen zu schaffen. Gerade auch im Hinblick auf einen bevorstehenden Generationenwechsel in der Landwirtschaft soll die Planung eine Orientierungshilfe sein. Aufgrund der unterschiedlichen Flächenansprüche und der komplexen Problemsituation wurde dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ein Entwicklungskonzept¹ vorgeschaltet.

Das Entwicklungskonzept ist in zwei Teile gegliedert. Maßgeblich für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Teil B des Entwicklungskonzeptes. Teil A des Entwicklungskonzeptes – Wohnbauflächenkonzept – ist für diese 48. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung. Teil B umfasst die Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet von Lohne einschließlich der angrenzenden Ortslagen. Das Entwicklungskonzept hat die jeweilige Eignung von Flächen für Gewerbe bewertet und eine Flächenauswahl und Abgrenzung für diese Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen.

Die geplante Darstellung der gewerblichen Bauflächen basiert somit auf dem Ergebnis/auf der Auswahl einer vorgeschalteten informellen Planung. Allerdings hat sich im Zuge dieser 48. Änderung des Flächennutzungsplanes gezeigt, dass eine Darstellung aller empfohlenen Flächen aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht sinnvoll ist. Die Größe der gewerblichen Bauflächendarstellung im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben damit hinter den Untersuchungen des Entwicklungskonzeptes zurück.

Reduzierungen der gewerblichen Baufläche wurden aber auch vorgenommen, um insbesondere den Belangen von Natur und Landschaft und dabei dem Schutz von angrenzenden wertvollen Biotopstrukturen nachzukommen. Zudem ist der Bedarf für eine Darstellung in der zunächst geplanten Größenordnung nicht abschließend nachzuweisen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen ca. 117 ha an gewerblichen Bauflächen dargestellt werden. Zum Schutz von angrenzenden aus Sicht von Natur und Landschaft besonders zu schützenden oder zu entwickelnden Bereichen werden weitere ca. 23 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

1 Stadt Lohne: Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept, NWP GmbH, 2001

Landschaft dargestellt. Zudem werden die Wald- und Wasserflächen im Änderungsbereich nachrichtlich übernommen.

2 AUSSAGEN DES ENTWICKLUNGSKONZEPTE²

Die mögliche gewerbliche Entwicklung ist bereits weitgehend durch die Planungen der Stadt Lohne in Standorte und Umfang vordefiniert. Mit der 24. und zunächst geplanten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, die in der jetzigen Änderung aufgeht, hat die Stadt Lohne bereits wesentliche Rahmenbedingungen vorgegeben. Auf eine Betrachtung möglicher dezentraler Entwicklungsflächen an zum Beispiel verkehrsgünstigen Standorten im Lohner Stadtgebiet sollte im Rahmen des Konzeptes verzichtet werden. Der Untersuchungsraum orientiert sich somit am Hauptort Lohne in Anlehnung an bestehende bzw. an geplante gewerbliche Bauflächen.

Nicht in die Betrachtung einbezogen wurden im Entwicklungskonzept Flächen nordwestlich der Autobahnanschluss-Stelle Lohne-Dinklage und südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Industriestraße:

Für die südlich an den Siedlungsraum angrenzenden Bereiche ist es planerisches Ziel der Stadt, die hier vorhandenen Erholungsfunktionen in Natur und Landschaft (Hopener Wald, Runenbrook, Golfplatz 'Gut Brettberg') zu stärken. Eine mögliche gewerbliche Entwicklung würde dieser Zielsetzung entgegen stehen, zumal es erklärter politischer Wille der Stadt Lohne ist, die geplante Südumgehung, die zukünftig die Dinklager Straße mit dem Bergweg verbinden soll, nicht als neue Erschließungsachse heranzuziehen.

Für die Flächenbereiche westlich der Bundesautobahn A 1 sieht die Stadt mittel- bis langfristig keine Möglichkeiten des Erwerbs, da sie auch zukünftig von einem entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, so dass auf eine Einbeziehung dieser Areale von vornherein verzichtet wurde.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung der Stadt Lohne ist die Entwicklung bei der Vergabe von Gewerbeflächen nach Aussagen der Stadt in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Wurden zwischen 1978 und 1986 noch durchschnittlich 2,9 ha pro Jahr an Gewerbefläche von der Stadt veräußert, so waren es im Zeitraum von 1987 bis etwa 1991 im Schnitt ca. 3,9 ha. Von 1992 bis 1994 wurden vom Rat der Stadt Lohne sogar durchschnittlich 7,4 ha Fläche pro Jahr zugewiesen.

Die Entwicklung seitdem und das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Lohne vom November 1997 lassen es nach Ansicht der Stadt zu, ein ausreichendes Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot zur Verfügung stellen zu können.

Seitens der Stadt Vechta wurden Bedenken über den Umfang der geplanten Darstellungen geltend gemacht. Die Stadt Lohne verweist jedoch darauf, dass in ca. 40 Jahren bis zum Jahr 2001 über 249 ha an Gewerbeflächen entwickelt worden sind, so dass die hier vorgesehene Größenordnung von ca. 117 ha für den vorgesehenen Zeitraum als angemessen betrachtet wird. Dabei wurde hier die Planung gegenüber vorigen Planständen bereits zu Gunsten von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reduziert. Zudem wurde im Nordosten des nördlichen Änderungsbereiches eine Fläche ganz aus der Planung genommen.

Die Beurteilung, ob aus regionalplanerischer Sicht ein Gewerbestandort an der Bundesautobahn im Bereich Lohne sinnvoll ist, obliegt zudem nicht der Stadt Vechta, sondern dem Landkreis Vechta.

2 Entwicklungskonzept Lohne, Teil A: Wohnbauflächen; Teil B: Gewerbliche Bauflächen, NWP GmbH, August 2001

Bzgl. der Planung wird seitens der Stadt Lohne sehr wohl der Bedarf gesehen, so dass an der vorliegenden Planung festgehalten wird.

3 ERFORDERNIS DER PLANUNGEN

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta sollen gewerbliche Bauflächen vor allem entlang der Autobahnanschlüsse entwickelt werden, um die damit verbundenen Standortvorteile für das Gewerbe und die Industrie zu nutzen.

Diese Zielsetzung ist auf kommunaler Ebene zu konkretisieren. Dies soll mit Hilfe der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist unter anderem die Erforderlichkeit des Umfangs der Darstellung von gewerblichen Bauflächen darzulegen. Dabei spielen für die Stadt Lohne insbesondere die folgenden Aspekte eine Rolle:

- Langfristigkeit des Planungshorizontes, der sowohl für die Stadt als auch für die Landwirtschaft Planungs- und Investitionssicherheit schafft; von Seiten der Landwirtschaftskammer wird dabei ein Planungshorizont von 20 bis 25 Jahre als sinnvoll erachtet.
- Orientierung an dem Potential konfliktfreier, städtebaulich geeigneter Flächen, die es im Sinne einer langfristig angelegten Vorsorge zu sichern gilt.
- Bewusste Überausweisung mit dem Ziel der Einflussnahme auf die Realisierungswahrscheinlichkeit.

Weiterhin ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Das in Lohne vorhandene Gewerbe entwickelt sich laufend weiter, wächst und fragt im Zuge des Wachstumsprozesses nach der Erfahrungen der letzten Jahre in größerem Umfang Gewerbeflächen nach. Nach der begründeten Einschätzung der Verwaltung werden auch in den nächsten Jahren Flächennachfragen von den zahlreichen Klein- und Mittelbetrieben aber auch von den in Lohne beheimateten Großbetrieben (z. B. Firmen Pöppelmann, RPC Bramlage, Riesselmann Polytec oder der Verpackungsspezialist Dettmer) in größerem Umfang und auch in größeren Flächeneinheiten erwartet.
- Andere Standort für eine großflächige Gewerbeentwicklung sind in Lohne nicht mehr in städtebaulich vertretbarer Art (Lage und Zuordnung zu Siedlungsbereichen, Verkehrsanbindung und –belastung, Konkurrenz zu anderen Raumfunktionen) vorhanden. Einer Gewerbeentwicklung in Richtung Süden steht der Erholungsraum Hopen-Zerhusen entgegen, eine Entwicklung in Richtung Osten ist auf Grund der naturräumlichen Situation mit Moorgebieten und Landschaftsschutzgebieten nicht möglich; der Norden ist mit der Schwerpunktentwicklung für Wohnen belegt. Somit kommt für eine großflächige Gewerbeentwicklung nur noch der autobahnahe Standort beidseitig der Dinklager Straße infrage.
- Auf Grund der Engpass-Situation bzgl. geeigneter Standorte für eine großflächige Gewerbeentwicklung ist es für die Stadt wichtig, die vorhandenen Potenziale gegenüber konkurrierenden Nutzungen (insbes. Landwirtschaft, Biogasanlagen usw.) freizuhalten; dieses kann wirksam nur durch die Darstellung entgegenstehender Belange im Flächennutzungsplan erfolgen, die hier direkt mit der Zielaussage Gewerbe verknüpft wird.
- Die Sicherung des Standortes soll und muss auf Grund der Einmaligkeit des Standortes auch mit einer langfristigen Perspektive erfolgen, so dass bereits jetzt in größerem Umfang gewerbliche Bauflächen dargestellt werden sollen, deren Realisierung über einen längeren Zeitraum und in Form der stufenweisen Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen ist.

Aufgrund der Lage an der Autobahn A 1 spielen nicht nur kleinräumige Standortaspekte bei der Ansiedlung von Betrieben eine Rolle; hier ist vielmehr eine großräumige Vorsorge- und Angebotsplanung das Ziel.

Aus Sicht der Stadt Lohne besteht damit ein Planunserfordernis auch hinsichtlich des Umfangs der dargestellten Bauflächen.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Beschreibung der Änderungsbereiche und Realnutzung

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Bauerschaft Brockdorf beidseitig der Dinklager Straße und stellt die Verbindung zwischen dem gewerblichen Autobahnstandort Lohne-Dinklage und dem Gewerbegebiet im Bereich Meyerfelde dar.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 148 ha. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

q Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 werden Vorrang- und Vorsorgegebiete aus Sicht der Landesplanung ausgewiesen. Im Landesraumordnungsprogramm ist der Änderungsbereich als ländlicher Raum dargestellt bzw. ohne Festlegung im Umkreis der Autobahnanschlussstelle. Diese Darstellung als ländlicher Raum erfordert prinzipiell die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, die Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird.

q Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3 Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Restriktionen werden das Vorhandensein von Schutzgebieten und die Aussagen der Raumordnung überprüft. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft werden der Landschaftsplan der Stadt Lohne,³ der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta,⁴ die Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen⁵ und die Bodenübersichtskarte⁶ zu Grunde gelegt. Zudem erfolgte für den Änderungsbereich eine örtliche Erhebung der Biotoptypen und des Landschaftsbildes. Eine

3 Stadt Lohne: Landschaftsplan, 1995

4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2004

5 Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Maßstab 1 : 200.000

6 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen, Digitale Bodenkarte M 1 : 50.000, 1999

aktuelle Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt, da dann die Konkretisierung erfolgt und das Kompensationserfordernis entsprechend zu ermitteln ist. Der Bestandsplan (M. 1:5000) befindet sich im Anhang.

Faunistische Untersuchungen werden zurzeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Abwägung eingestellt.

q Brutvögel

Von Ende Februar bis Ende März 2006 wurden vier nächtliche Begehungen zur Feststellung von Steinkauz und anderen Eulen-Arten vorgenommen. Hierfür wurden Klangattrappen (Abspielen von Balzrufen von CD) verwendet.

In dem genannten Zeitraum wurde der Steinkauz nicht festgestellt. Sein Vorkommen kann damit ausgeschlossen werden. Andere Eulenarten wurden ebenfalls nicht gefunden. Da diese Arten jedoch z.T. erst später im Jahr balzen (z.B. Schleiereule), kann derzeit ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

Ab Mitte März wurden Erfassungen von Brutvögeln nach der Methode der Revierkartierung durchgeführt. Es sind dabei 6 Termine, davon 1 Nachtbegehung, wahrgenommen worden.

Im Ergebnis zeigte sich eine sehr artenreiche Brutvogelgemeinschaft, die in erster Linie durch Gehölzbrüter geprägt ist. Hervorzuheben sind eine Reihe von Rote-Liste-Arten (z. B. Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe, Feldsperling), darunter insbesondere die Nachtigall mit mehreren Revieren. Aus der Gruppe der Offenlandarten wurden im nördlichen Teilgebiet ein Kiebitzbrutpaar, im südlichen Teilgebiet zwei Kiebitzbrutpaare sowie ein Paar Austernfischer gefunden. Die Feldlerche fehlt im Plangebiet, die Schafstelze kommt in einzelnen Exemplaren vor. Die Gehölze bieten ein hohes Potenzial für Spechte, bislang wurden Bunt- und Grünspecht nachgewiesen, möglich sind weiterhin Mittel- und Kleinspecht. Das südliche Teilgebiet ist Nahrungsraum der Rohrweihe.

Als besonders wertvoll sind somit in erster Linie die feuchten Gehölzbestände anzusehen, die Freiflächen weisen Funktionen als Nahrungsraum sowie als Brutgebiet vereinzelter Kiebitzpaare auf.

Hinweise auf ein Brutvorkommen einer landes- und bundesweit vom Erlöschen bedrohten Vogelart liegen bislang nicht vor. An einem Termin wurde eine Art gesichtet, auf die diese Kriterien zutreffen, es handelte sich jedoch um einen Durchzügler.

q Amphibien

In der Phase der Laichwanderung der früh laichenden Amphibienarten wurden 8 nächtliche Gebietsbegehungen durchgeführt (25.3.-2.4.2006). Mitte April erfolgte eine Kontrolle der Laichgewässer bei Tageslicht, Ende April eine weitere Kontrolle bei Nacht.

Im Ergebnis zeigte sich, dass das nördliche Teilgebiet von einer Reihe von Laichgewässern umgeben ist, die von individuenstarken Populationen von Erdkröte und Grasfrosch genutzt werden. Weitere Arten konnten bislang nicht festgestellt werden, wahrscheinlich ist aber zumindest das Vorkommen des Teichmolchs.

Konzentrationen von Laichwanderungen wurden in Teilabschnitten der Straßen Bockhorster Damm und Zum Lerchental festgestellt, insbesondere am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets. Die Tiere wanderten dabei auch aus dem Plangebiet an, dieses weist somit eine Funktion als Landlebensraum und Wanderraum auf. Insbesondere die feuchten Gehölzbestände stellen gut geeignete Landlebensräume dar. Zusätzlich wurde im Mai in einem Laichgewässer an der Straße Zum Lerchental ein Bestand des Teichfrosches festgestellt.

Im südlichen Teilgebiet wurden keine vergleichbaren Amphibienwanderungen beobachtet. Hier liegen lediglich Einzelfunde von Erdkröten vor.

4.3.1 Änderungsbereich 48-Nord

q Schutzgebiete und geschützte Objekte

FFH-Gebiet (§ 33 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturschutzgebiet (§ 24 NNatG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 NnatG)	Das Landschaftsschutzgebiet "Bockhorster Moor, Wilder Pool und Märschendorfer Teiche" grenzt im Westen an den Teilbereich.
Naturdenkmal (§ 27 NNatG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 28 NNatG)	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope/Besonders geschütztes Feuchtgrünland (§ 28 a, b NNatG);	Westlich des Änderungsbereichs liegen die Biotope GB-VEC 3315/023, -/074 und -/019, das Biotop GB-VEC 3315/012 grenzt direkt an den Änderungsbereich an.
Wallhecken (§ 33 NNatG)	Mehrere Wallhecken im Gebiet, vorwiegend an Straßen oder als Begrenzung von Waldflächen

q Aussagen der Raumordnung

Vorranggebiet für Natur und Landschaft	nicht betroffen
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft	nicht betroffen
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung	Der westliche Änderungsbereich ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung festgelegt.
Bereich zur Vergrößerung des Waldanteils	nicht betroffen

q Aussagen der Fachpläne von Natur und Landschaft

Für den Naturschutz wertvolle Biotope (landesweite Biotopkartierung)	keine Bereiche betroffen sowie keine bedeutsamen Bereiche in unmittelbarer und mittelbarer Nähe
Wichtiger Bereich (Landschaftsrahmenplan)	keine Information
Schutzwürdiger Bereich (Landschaftsplan)	Die Waldflächen im Änderungsbereich sind als wertvolle Bereiche der Wertstufe 2 für Arten und Lebensgemeinschaften im Landschaftsplan eingestuft. ⁷ Als weitere bedeutsame Bereiche nennt der Landschaftsplan Bereiche mit mesophilem Grünland westlich und östlich der Waldflächen. Hier ist mittlerweile eine Umnutzung zu Acker erfolgt, die Wertigkeit besteht nicht mehr. Westlich des Bockhorster Damms liegen Feuchtwaldflächen, die als schutzwürdige Landschaftsteile mit Wertstufe 1 gewertet werden. Als großräumig wertgebend bewertet der Landschaftsplan die flächige Ausdehnung der naturnahen Waldbestände im Zusammenhang mit dem mesophilen Grünland und einigen Stillgewässern. Baum- und Heckenstrukturen schaffen einen Biotopverbund der Waldflächen.
Avifaunistisch wertvolle Bereiche (Brut- und Rastvögel)	nicht betroffen

q Arten und Lebensgemeinschaften

Als Beurteilungsgrundlage wurde im März 2004 eine Bestandserfassung des Änderungsbereichs 48.1-Nord hinsichtlich der Biotoptypen, Nutzungen und des Landschaftsbildes vorgenommen. Hierzu wurden Aktualisierungen seitens des NABU gefordert.

Der Planungshorizont der Stadt Lohne ist jedoch so weit gefasst, dass eine aktuelle Erhebung den Zustand bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht mehr geeignet abbildet. Zur Berücksichtigung der faunistischen Belange werden Hinweise auf das faunistische Lebensraumpotential, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht wird, aus den Biotoptypen abgeleitet.

Folgende Biotoptypen wurden vorgefunden (Abweichungen durch sich ändernde Nutzungen im Laufe des Verfahrens werden hier toleriert):

Biotoptyp	Ab.	Ausprägung/Lebensraumpotential für die Fauna
Bodensaurer Eichenmischwald feuchter, mäßig nährstoffversorgter Böden des Tieflandes	WQL	Diese Waldbestände sind um die im Änderungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen herum ausgeprägt. Die Eichen weisen Stammdurchmesser bis zu 70 cm (in 1 m Höhe) auf. Teilweise sind Kiefern oder Birken vorhanden. Die Strauchschicht wird von Ilex geprägt. Lebensraumpotential für Fledermäuse besteht durch die Bäume (alte Bäume möglicherweise als Winterquartier oder Wochenstube). An den Waldrändern können Jagdkorridore sein. Hinsichtlich der Vogelwelt sind die Wälder für Höhlenbrüter (Hohltaube, Spechte) möglicherweise von Bedeutung. Für Gehölzbrüter besteht eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum. Die Wälder können Landlebensraum von Amphibien sein.
Entwässerter Erlenwald	WU	Im südwestlichen Änderungsbereich besteht ein kleiner Bestand. Kennzeichnend ist die Erle in der Baumschicht, daneben auch Pappeln. Die Krautschicht wird von Binsen bestimmt. Auch in diesem Bestand wird Lebensraumpotential für Fledermäuse, gehölzbrütende Vögel und Amphibien gesehen.

⁷ Die als bedeutsame Bereiche eingestuften mesophilen Grünlandflächen werden heute ackerbaulich genutzt.

Fichtenforst	WZF	Ebenfalls ein kleiner Bestand im südwestlichen Änderungsbereich. Hier wurde eine Dreiecksfläche zwischen dem Hopener Mühlenbach und der Dinklager Straße aufgeforstet. Von einem besonderen Lebensraumpotential für die Fauna wird nicht ausgegangen.
Biotoptyp	Abk.	Ausprägung/Lebensraumpotential für die Fauna
Weiden-Sumpfbüsch	BNR	Im Nordwesten grenzt ein Weidensumpfbüsch an den Änderungsbereich an. Es ist gemäß § 28a NNatG ein besonders geschütztes Biotop (GB VEC 3315/012). Hier besteht möglicherweise eine besondere Bedeutung für gehölzbrütende Vögel (zum Beispiel Nachtigall).
Strauch-Baum-Wallhecke	HWM	Im südlichen Änderungsbereich befinden sich Strauch-Baum-Wallhecken. Die Baumschicht wird von Stieleiche bestimmt. Weiterhin kommen Erlen und Birken vor. Wallhecken sind gemäß § 33 NNatG geschützt. Alle älteren Gehölzbestände können Lebensraum für Fledermäuse und gehölzbrütende Vögel sein. Zumindest eine Funktion als Jagdkorridor bzw. Leitlinie für Fledermäuse ist zu erwarten.
Baum-Wallhecke	HWB	Am Bockhorster Damm befindet sich eine Baum-Wallhecke, die von Stieleiche bestimmt wird. Im südwestlichen Teil liegt eine Baum-Wallhecke aus Erlen und Weiden. Zur faunistischen Bedeutung s. HWM
Strauchhecke	HFS	Eine Strauchhecke befindet sich beim landwirtschaftlichen Hof im südlichen Änderungsbereich.
Strauch-Baumhecke	HFM	Mit einer Strauch-Baumhecke aus Eiche, Birke, Pappel und Weide werden Grünlandflächen im westlichen und östlichen Änderungsbereich eingefasst. Zur faunistischen Bedeutung s. HWM
Baum-Hecke	HFB	Die Gehölzreihe an einer Grundstückszufahrt im nördlichen Geltungsbereich wurde als Baum-Hecke eingestuft. Zur faunistischen Bedeutung s. HWM
Einzelbaum/Baumbestand der freien Landschaft	HB	Im westlichen Änderungsbereich stehen zwei markante Einzelbäume (Stieleichen mit Stammdurchmessern von 60 cm und 80 cm).
Mäßig ausgebauter Bach	FXM	Als ausgebautes Verbandsgewässer quert der Hopener Mühlenbach das Gebiet im Südwesten. Er ist mit Regelprofil versehen. Aufgrund des starken Ausbaugrades und der intensiven Unterhaltung wird nicht von einem besonderen Lebensraumpotential für Amphibien oder Libellen ausgegangen.
Nährstoffreicher Graben	FGR	Im westlichen Änderungsbereich durchziehen mehrere Gräben die Ackerflächen. Sie sind tief und weisen einen naturfernen Ausbau (Regelprofil) auf. Aufgrund des starken Ausbaugrades und der intensiven Unterhaltung wird nicht von einem besonderen Lebensraumpotential für Amphibien oder Libellen ausgegangen.
Sonstiger Graben	FGZ	Hierunter werden die Gräben am Waldrand gefasst. Sie weisen einen geringen Ausbaugrad auf und werden kaum unterhalten. Der Böschungs- und Sohlenbewuchs wird von Flatterbinse dominiert. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität kann eine Bedeutung als Laichbiotop für Amphibien bestehen.
Naturfernes Staugewässer	SXS	Dem Änderungsbereich östlich benachbart befindet sich das Regenrückhaltebecken, das zum angrenzenden Gewerbegebiet Meyerfelde gehört.

Artenarmes Grünland trockenerer Standorte	GIT	Im Änderungsbereich sind nur wenige Grünlandflächen vorhanden. Die hofnahen Flächen werden hier als GIT bezeichnet. Sie sind von Wirtschaftsgräsern dominiert. Feuchtezeiger wurden nicht festgestellt. Aufgrund der hofnahen Lage und der geringen Größe wird das faunistische Potential als gering eingestuft.
Biotoptyp	Abk.	Ausprägung/Lebensraumpotential für die Fauna
Artenarmes Grünland feuchter Standorte	GIF	An der Straße Zum Lerchental befindet sich eine von Binsen dominierte Grünland-Restfläche. Eine Brachfläche befindet sich am Bockhorster Damm. Die Brachfläche könnte im Biotopverbund mit den angrenzenden Feuchtwäldern als Landlebensraum für Amphibien von Bedeutung sein.
Acker	A	Die Ackerflächen machen den größten Teil der Nutzung im Änderungsbereich aus. Es wird überwiegend Mais angebaut. Ackerrandstreifen mit Wildkrautvegetation sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung wird von einer untergeordneten Bedeutung für die Vogelwelt ausgegangen.
Sandweg	DWS	Zufahrten von den landwirtschaftlichen Höfen auf die Äcker sind teilweise als Sandweg angelegt.
Grasweg	GRT	Zufahrten von den landwirtschaftlichen Höfen auf die Äcker sind teilweise als Grasweg angelegt. Hier hat sich Trittrasenvegetation entwickelt.
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	URF	Im südwestlichen Änderungsbereich liegt, dem entwässerten Erlenwald benachbart, eine von Brennessel und Binsen dominierte Fläche. Die Fläche könnte im Biotopverbund mit den benachbarten Wäldern als Landlebensraum für Amphibien von Bedeutung sein.
Zierhecke	BZH	Die Wohngrundstücke sind mit Schnitthecken eingefasst.
Einzelbaum/ Baumbestand des Siedlungsbereichs	HE	Dieser Biotoptyp wurde für die Gehölze an der Zuwegung zum landwirtschaftlichen Hof (Eichen, Birken) gewählt.
Einzelhausgebiet	OE	Im östlichen Änderungsbereich befinden sich mehrere Wohngrundstücke. Diese Bereiche sind außer durch die Haupt- und Nebengebäude und deren Zufahrten durch gärtnerisch genutzte Flächen – Rasen, Beete, Strauchpflanzungen – gekennzeichnet.
Landwirtschaftlicher Hof	ODL	Landwirtschaftliche Höfe bieten durch Gehölze und Gebäude (Dachboden, Scheune als Winterquartier/Wochenstube) oft geeignete Lebensräume für Fledermäuse und Schleiereule.
Landwirtschaftliche Produktionsanlage	ODP	Diese Fläche zeichnet sich durch große Gebäude und eine großflächige Versiegelung aus.
Versorgungsanlage	OSZ	Auf dem Flurstück steht ein kleines Gebäude, ansonsten ist ein Schotterparkplatz vorhanden.
Befestigter Weg	OVW	Die Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Höfen wurden unter diesem Biotoptyp gefasst.
Straße	OVS	Im Änderungsbereich liegen der Bockhorster Damm und die Straße Zum Lerchental. Zurzeit haben sie als Schließung für einzelne Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen eine untergeordnete verkehrliche Bedeutung.

q Boden, Wasser, Klima/Luft

Bodentyp	Gley-Podsol
Geologischer Profiltyp	Fluviatile Ablagerungen bzw. Flugsand über fluviatilen Ablagerungen
Standort	Geest und Talsandniederungen (Sandige Niederungen)
Reliefform	Niederungsebene
Neigungsstufe	eben (nicht geneigt)
Mittlerer Grundwasserstand und –tiefstand	6 und 16 dm unter GOK
Bodenfeuchtestufe	Schwach bzw. mittel trocken bis mittel frisch (schwankend)
Grundwasserneubildungsrate ⁸	100 mm bis 200 mm pro Jahr
Gefährdung des Grundwassers	Hoch
Lokalklima	Prägend ist das Klima der offenen Freiflächen, an den Waldrändern durch den Waldeinfluss abgemildert.

q Landschaftsbild

Kennzeichnend ist die weiträumige Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und vereinzelt Siedlungslagen, meist landwirtschaftliche Höfe. Durch die (Wall-)Hecken und die Gehölze, zum Beispiel entlang von Gräben, ist eine recht großkammerige Landschaftsgliederung gegeben. Landschaftsprägend sind die Wälder westlich des Änderungsbereichs, Einzelgehölze in den landwirtschaftlichen Flächen sowie die (Wall-)Hecken. Die Wälder im Norden und Westen schließen den Raum ab.

Als Beeinträchtigung sind die Hochspannungsleitung und die Mastanlagen nordwestlich des Änderungsbereichs, die Lärmemissionen von der Autobahn und der Dinklager Straße sowie die Überformung durch das östlich angrenzende Industriegebiet anzusehen.

⁸ Langjähriges Mittel (siehe auch folgende entsprechende Tabellen)

4.3.2 Änderungsbereich 48-Süd

q Schutzgebiete und geschützte Objekte

FFH-Gebiet (§ 33 BNatSchG)	Der Dinklager Burgwald westlich der Autobahn wurde zur Aufnahme in das Schutzgebietssystem Natura 2000 nachgemeldet (FFH-Gebiet 297). Wertbestimmende Lebensräume und Arten gemäß FFH-Richtlinie sind alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche (Code 9190), Vorkommen des Eremiten (Code 1084, prioritäre Art) und des Kammmolchs (Code 1166).
Naturschutzgebiet (§ 24 NNatG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 NNatG)	Das Landschaftsschutzgebiet VEC Nr. 30 "Burg Dinklage" grenzt im Südwesten an den Teilbereich Nord an.
Naturdenkmal (§ 27 NNatG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 28 NNatG)	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope/Besonders geschütztes Feuchtgrünland (§ 28 a, b NNatG)	nicht betroffen
Wallhecken (§ 33 NNatG)	nicht betroffen

q Aussagen der Raumordnung

Vorranggebiet für Natur und Landschaft	das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Burg Dinklage"
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft	nicht betroffen
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung	nicht betroffen
Bereich zur Vergrößerung des Waldanteils	nicht betroffen

q Aussagen der Fachpläne von Natur und Landschaft

Für den Naturschutz wertvolle Biotope (landesweite Biotopkartierung)	keine Bereiche direkt betroffen, keine bedeutsamen Bereiche in unmittelbarer und mittelbarer Nähe
Wichtige Bereiche (Landschaftsrahmenplan)	Der Änderungsbereich wird überwiegend mit „Grundbedeutung“ bewertet. Das (ehemalige) Grünland im östlichen Teilbereich Nord wird mit mittlerer Bedeutung bewertet, die im Nordwesten angrenzenden Feuchtwälder mit hoher Bedeutung. Der südwestlich an den Teilbereich Süd angrenzende Bereich des Dinklager Burgwaldes wird mit sehr hoher Bedeutung bewertet.
Schutzwürdiger Bereich (Landschaftsplan)	Sehr hohe Schutzwürdigkeit (Stufe 1) für den Dinklager Burgwald; der großflächige Feuchtwaldbereich soll erhalten und durch eine naturnahe Waldrandentwicklung gefördert werden. Erholungsnutzung soll möglichst nicht stattfinden.
Avifaunistisch wertvolle Bereiche (Brut- und Rastvögel)	nicht betroffen

q Arten und Lebensgemeinschaften

In der Vegetationsperiode 2006 wurde eine erneute Bestandsaufnahme durchgeführt.

Folgende Biotoptypen wurden bei der Kartierung im Januar 2005 vorgefunden (Abweichungen durch sich ändernde Nutzungen im Laufe des Verfahrens werden hier toleriert):

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung/Lebensraumpotential für die Fauna
Eichen-Mischwald feuchter Sandböden	WQF	Der im Südwesten an den Änderungsbereich angrenzende Wald wurde diesem Biotoptyp zugeordnet. Er ist in der Baumschicht durch Eichen und Buchen – vorwiegend am Rand – und Pappeln gekennzeichnet. Der Unterwuchs wird von Brombeere und Faulbaum beherrscht.
Bodensaurer Eichenmischwald feuchter, mäßig nährstoffversorgter Böden des Tieflandes	WQL	Diese Waldbestände sind im östlichen Teilbereich ausgeprägt. Die Eichen weisen Stammdurchmesser bis zu 70 cm (in 1 m Höhe) auf. Lebensraumpotential für Fledermäuse besteht durch die Bäume (alte Bäume möglicherweise als Winterquartier oder Wochenstube). An den Waldrändern können Jagdkorridore sein. Hinsichtlich der Vogelwelt sind die Wälder für Höhlenbrüter (Hohltaube, Spechte) möglicherweise von Bedeutung. Für Gehölzbrüter besteht eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum. Die Wälder können Landlebensraum von Amphibien sein.
Baum-Wallhecke	HWB _{WR}	Der südwestlich angrenzende Wald wird von einer Baumwallhecke (Eichen) eingefasst. Alle älteren Gehölzbestände können Lebensraum für Fledermäuse und gehölzbrütende Vögel sein. Zumindest eine Funktion als Jagdkorridor bzw. Leitlinie für Fledermäuse ist zu erwarten.
Strauchhecke	HFS	Eine Strauchhecke aus Weidenarten befindet sich beim landwirtschaftlichen Weg im zentralen Bereich.
Strauch-Baumhecke	HFM	Eine Strauch-Baumhecke aus Birke, Pappel und Erle begleitet den landwirtschaftlichen Weg im südlichen Bereich. Zur faunistischen Bedeutung s. HWM
Nährstoffreicher Graben	FGR	Der Kattenpohlgraben durchzieht den Änderungsbereich. Er ist tief und weist einen naturfernen Ausbau (Regelprofil) auf. Aufgrund des starken Ausbaugrades und der intensiven Unterhaltung wird nicht von einem besonderen Lebensraumpotential für Amphibien oder Libellen ausgegangen.
Artenarmes Grünland feuchter Standorte	GIF	Im Teilbereich befinden sich zwei Grünlandflächen, die diesem Biotoptyp zugeordnet wurden. Sie stehen im Zusammenhang mit Gräben oder weisen Feuchtezeiger auf. Die Brachfläche könnte im Biotopverbund mit den angrenzenden Feuchtwäldern als Landlebensraum für Amphibien von Bedeutung sein.
Acker	A	Die Ackerflächen machen den größten Teil der Nutzung im Änderungsbereich aus. Es wird überwiegend Mais angebaut. Ackerrandstreifen mit Wildkrautvegetation sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung wird von einer untergeordneten Bedeutung für die Vogelwelt ausgegangen.
Grasweg	GRT	Eine Zufahrt zum Acker ist als Grasweg angelegt. Hier hat sich Trittrasenvegetation entwickelt.
Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs	HE	Dieser Biotoptyp wurde für die Gehölze an der Zuwegung zum landwirtschaftlichen Hof (Eichen) gewählt.

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung/Lebensraumpotential für die Fauna
Einzelhaus- gebiet	OEL	Im östlichen Änderungsbereich befindet sich ein Wohngrundstück. Diese Bereiche sind außer durch die Haupt- und Nebengebäude und deren Zufahrten von gärtnerisch genutzten Flächen – Rasen, Beete, Strauchpflanzungen – gekennzeichnet.
Landwirt- schaftlicher Hof	ODL	Landwirtschaftliche Höfe bieten durch Gehölze und Gebäude (Dachboden, Scheune als Winterquartier/Wochenstube) oft geeignete Lebensräume für Fledermäuse und Schleiereule.
Biotoptyp	Abk.	Ausprägung/Lebensraumpotential für die Fauna
Sonstiger Ge- bäudekomplex	ONZ	Die Rastanlage wurde diesem Biotoptyp zugeordnet. Diese Fläche zeichnet sich durch große Gebäude und eine großflächige Versiegelung aus.
Mit Betonpfla- ster befestigte Fläche	TFZ	Der Parkplatz neben der Rastanlage wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
Befestigter Weg	OVW	Die Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Höfen wurden unter diesem Biotoptyp gefasst.
Straße	OVS	Im Änderungsbereich liegen der Bockhorster Damm und die Straße Zum Lerchental. Zurzeit haben sie als Schließung für einzelne Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen eine untergeordnete verkehrliche Bedeutung.

q Boden, Wasser, Klima/Luft

Bodentyp	Gley-Podsol
Geologischer Profiltyp	fluviale Ablagerungen
Standort	Geest und Talsandniederungen (Sandige Niederungen)
Reliefform	Niederungsebene
Neigungsstufe	eben (nicht geneigt)
Mittlerer Grundwasserstand und –tiefstand	6 und 16 dm unter GOK
Bodenfeuchtestufe	schwach bzw. mittel trocken bis mittel frisch (schwankend)
Grundwasserneubildungsrate	100 mm bis 200 mm pro Jahr
Gefährdung des Grundwassers	hoch
Lokalklima	Prägend ist das Klima der offenen Freiflächen (Ackerklima-top mit Kaltluftentstehung und Windeinfluss), an den Wald-rändern durch den Waldeinfluss abgemildert.

q Landschaftsbild

Kennzeichnend ist die weiträumige Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und randlichen Siedlungslagen, meist landwirtschaftliche Höfe. Landschaftsprägend sind die Wälder südwestlich des Änderungsbereichs, Einzelgehölze in den landwirtschaftlichen Flächen sowie die (Wall-)Hecken.

Als Beeinträchtigung sind die Hochspannungsleitung, die Lärmemissionen von der Autobahn und der Dinklager Straße sowie die Überformung durch das nördlich angrenzende Industriegebiet anzusehen.

5 GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die wesentlichen Aussagen sind im Weiteren eingeflossen.

5.1 Belange der Raumordnung

Ein großer Teil des Änderungsbereiches ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft“ dargestellt. Hierzu verweist die Stadt Lohne jedoch darauf, dass der größte Teil des Stadtgebietes mit dieser Darstellung versehen worden ist. Ausnahmen hiervon stellen allein die besiedelten Bereiche sowie östliche Gebiete des Stadtgebietes dar. Die Stadt wägt zu Gunsten der Schaffung von gewerblichen Bauflächen und gegen die Belange der Landwirtschaft ab. Dabei gibt sie zu bedenken, dass im Stadtgebiet noch ausreichend landwirtschaftlich zu nutzende Flächen vorhanden sind und zudem kein Landwirt zum Verkauf seiner Flächen genötigt ist.

Weiterhin ist ein kleiner nordwestliche Teil dieses Änderungsbereiches im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung“ dargestellt. Diese Darstellung ist ansonsten sehr großräumig und betrifft in westlicher Richtung einen Großteil des Dinklager Stadtgebietes. Der von der Darstellung betroffene Bereich verfügt über eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Erholungsraum, da südwestlich angrenzend bereits Gewerbestrukturen entstanden sind, die sich in nördliche Richtung und somit angrenzend an den Änderungsbereich erweitern werden (siehe Bebauungspläne 96, 113 und 105 der Stadt Lohne). Zudem verläuft in einer Entfernung von 400 m die Bundesautobahn, deren Immissionen auch in dieser Entfernung die Erholungsfunktion stark beeinträchtigen.

Insofern beplant die Stadt Lohne einen Bereich, der bereits stark vorbelastet ist. Die Stadt wägt deshalb zu Gunsten der Schaffung von gewerblichen Bauflächen und gegen die Belange der Erholungsnutzung ab.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Eine Anbindung an überregionale Verkehrsstrassen ist direkt von der Landesstraße 845 möglich. Von der Landesstraße sollten aufgrund der Größe des Gesamtgebietes allerdings nach Möglichkeit in nördliche Richtung zwei Anschlusspunkte vorgesehen werden. Dies wird im weiteren jedoch noch zu konkretisieren sein, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr favorisiert nur einen Anschluss.

Südlich der Dinklager Straße wird ebenfalls ein Anschlusspunkt herzustellen sein. Dies wird jedoch jeweils erst Gegenstand der Überlegungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sein.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück verweist darauf, dass dabei vorhandene Wirtschaftswegemündungen und private Zufahrten aufzuheben sind. Die Verbote und Einschränkungen nach § 24 NStrG – auch hinsichtlich Werbeanlagen – sind zu beachten. Es werden gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche wegen Immissionsschutzmaßnahmen seitens der Stadt Lohne geltend gemacht.

5.3 Belange der Landwirtschaft

Drei landwirtschaftliche Betriebe im Änderungsbereich nördlich der Dinklager Straße überdecken mit unterschiedlich großen Immissionsradien den südlichen bzw. südöstlichen Teilbereich der Fläche. Zudem ragen die Immissionsradien eines Betriebes nördlich des Änderungsbereiches in das Plangebiet hinein.

Südlich der Dinklager Straße befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch immissionstechnisch unproblematisch ist.

Die Betriebe sollen generell in ihrem Bestand nicht gefährdet werden, dennoch möchte sich die Stadt Lohne zukünftig einen weitgehend restriktionsfreien gewerblichen Entwicklungsspielraum schaffen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert die Planungsintention der Stadt Lohne, die die weitere gewerbliche Entwicklung im Westen der Stadt in Autobahnnähe organisieren möchte. Alternative Standorte wurden geprüft, wurden jedoch aus Gründen der Belange von Natur und Landschaft und der Erschließung als nicht so günstig eingeschätzt.

Es wird seitens der Stadt Lohne davon ausgegangen, dass eigentumsrechtliche Lösungen für die verschiedenen Betriebe gefunden werden können, so dass auch bei einer etappenweisen Entwicklung des Bereiches von Westen nach Osten zu gegebener Zeit der gesamte Bereich für die geplante Nutzung verfügbar sein wird.

Eine Entwicklung der von Immissionen betroffenen Bereiche kann somit – zeitlich abgestuft – durchaus erst später erfolgen. Das heißt konkret, dass Bebauungspläne erst dann aufgestellt werden, wenn eine Verfügbarkeit über die Flächen hergestellt ist und/oder die landwirtschaftlichen Betriebe nicht (mehr) in die Bereiche emittieren.

Die Stadt Lohne möchte ihre mittel- und langfristigen Ziele der räumlichen Planung im Flächennutzungsplan niederlegen und nimmt deshalb die geplante Darstellung vor. Die Zielsetzungen der Darstellung betreffen einen Zeitraum über das Jahr 2015 hinaus und nicht allein die Entwicklung der nächsten fünf bis zehn Jahre, in der die Perspektiven der landwirtschaftlichen Betriebe vielleicht noch absehbar sind.

In Bezug auf die Flächenverluste für die landwirtschaftlichen Betriebe bei Umsetzung der Planungen wird sich die Stadt Lohne kurz- und mittelfristig intensiv um den Erwerb der betroffenen Flächen bemühen. Unter Umständen wird sie den vom Flächenverlust betroffenen Betrieben auch Ersatzflächen anbieten. Dafür steht ein längerer Zeitraum zur Verfügung. Innerhalb dieses Zeitraums kann sie im Übrigen die gewünschte Entwicklung von Westen nach Osten vornehmen. Dadurch kann gegebenenfalls eine Verfügbarkeit schneller hergestellt werden.

Weiterhin wird sich die Stadt Lohne intensiv darum bemühen, die landwirtschaftlichen Hofstellen und Grundstücke nach Möglichkeit aufzukaufen bzw. die Landwirte auszusiedeln. Sie wird bei Bedarf alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel zur Lösung nutzen (freihändiger Erwerb, Bereitstellung von Ersatzflächen und -standorten, Flurbereinigung und Umlegung), um einvernehmlich zum Ziel zu kommen. Sollten diese Bemühungen kurzfristig noch nicht erfolgreich sein, wird sie – wie bereits oben beschrieben – die Entwicklung von Westen nach Osten schrittweise vornehmen.

Mit Hilfe dieser Vorgehensweise können sowohl die Belange der Eigentümer der Hofstellen berücksichtigt als auch dem öffentlichen Belang der Siedlungserweiterung an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung von Gewerbeflächen und damit der Schaffung von außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ver-

dienstmöglichkeiten bei einem allgemeinen Rückgang der Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten in der Landwirtschaft auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung des Gewerbegebietes das höhere Gewicht beigemessen.

Ungefähr das westliche Drittel des Änderungsbereiches nördlich der Dinklager Straße bis zur Hofstelle an der Dinklager Straße ist für die angestrebte gewerbliche Nutzung kurzfristig verfügbar, über die anderen Bereiche liegen keine Erkenntnisse vor.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit hofnahen Flächen. Die Flächen sollten dem Eigentümer zufolge für landwirtschaftliche Nutzungen vorbehalten bleiben. Die Stadt Lohne nimmt dieses zur Kenntnis und verweist darauf, dass der Betrieb sowie die Nutzungen auf den Flächen dem Bestandsschutz unterliegen. Die langfristige Zielsetzung der Stadt Lohne sieht für den Bereich jedoch Gewerbe vor. Eigentumsrechtliche Lösungen werden wie oben beschrieben allein auf einvernehmlichem Wege erfolgen.

5.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

q Landwirtschaftliche Immissionen

Im Süden und Südosten des Änderungsbereiches nördlich der Dinklager Straße befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, deren Immissionsradien den Planbereich teilweise überlagern. Liegen die Betriebe innerhalb des Änderungsbereiches, werden diese Bereiche zunächst nicht entwickelbar sein (siehe dazu oben).

Die Geruchsmissionen des nördlich angrenzenden Betriebes können insofern Berücksichtigung finden, als auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Nutzungseinschränkungen vorzunehmen sind (zum Beispiel Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen, Büronutzungen, Bereichen zum ständigen Aufenthalt).

Südlich der Dinklager Straße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem jedoch keine relevanten Emissionen ausgehen.

q Wohnnutzungen

Im Änderungsbereich befinden sich insgesamt fünf zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die nunmehr überplant werden. Seitens Teile dieser Anlieger wurden Bedenken gegen die Planungen geltend gemacht, Wertminderungen der Immobilien befürchtet und die Umweltverträglichkeit in Frage gestellt. Auch angrenzende Bewohner äußerten sich mit überwiegend gleichen Argumenten kritisch zu den Planungen. In Teilen konnte den Anregungen durch die Reduzierung der Bauflächen und/oder die Darstellung von unterschiedlich breiten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gefolgt werden. Die generelle Planungsabsicht der Sicherung des Raumes für gewerbliche Nutzungen ist jedoch nicht in Frage gestellt.

Die Stadt Lohne möchte mit den vorliegenden Planungen die kommunale Planungshoheit nutzen und die langfristigen Zielsetzungen hinsichtlich ihrer Bauflächen dokumentieren. Sollte sich kurz- oder mittelfristig herausstellen, dass einzelne Teilbereiche dieser umfangreichen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht umsetzbar sind, wird sie zunächst auf die Aufstellung von Bebauungsplänen verzichten.

Die Stadt Lohne wird jedoch gleichzeitig alle Möglichkeiten in Anspruch nehmen, um zukünftig die Flächen zu erwerben. Hier können Grundstücksangebote o.Ä. zum Tragen kommen, jeweils aber nur, um **einvernehmlich** eine Mobilisierung der Flächen zu erzielen.

Sollte dies nicht erfolgreich sein, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen getroffen, die die Verträglichkeit der Nutzungen herstellen. Denkbar ist dabei die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten oder von aktivem Lärmschutz.

Eine Minderung des Wohnwertes eines Grundstückes ist auf dieser Planungsebene nicht ableitbar. Die Flächennutzungsplandarstellung dokumentiert allein die Planungsabsicht der Kommune, Rechtsansprüche werden dadurch nicht begründet.

Die Umweltverträglichkeit der Planungen ist gemäß Eingriffsbilanzierung auf Flächennutzungsplansebene herstellbar. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht zu erarbeiten sein, der alle Schutzgüter abschließend überprüft. Die Stadt Lohne geht davon aus, dass die Umweltverträglichkeit der Planungen dabei nachgewiesen werden kann.

Westlich und nördlich des Änderungsbereiches nördlich der Dinklager Straße befinden sich im planerischen Außenbereich weitere Wohnnutzungen. Von den geplanten gewerblichen Bauflächen gehen Lärmemissionen aus. In der verbindlichen Bauleitplanung ist durch ausreichende Abstandsflächen und/oder eine Kombination aus aktivem Lärmschutz und zum Beispiel der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel eine Verträglichkeit zwischen Gewerbelärm und Wohnnutzung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes sicherzustellen. Dieses soll auf der Basis eines Schallgutachtens erreicht werden. Gegebenenfalls können auch Grünstreifen, zum Beispiel am Rande des geplanten Gewerbegebietes, vorgesehen werden, um einen zusätzlichen Abstand zu erzielen.

Insgesamt ist innerhalb des Änderungsbereiches die Eigentümer- und Immissionssituation äußerst diffizil. Es werden zur Umsetzung der Planungen viele Abstimmungen und Verhandlungen notwendig sein. Dies kann dazu führen, dass nur die verfügbaren Flächen des nördlichen Teils des Änderungsbereiches durch die etappenweise Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelt werden können.

Als Abstandspuffer und zum Schutz der Bevölkerung des Ortsteils Brockdorf ist ein unterschiedlich breiter Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Fläche dient sowohl dem Lärmschutz als auch dem Schutz des Ortsbildes von Brockdorf.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg schlug wegen der angrenzenden Wohnhäuser bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Gliederung der Bauflächen nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln vor. Der Anregung wird nicht gefolgt, dies bleibt der verbindlichen Bauleitplanung überlassen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass dann ggf. einzelne Wohnnutzungen nicht mehr dort bestehen und deshalb als relevante Immissionspunkte nicht mehr zu berücksichtigen sind. Die dann zu ermittelnden flächenbezogenen Schalleistungspegel würden anders ausfallen als bei der jetzigen Situation. Insofern wäre eine jetzige Berechnung nicht relevant.

5.5 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 [7] BauGB die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Dies beinhaltet gemäß § 1a [2] BauGB unter anderem die Berücksichtigung der Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen und die Vorbereitung von Maßnahmen zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Die Darstellungen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne bereiten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bo-

denschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels vor, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

5.5.1 Ziele des Naturschutzes

Die geplanten gewerblichen Bauflächen des Teilbereichs 48.1-Nord grenzen im Westen direkt das Landschaftsschutzgebiet „Bockhorster Moor, Wilder Pool und Märschendorfer Teiche“, im Nordwesten grenzen zwei besonders geschützte Biotope an. Der südliche Teilbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Burg Dinklage“.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Bereiche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Gemäß der Anregung des Landkreises Vechta sind zwei Flächen am Plangebietsrand schutzwürdig als Naturschutzgebiet. Der Bereich N 29 (Erlenbruchwald, bodensaurer Eichenmischwald, Niedermoor, Sumpf) liegt im Nordwesten des Teilbereichs Nord, der Bereich N 28 (Grünlandkomplex, mesophiles Grünland und Feuchtgrünland) grenzt direkt im Nordosten an. Hier hat jedoch die aktuelle Bestandsaufnahme Ackernutzung ergeben.

Der Änderungsbereich liegt in den Entwicklungsräumen A 11 und A 12 (Artlandniederung) des Landschaftsplanes. Der Entwicklungsraum A 11 bezieht sich auf das großräumige Ackergebiet um Brockdorf. Entwicklungsschwerpunkt soll der Biotopverbund sein. Allgemeine Ziele sind hier die Freihaltung bestimmter Bereiche von baulichen Anlagen, Abstimmung der Gewässerunterhaltung mit der unteren Naturschutzbehörde und die Entwicklung von Gehölzstrukturen in den ausgeräumten Landschaftsteilen.

Der Entwicklungsraum A 12 bezieht sich auf den Wald- und Grünlandbereich südlich Gingfeld. Schwerpunkte sind hier die Umwandlung von Nadelholzbeständen in standortgerechte Laubholzbestände und die Sicherung des mesophilen Grünlandes. Allgemeine Ziele sind hier die Durchführung eines Grünlandprogramms und die grundsätzliche Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen.

Im Gegensatz zu der Bewertung des Landschaftsplanes stellt sich der nördliche Teilbereich als überwiegend ackerbaulich genutzt dar. Die hohe Wertigkeit wird aktuell im Geltungsbereich nicht erreicht. Teilweise sind die Ackerflächen mit tiefen Gräben drainiert. Die Gliederung durch (Wall-)Hecken ist zumindest randlich vorhanden. Die feuchten Waldbestände liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Sie sollten und sollen nach dem Willen der Stadt Lohne auf Grund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nicht überplant werden.

5.5.2 Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich werden überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, meist Acker, aber auch Gräben und Hecken der freien Landschaft sowie Hoflagen mit ihren typischen Biotopen überplant.

Zur Betroffenheit der vom Aussterben bedrohten Vogelart wird ausgeführt, dass es sich um ein sporadisches Vorkommen handelt. Die Nutzung des Plangebietes oder seiner Randbereiche als Brut- oder wichtiger Teillebensraum konnte nicht verifiziert werden. Die Flächennutzungsplanänderung stellt eine langfristig angelegte „Vorratsplanung“ zur Sicherung der Aufgaben des Mittelzentrums Lohne dar. Die Stadt Lohne verweist nochmals auf den langfristigen Realisierungszeitraum der Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung erneut avifaunistische Untersuchungen durchführen, um die Raumnutzung festzustellen

und ggfs. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Vogelart und zur Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen festzusetzen. Der Realisierungszeitpunkt ist aktuell nicht abzusehen.

Die versiegelte Fläche wird als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr zur Verfügung stehen. Offene Wasserflächen gehen verloren.

Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Baumaßnahmen von einer ländlichen Ausprägung in gewerblich geprägtes Siedlungsgebiet umgewandelt. Dies bedeutet eine weitere Überformung der ländlichen Kulturlandschaft.

Mit der Versiegelung von Bodenfläche gehen sowohl die Funktionen des Bodens im Wasser- und Nährstoffkreislauf als auch das biologische Potential verloren.

Zudem wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, da der Boden als Versickerungs- und Verdunstungsmedium funktionslos wird. Durch die Minderung der Verdunstungsrate ist mit erhöhten Schwankungen im Kleinklima zu rechnen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes für die angrenzenden Flächen erarbeitet. Bereits im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde davon ausgegangen, dass der Grundwasserabfluss grundsätzlich in Richtung Westen zur Hase hin erfolgt. Damit gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 18-21 BNatSchG zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.

Auf die Darstellung von Pufferflächen zu Gehölzen und Gräben wird auf dieser Ebene verzichtet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob die Strukturen erhalten werden können. Hier sind dann geeignete Festsetzungen zu treffen.

Die Wallhecke am Rand des Dinklager Burgwaldes liegt nicht im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Da östlich der Wallhecke eine ausreichend breite Fläche für Maßnahmen festgesetzt ist, ist nicht von Beeinträchtigungen der Wallhecke durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes auszugehen.

5.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Nördlicher Geltungsbereich:

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen wird am westlichen und nördlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Maßnahmenflächen sollen zum einen einen Puffer zu den empfindlichen Bereichen darstellen, zum anderen ist hier eine innergebietliche Kompensation möglich. Durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche (wie bisher im FNP) zu einer Maßnahmenfläche wird zudem perspektivisch der Schadstoffeintrag aus der Landwirtschaft in die Flächen ausgeschlossen und somit ein weiterer Schutz der Biotope gesichert.

Die Maßnahmenflächen werden in einer Breite von 80 m dargestellt. Hier können in der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zum Grundwasserhaushalt und zum Biotopschutz festgesetzt werden. Im Norden, parallel zur Bahn, wird diese nur in einer Breite von 20 m dargestellt, da sich nördlich angrenzend weniger empfindliche Biotope befinden. Der Abstand des Gewerbegebietes zum Bockhorster Moor ist zudem auf Grund der Kleinbahntrasse und der Straße größer als 20 m und wird auf dieser Ebene aus ausreichend errichtet

Im nachgeordneten Bebauungsplan werden weiterhin die Möglichkeiten zum Erhalt der wertgebenden Gehölz- und Grabenstrukturen und zur Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft geprüft.

Soweit im Änderungsbereich 48.1 Qualitäten der gemäß § 28a/b bzw. § 33 NNatG geschützten Biotope festgestellt werden, werden diese in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt (nachrichtliche Übernahme, gegebenenfalls Antrag auf Ausnahmen von den Schutzgebieten).

Der Erlenwald zwischen Bockhorster Damm und Dinklager Straße wurde als entwässerter Erlenwald WU kartiert. Für diesen Biotoptyp besteht kein besonderer Schutz gemäß § 28 a NNatG. Der Wald wird als Waldfläche dargestellt, die nördlich anschließende Fläche (aktuell Acker) wird als Fläche für Maßnahmen dargestellt. Durch diese Darstellungen wird gesichert, dass sich der Zustand der Waldfläche nicht verschlechtert. Eine Verbesserung in Richtung Erlenbruchwald wird angestrebt.

Die Waldfläche westlich des Bockhorster Damms und südlich des Hopener Mühlenbachs liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 und ist als Wald festgesetzt. Durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen und Wald im östlich angrenzenden Geltungsbereich wird die Beeinträchtigung der Waldfläche vermieden. Die Verbesserung der Waldfunktionen wird angestrebt.

Im Sinne des Vermeidungs- und Verminderungsgebotes der Eingriffsregelung sollen in der nachgeordneten Planung zum Schutz der Wallhecken ausreichende Abstände der Baufläche vorgesehen werden. Die Wallhecken sind im Bestandsplan als geschützte Bereiche gekennzeichnet. Weiterhin sollen charakteristische Einzelgehölze und Hecken erhalten werden. Hierfür ist die Festsetzung eines ausreichenden Abstandes (mindestens Kronentraufbereich) von der Bebauung erforderlich.

Es wird eine 20 m breite Maßnahmenfläche als Puffer zum Hopener Mühlenbach dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden dann geeignete Festsetzungen zum Gewässerschutz angestrebt. Flächenintensivere Renaturierungsmaßnahmen können südlich des Gewässers geplant werden

Weiterhin soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob die vorhandenen Gräben samt begleitenden Gehölzen erhalten und im Rahmen der Gebietsentwässerung in einen Grünzug integriert werden können. Hier können auch die erforderlichen Anlagen zur Niederschlagsrückhaltung eingefügt werden.

Südlicher Geltungsbereich:

Hier sind die gewerblichen Bauflächen im Süden und Westen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgeben. Diese Flächen sollen einen hinreichenden Abstand vom westlich angrenzenden Waldbereich und eine Verbesserung der Waldfunktionen im östlichen Bereich sicherstellen.

Durch die Entwicklung eines Waldrandes wird der Waldbestand gegen das Gewerbegebiet abgepuffert. Verschiedene Autoren⁹ halten eine Tiefe von 10 m bis 15 m (bis 20 m) am Nordrand des Waldes für notwendig, um die Entwicklung der natürlichen Abfolge der Vegetationseinheiten zu gewährleisten. Von außen nach innen sind dies: ein Krautsaum (natürliche Sukzession), eine Strauchzone mit einzelnen Bäumen (Mantel), eine Traufzone mit Bäumen in charakteristischer Wuchsform (lang herabhängende Äste zum Waldrand hin).

Die Stadt Lohne hält eine Maßnahmenfläche von ungefähr 30 m für ausreichend. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen festgesetzt, um den Wald vor einer Nutz- oder Begehrbarkeit zu sichern. Wie das zu geschehen hat (Zaun, Graben, Versickerungsmulde usw.), kann im entsprechenden Bebauungsplan herausgearbeitet werden.

⁹ Jedicke, E. (1994): Biotopverbund. Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie. Ulmer Verlag; Arbeitskreis forstliche Landespflege (1993): Biotoppflege im Wald, Kilda Verlag; Waldränder gestalten und pflegen, AID 1010 (1992)

Von der Darstellung einer Maßnahmenfläche nördlich des Waldes im östlichen Änderungsbereich wird abgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird erneut geprüft, ob eine Pufferzone realisierbar ist.

5.5.4 Bilanzierung

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, welche Anforderungen aus der Eingriffsregelung zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird der Zustand vor Beginn der Planung dem Zustand nach Verwirklichung der Vorhaben auf der Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells¹⁰ gegenübergestellt.

Die Biotoptypen des Plangebietes werden wie folgt eingestuft.

Biotoptyp		Wertspanne
Wälder		
WQL	Bodensaurer Eichen-Mischwald feuchter, mäßig nährstoffversorgter Böden des Tieflandes	2,6-3,5
WQF	Eichen-Mischwald feuchter Standorte	2,6-3,5
WU	Entwässerter Erlenwald	2,6-3,5
WZF	Fichtenforst	1,3-1,5
Gebüsch und Kleingehölze*		
BNR	Weiden-Sumpfbüsch	2,6-3,0
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke	ohne
HWB	Baum-Wallhecke	ohne
HFS	Strauchhecke	ohne
HFM	Strauch-Baum-Hecke	ohne
HFB	Baum-Hecke	ohne
Gewässer		
FXM	Mäßig ausgebauter Bach	1,3-1,5
FGR	Nährstoffreicher Graben*	1,0-1,5
FGZ	Sonstiger Graben*	ohne
SXS	Naturfernes Staugewässer (Regenrückhaltebecken)	0,6-1,5
Offenbodenbiotope		
DWS	Sandweg	0,6-1,5

10 Landkreis Osnabrück (1997): Das Kompensationsmodell

Grünland

GIT	Artenarmes Grünland trockener Standorte	1,0-1,5
GIF	Artenarmes Grünland feuchter Standorte	1,0-1,5
GRT	Trittrasen	0,6 – 1,5

Acker- und Gartenbau-Biotope

A	Acker	0,6-1,50
---	-------	----------

Ruderalfluren

URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	1,6-2,00
-----	---	----------

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

BZH	Zierhecke	ohne
PHO	Nutzgarten	0,6-1,5
PHZ	Ziergarten	0,6-1,5
HE	Baumbestand des Siedlungsbereichs	ohne

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OE	Einzelhausgebiet**	0,6-1,5
ODL	Landwirtschaftlicher Hof***	0,6-1,5
ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage	0,6-1,5
OGG	Gewerbe-/Industriegebiet	0,1-0,5
OVW	Befestigter Weg	0,1-0,5
OVS	Straße	0,1-0,5
OSZ	Versorgungsanlage	0,1-0,5
TFZ	Mit Betonpflaster befestigte Fläche	0,1-0,5
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex	0,1-0,5

* Lineare und punktuelle Biototypen werden nur dann in die Bilanz eingestellt, wenn sie einem in der Plangrundlage abgrenzbaren Flurstück zuzuordnen sind. Aufgrund der Maßstäblichkeit ist eine genauere Erfassung und Bilanzierung nicht möglich. Hinweise auf diese Biototypen werden unter dem Stichwort "Besondere Empfindlichkeiten" gegeben. Diese Biototypen, insbesondere die gemäß § 33 NNatG geschützten Wallhecken, sind in der nachfolgenden Planungsebene besonders zu berücksichtigen.

** Bei den als OE gekennzeichneten Bereichen wird von einem Versiegelungsgrad von ca. 60% für Gebäude, Terrassen, Zuwegung, Nebenanlagen ausgegangen. Die übrige Fläche wird als gärtnerisch genutzte Fläche eingestellt. In der Regel handelt es sich um einen größeren Ziergartenbereich, insbesondere zur Straße hin, und einen meist rückwärtig gelegenen Nutzgartenbereich. Vereinzelt sind besondere Anlagen wie Zierteiche oder Hundezwinger vorhanden.

*** Bei den als ODL gekennzeichneten Flächen wird von einem Versiegelungsgrad von ca. 70% für Gebäude, Hofflächen, Zuwegung, Nebenanlagen und Lagerflächen ausgegangen. Der übrige Bereich ist als Hofgrün (Zier- und Nutzgarten, kleine Gehölzgruppen) ausgebildet.

**** Die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen (ODP) sind, wie Gewerbe- und Industriegebiete, zum größten Teil versiegelt oder befestigt. Es wird von einem Versiegelungsgrad von 80% ausgegangen. Die Restflächen stellen sich als Rasen oder Eingrünung mit Sträuchern dar.

***** Bei dem sonstigen Gebäudekomplex ONZ handelt es sich um die Rastanlage südlich der Dinklager Straße. Hier wird von einem Versiegelungsgrad von 80% ausgegangen.

Durch Multiplikation der vorhandenen Biotopwerte mit der jeweiligen Flächengröße wird der (Bestands-)Flächenwert vor Verwirklichung der Planung ermittelt. Für den Planzustand wird der Flächenwert analog ermittelt. Dabei werden je nach der angestrebten Darstellung folgende Anhaltswerte angenommen:

- 10% Grünfläche (Flächen für die Niederschlagsrückhaltung, Wertfaktor 1,5),
- 90% Bau- und Verkehrsflächen, davon:
- 80% Versiegelung der Bauflächen bei möglicher GRZ 0,8 (Wertfaktor 0),
- 20% begleitendes Grün (Wertfaktor 0,9).

Die sich zwischen den Planungs- und Bestandsflächenwerten aufzeigende Differenz gibt Hinweise auf die erforderlichen externen Kompensationsleistungen.

q Teilbereich-Nord

∅ Bestand

Biotoptypen			Größe (m ²)	Wertstufe	Wertpunkte
Acker	A		894020	0,9	804618
Landwirtschaftliche Produktionsanlage	ODP	6330			
versiegelt, befestigt		80%	5064	0	0
Garten, Hofgehölze		20%	1266	0,9	1139,4
Artenarmes Grünland trockener Standorte	GIT		17550	1,2	21060
Artenarmes Feuchtgrünland, Brache	GIFb		3180	1,4	4452
Graben	FGR		2120	1,2	2544
Mäßig ausgebauter Bach	FXM		3540	1,4	4956
Landwirtschaftlicher Hof	ODL	21590			
versiegelt, befestigt		70%	15113	0	0
Hofgrün		30%	6477	1,1	7124,7
Sandweg	DWS		3060	0,9	2754
Siedlungsgehölz	HEj		710	1,2	852
Ruderalflur	URF		1290	1,8	
Grasweg	GW		1920	1	1920
Versorgungsanlage	OS, OSZ		750	0,1	75
Garten, Grabeland	PHZ, PKG		1670	0,9	1503
Befestigter Weg	OVW		7000	0,3	2100
Eichenmischwald	WQL		49200	3,2	157440
Entwässerter Erlenwald	WU		2590	2,6	6734
Fichtenforst	WZF		3120	1,2	3744
Straße	OVS	6870			
Versiegelt		80%	5496	0	0
Begleitgrün		20%	1374	0,9	1236,6
Einfamilienhausgebiet	OE	5730			
versiegelt, befestigt		60%	3438	0	0
Garten		40%	2292	0,9	2062,8
Summe			1032240		1026315,5

∅ Planung

Darstellung			Größe (m ²)	Wertstufe	Wertpunkte
Wald		53900			
Eichenmischwald	WQL		49200	3	147600
Entwässerter Erlenwald	WU		2590	2,4	6216
Fichtenforst	WZF		2110	1,2	2532
Mäßig ausgebauter Bach	FXM		3540	1,4	4956
Flächen für Maßnahmen*			147240	1,7	250308
Gewerbliche Bauflächen		827560			
versiegelbar		80%	662048	0	0
zu gestalten		20%	165512	0,9	148960,8
Summe			1032240		560572,8

* Da die Maßnahmenflächen eine erhebliche Größenordnung erreichen und im Zusammenhang mit wertvollen Biotoptypen entwickelt werden, wurde die Wertstufe 1,7 (statt 1,5) angesetzt.

Entsprechend dem Defizit von ca. 465.740 Wertpunkten wird bei einer Aufwertbarkeit der Kompensationsflächen um 1,5 Wertstufen eine Größe von ca. 31 ha erforderlich.

q Teilbereich-Süd

Ø Bestand

Biotoptypen			Größe (m ²)	Wertstufe	Wertpunkte
Eichenmischwald	WQL		16690	3,2	53408
Nährstoffreicher Graben	FGR		2800	1,2	3360
Artenarmes Grünland	GIF		10100	1,2	12120
Acker	A		393650	0,8	314920
Landwirtschaftlicher Hof	ODL	9900			
Versiegelt		70%	6930	0	0
Restgrün		30%	2970	0,9	2673
Wohnnutzung	OEL	1950			
Versiegelt		60%	1170	0	0
Restgrün		40%	780	0,9	702
Nutzgarten	PHO		1050	0,9	945
Sonstiger Gebäudekomplex	ONZ	2750			
Versiegelt		80%	2200	0	0
Restgrün		20%	550	0,8	440
Befestigte Fläche	TFZ		3500	0,2	700
Schotterweg	OVW		6500	0,3	1950
Summe			448890		391218

Ø Darstellung/ Biotoptyp

Biotoptypen			Größe (m ²)	Wertstufe	Wertpunkte
Gewerbliche Baufläche		344950			
Grünfläche		10%	34495	1	34495
versiegelbar (Baufläche)		80%	248364	0	0
Restgrün (Baufläche)		20%	62091	0,9	55881,9
Wald			16690	3	50070
Fläche für Maßnahmen		87250			
Entwicklung Waldrand			13500	2,2	29700
Gestaltung Siedlungsrand			73750	2	147500
Summe			448890		317646,9

Entsprechend dem Defizit von ca. 73.600 Wertpunkten wird bei einer Aufwertbarkeit der Kompensationsflächen um 1,5 Wertstufen eine Fläche von ca. 4,79 ha erforderlich.

q 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)¹¹ wird für die Suche geeigneter Kompensationsflächen im Rahmen der hier vorliegenden Planung herangezogen. Der Flächenpool hat die Aufgabe und ist in der Lage, zeitnah und bedarfsgerecht geeignete Kompensationsflächen für die verbindliche Bauleitplanung bereit zu stellen.

¹¹ s. auch Anlage 1: Suchraum für Kompensationsflächen

Es ist daher davon auszugehen, dass geeignete Kompensationsflächen vorhanden sind und zum gegebenen Zeitpunkt verfügbar sein werden. Die Stadt Lohne kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht die gesamten Kompensationsflächen für die 40. und 48. Flächennutzungsplanänderung vorhalten, die in einem Zeitrahmen von über 20 Jahren über Bebauungspläne umgesetzt werden sollen. Eine Konkretisierung der Kompensationsflächen erfolgt daher auf dieser Ebene nicht. An den Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist eine Abbildung über die Flächen angehängt, die seitens der Flächenagentur als Suchraum dienen. Damit ist auch nach Absprache mit dem Landkreis Vechta der Belang der Kompensation der vorbereiteten Eingriffsfolgen abgearbeitet.

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen der Stadt Lohne sollen die zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Flächen der Flächenagentur in Anspruch genommen werden.

5.6 Leitungen

Durch den östlichen Teil des Änderungsbereiches nördlich der Dinklager Straße verläuft ungefähr in Nord-Süd-Richtung eine Gasleitung. Hiervon werden Abstände einzuhalten sein, gegebenenfalls kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Erschließungsachse entlang der Trasse vorgesehen werden.

Weiterhin verläuft von Südwesten nach Nordosten im Änderungsbereich eine 110-kV-Leitung, von der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Abstand festzusetzen ist, um gesundheitliche Gefährdungen auszuschließen.

Die Leitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.7 Wasserflächen

Durch den westlichen Teil des Änderungsbereiches nördlich der Dinklager Straße verläuft der Hopener Mühlenbach. Er ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Flusslauf soll renaturiert werden (planerisches Ziel der Stadt Lohne).

Bei der weiteren Planung (Bebauungsplan) sind die satzungsgemäßen Erfordernisse der Hase-Wasseracht zu berücksichtigen. Dabei soll die Baugrenze einen Abstand von 10,00 m von der Böschungsoberkante einhalten. Kompensationsmaßnahmen können nach Aussage dieses Verbandes am Hopener Mühlenbach umgesetzt werden. Die Oberflächenentwässerung aus dem Änderungsbereich ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu reduzieren.

5.8 Belange des Waldes

Im Plangebiet und auch angrenzend befinden sich Waldflächen. Hierzu werden von der Bebauung Abstände einzuhalten sein. Von den Fachbehörden wurden Abstände zwischen 30 m und 35 m gefordert. Die tatsächlich einzuhaltenden Abstände werden abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Forstamt Oldenburg, regte an, auf kleinere Waldflächen im Weiteren zu verzichten und dafür größere Waldbestände zu arrondieren. Die Stadt Lohne stellt jedoch auch die kleineren Waldflächen bestandsorientiert dar, um die Lebensraumfunktionen angemessen zu berücksichtigen.

Es werden jedoch auch zwischen dem Hopener Mühlenbach und der Landesstraße Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die ggf. im weiteren zur (Ersatz-) Aufforstung genutzt werden können. Auch hier befinden sich bereits kleinere Waldflächen, die mit einer Aufforstung arrondiert und in einen sinnvollen Zusammenhang gebracht werden können.

6 DENKMALSCHUTZ

Belange des Denkmalschutzes sind insofern bekannt, dass es sich bei der Hofstelle Dinklager Straße Nr. 91 um ein Baudenkmal handelt. Es ist entsprechend gekennzeichnet. Gemäß § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz dürfen in der Umgebung des Denkmals keine Anlagen errichtet werden, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen. Hierzu werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen getroffen werden. Weiterhin verfügt auch die Hofstelle Bornhorn („Schwedenfriedhof“) im nördlichen Teil des Änderungsbereiches nach Aussage des Heimatvereins Lohne über entsprechende Qualitäten, wird jedoch nicht als Denkmal beim Landkreis Vechta geführt. Weitere Denkmale sind nicht bekannt. Auf Teilbereichen südlich der Dinklager Straße befindet sich zudem ein Eschbodenauftrag. Es ist nicht auszuschließen, dass sich hier archäologische Fundstellen befinden. Erfahrungsgemäß ist unter Eschböden der Erhaltungszustand gut. Vor Beginn der Bauarbeiten sind nach Ansicht des Landkreises Vechta Bodenprospektionen notwendig.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 [1] des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 [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 Arbeiten gestattet.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden. Die Versorgungsnetze sind angrenzend an die Planungsbereiche vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) des Änderungsbereichs ist durch den Anschluss der Planbereiche an das Kanalisationsnetz gesichert.

Für die dargestellten gewerblichen Bauflächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Konzepte für die Entwässerung entwickelt. Für die einzelnen Gewerbegebiete wird dann die Art der möglichen Oberflächenentwässerung im Einzelfall gutachterlich überprüft. Grundsätzlich steht die dezentrale Versickerung auf den einzelnen Betriebsgrundstücken im Vordergrund.

Die Versickerung hat den Vorteil, dass das Regenwasser durch die Bodenpassage gereinigt wird. Die Versickerungsmöglichkeit auf den Bodenarten ist im Einzelfall zu überprüfen. Sollte sich auf der Ebene der Bebauungspläne zeigen, dass die dezentrale Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, werden zentrale Versickerungsmöglichkeiten (zum Beispiel Versickerungs-

becken) geprüft. Dabei ist das Regenwasser nur gedrosselt in die Vorflut abzugeben (Begrenzung der Abflussmenge).

Sollte sich zeigen, dass auch dezentrale Versickerungsmöglichkeiten nicht praktikabel sind bzw. die Vorflutbeschaffenheit nicht mehr gewährleistet ist, werden von der Stadt Lohne großflächige Entwässerungslösungen angestrebt.

Die Abfallentsorgung wird vom zuständigen Träger sichergestellt. Erfasst werden Abfälle aus Haushaltungen (einschließlich Sperrmüll) und Abfälle gleicher Art (hausmüllähnliche Gewerbeabfälle).

Altlasten sind in den Teilbereichen nicht bekannt. Sollten sich während der Bauphase Hinweise auf solche Standorte ergeben, so sind sie vor Ort näher zu erkunden und dem Landkreis Vechta gegebenenfalls anzuzeigen.

8 PLANUNGSINHALT

Die Änderungsbereiche werden entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 [2] Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 [1] BauNVO überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nachrichtlich übernommen worden sind die Leitungen sowie Wasser- und Waldflächen im Plangebiet. Innerhalb des Änderungsbereiches sind zudem Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

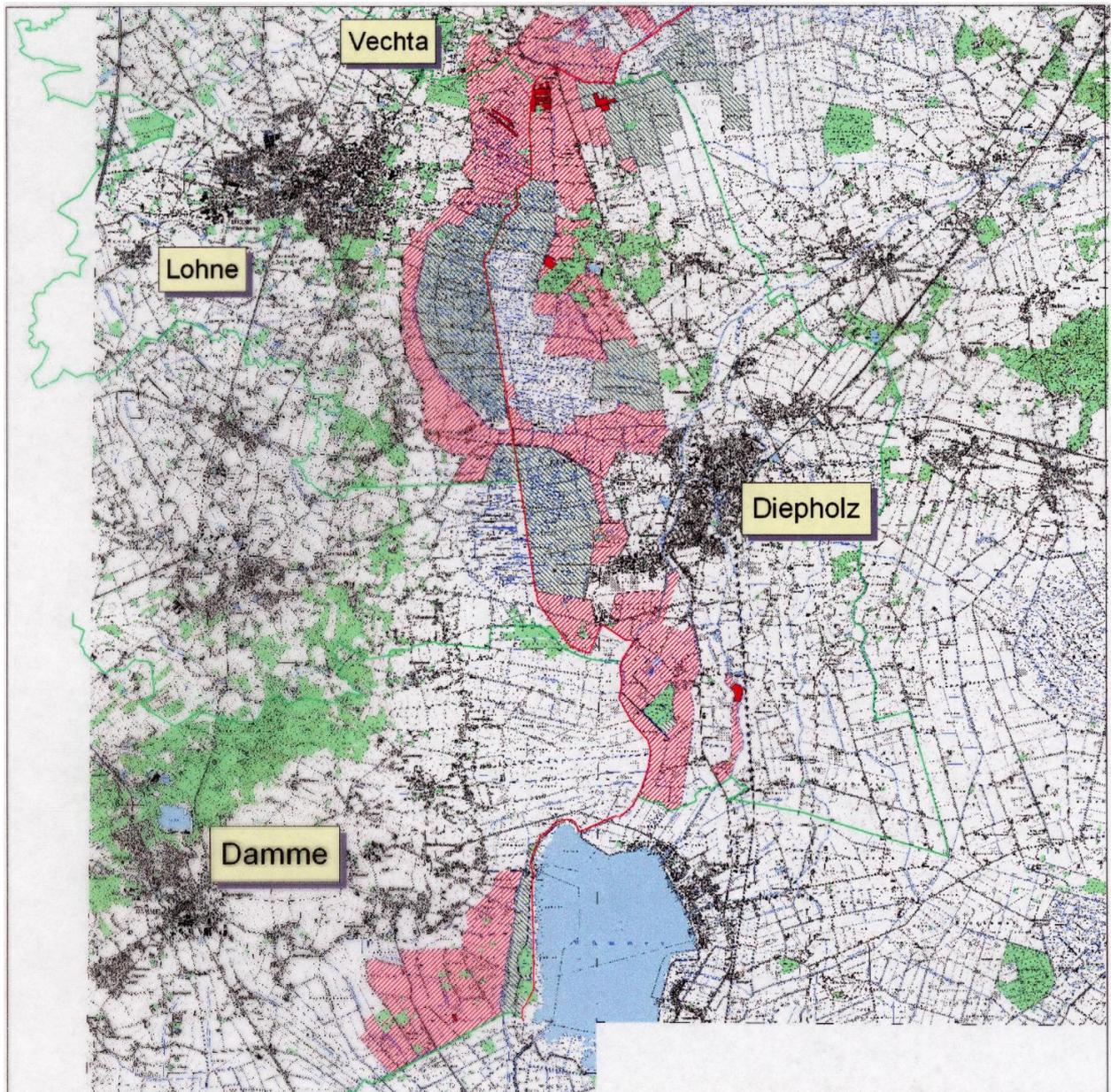
Änderungsbereich	Größe	Planungsziel
48. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich Nord 103,22 ha	82,76 ha	Gewerbliche Baufläche
	5,39 ha	Flächen für Wald
	0,35 ha	Wasserfläche
	14,72 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
48. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich Süd 44,89 ha	34,49 ha	Gewerbliche Baufläche
	1,67 ha	Flächen für Wald
	8,73 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Gesamtumfang der erforderlichen Kompensationsflächen beträgt ca. 36 ha.

10 DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF

Aufstellungsbeschluss	18.11.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.04.2004
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2004 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15.05.2004	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB	14.03.2005 – 15.04.2005
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 [3] BauGB	01.08.2005 – 10.09.2005
2. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 [3] BauGB	04.04.2006 – 20.04.2006
Feststellungsbeschluss	23.05.2006
Lohne, den 23.05.2006	
gez. Niesel	
Niesel	
Bürgermeister	

Anlage 1: Suchraum für Kompensationsflächen

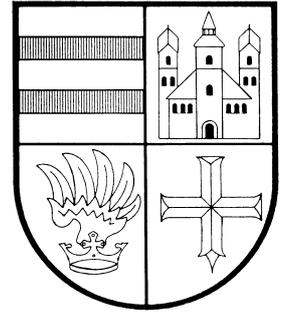




Inhalt	Seite
Vorbemerkungen	1
1 Anlass und Ziele der Planänderung	1
2 Aussagen des Entwicklungskonzeptes	2
3 Erfordernis der Planungen	3
4 Bestandsaufnahme	4
4.1 Beschreibung der Änderungsbereiche und Realnutzung	4
4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4.3 Natur und Landschaft	4
4.3.1 Änderungsbereich 48-Nord.....	6
4.3.2 Änderungsbereich 48-Süd	11
5 Grundlagen der Abwägung	14
5.1 Belange der Raumordnung.....	14
5.2 Verkehrliche Erschließung	14
5.3 Belange der Landwirtschaft	15
5.4 Immissionsschutzrechtliche Belange	16
5.5 Belange von Natur und Landschaft.....	17
5.5.1 Ziele des Naturschutzes	18
5.5.2 Auswirkungen der Planung	18
5.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen.....	19
5.5.4 Bilanzierung	21
5.6 Leitungen	25
5.7 Wasserflächen	25
5.8 Belange des Waldes.....	25
6 Denkmalschutz	26
7 Ver- und Entsorgung	26
8 Planungsinhalt	27
9 Städtebauliche Übersichtsdaten	27
10 Daten zum Verfahrensverlauf	28

STADT LOHNE

Landkreis Vechta



48. Änderung des Flächennutzungsplanes

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Mai 2006



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