

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Stadt Lohne

Landkreis Vechta

Inhalt

I. PLANZEICHNUNG

II. PRÄAMBEL

III. VERFAHRENSVERMERKE

IV. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass
2. Lage und Größe des Geltungsbereichs
3. Planungsrechtliche Situation
4. Ziel der Planung
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung
7. Immissionssituation
8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
9. Verkehrliche Erschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Bau- und Bodendenkmalschutz
12. Altablagerungen

V. ANLAGEN

I. PLANZEICHNUNG

Siehe Seite 2

II. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lohne diese 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Erläuterungen (Begründung), beschlossen. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB wird das Aufstellungsverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Lohne, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Lohne, den

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 51. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Lohne, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 51. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Vechta, den
Siegel
Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die 51. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 51. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Lohne, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 51. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 51. Flächennutzungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1 : 1.000 (Verkleinerung auf 1 : 2.500)

Planverfasser

Der Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSGRUPPE ASTO
LINDENALLEE 4, 26122 OLDENBURG, TELEFON: 0441 - 77331

Oldenburg, den
Planverfasser

IV. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stammt aus dem Jahr 1980. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Entwicklungsvorgaben müssen aus heutiger Sicht revidiert werden, da die Stadt Lohne zwischenzeitlich eine neue Entwicklungsstrategie für ihren Stadtkern verfolgt.

Basierend auf den Ergebnissen eines Gutachtens des Büros **Junker und Kruse - Stadtforschung - Stadtplanung, Markt 5, 44137 Dortmund**, das im April 2002 vorgelegt wurde, hat die Stadt Lohne sich entschlossen, zukünftig Einzelhandelsbetriebe und sonstige zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs, weitgehend im Stadtzentrum zu konzentrieren. Dadurch erwartet sie eine merkbare Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und eine wirksame Stärkung des Einkaufsortes Lohne. Eine Handelsentwicklung im Außenbereich soll nur noch in sehr maßvollem Umfang erfolgen.

Neben der Qualitätssteigerung im bisherigen Stadtkern ist es auch notwendig, diesen räumlich zu erweitern, um so ausreichende Kapazitäten für Neuansiedlungen vorzuhalten. Die Ausweitung der innerstädtischen Haupteinkaufszone soll in nördlicher Richtung erfolgen, da hier entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ hat die Stadt Lohne den ersten Schritt zur räumlichen Erweiterung der innerstädtischen Haupteinkaufszone zwischenzeitlich vollzogen. Durch den Bebauungsplan wird u.a. die Ansiedlung eines Fachmarkt-Centers südwestlich der *Keetstraße* ermöglicht.

Als Weiterführung dieser Entwicklungsstrategie ist die Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und des in Teilbereichen daraus entwickelten Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ zu sehen. Aufgrund der beabsichtigten Veränderungen südwestlich der *Keetstraße* ist auch eine städtebauliche Neuordnung des nordöstlich angrenzenden Quartiers notwendig. So soll jenseits der *Keetstraße* ebenfalls ein Kerngebiet entwickelt werden, das den nördlichen Abschluss der zukünftigen innerstädtischen Haupteinkaufszone bildet. Insbesondere soll in der Baulücke westlich des *Küstermeyerhofes* die Möglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (LIDL) mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Auch der bereits baulich genutzte Bereich des Hofes *Küstermeyer* soll in das Kerngebiet integriert werden.

Aufgrund der Nähe zum Stadtkern und zwecks einer verträglichen Nutzungsabstufung ist für die nördlich angrenzenden Flächen die Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen. Hier soll zum einen das innerstädtische Wohnen gesichert und weiterentwickelt werden, zum anderen ist die Ansiedlung von solchen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, die nicht auf stark frequentierte Standorte angewiesen sind und die hinsichtlich ihrer Betriebsart das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine auf das Wohnen Rücksicht nehmende Nutzungsmischung trägt nach Ansicht der Stadt Lohne zur Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers bei.

Auf dem Grundstück nördlich des Einmündungsbereiches der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße* ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Auch hierfür werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Der beschriebene Strukturwandel in der nordwestlichen Innenstadt Lohnes wird, soweit dies nicht auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes möglich ist, durch die Aufstellung der 51. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich abgesichert. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser 51. Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in die vier Teilflächen 51.1, 51.2, 51.3 und 51.4. Er umfasst Flächen im bereits derzeit baulich genutzten Bereich der Hofstelle *Küstermeyer* (Teilfläche 51.1), einen ca. 5 bis 10 m breiten Streifen nordwestlich des Hofgehölzes (Teilfläche 51.2), der sich derzeit als Siedlungsbrache bzw. Ruderalfläche darstellt, Flächen südlich der *Klapphakenstraße* (Teilfläche 51.3), die bereits überwiegend bebaut sind und im Süden auch Teile einer Ruderalfläche aufweisen sowie eine Fläche im südöstlichen Einmündungsbereich der *Keetstraße* in die *Vechtaer Straße* (Teilfläche 51.4), die derzeit als Obstwiese genutzt wird.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 2,19 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohne sieht für die Teilbereiche 51.1 und 51.2 zur Zeit „Grünflächen“ vor. Für den Teilbereich 51.3 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „Wohnbauflächen (W)“. Der Teilbereich 51.4 wird in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Carumer Straße / Nordtangente) als „Grünfläche“ dargestellt.

Für die östlich bis zur *Meyerhofstraße* und südwestlich bis zur *Keetstraße* an den Teilbereich 51.3 angrenzenden Flächen sieht der Flächennutzungsplan bereits „Gemischte Bauflächen (M)“ vor. Der Bereich nördlich und nordwestlich der Teilfläche 51.1 (Restliche Fläche des Hofes *Küstermeyer*) wird als „Grünfläche“ dargestellt. Diese Darstellungen sollen erhalten bleiben, da sie der beabsichtigten Entwicklung des Quartiers entsprechen.

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird darüber hinaus von der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 20 abgedeckt. Dessen Inhalte wurden jedoch bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980 überplant und sind daher für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr relevant.

4. Ziel der Planung

Der Stadt Lohne wurde im Landes-Raumordnungsprogramm die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, hat sie ein ausreichendes Versorgungsangebot an Waren und Dienstleistungen bereit zu stellen, das dieser zentralörtlichen Funktion entspricht. Gleichzeitig gilt es, die Stadtentwicklung so zu steuern, dass die Attraktivität Lohnes als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt wird. Die hierfür vorgesehene Entwicklungsstrategie für die Lohner Innenstadt wurde im Kapitel 1 bereits erläutert.

Mit den Quartieren beiderseits der *Keetstraße* steht ein aus städtebaulicher Sicht geeignetes Areal für die Ausweitung der innerstädtischen Haupteinkaufszone zur Verfügung. Die räumlich - funktionale Verbindung zur Altstadt ist gegeben, es bestehen Möglichkeiten der Verkehrsanbindung und die Flächen stehen für eine Umnutzung kurzfristig zur Verfügung.

Für den Bereich südwestlich der *Keetstraße* wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 und der sie begleitenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umstrukturierung geschaffen. Die 51. Flächennutzungsplanänderung soll nunmehr die oben beschriebenen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lohne auch für die Flächen nordöstlich der *Keetstraße* bauleitplanerisch vorbereiten, soweit sie sich derzeit nicht schon aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herleiten lassen.

Mit der Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Lohne das Ziel, die weitere städtebauliche Entwicklung in der nordwestlichen Innenstadt zu steuern. Mit den Darstellungen sollen folgende Zielsetzungen erreicht bzw. unterstützt werden:

- Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums,
- Stärkung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistung als Alternative zu Standorten „auf der grünen Wiese“,
- Städtebauliche Neuordnung des innenstadtnahen Quartiers im Zuge der räumlichen Erweiterung der innerstädtischen Haupteinkaufszone (Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers durch Bereitstellung von Kerngebietsflächen entlang der *Keetstraße* und durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe in den sich nordöstlich anschließenden Flächen),
- Erfüllung der Versorgungsaufgabe für Stadt und Einzugsbereich durch Bereitstellung von Flächen für innenstadtrelevante Nutzungen,
- Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in Lohne (größere Auswahl, Förderung des Einkaufserlebnisses).

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Situation und der Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lohne für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt geändert:

Bereich	bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Teilfläche 51.1	Grünfläche	Gemischte Baufläche (M)
Teilfläche 51.2	Grünfläche	Gemischte Baufläche (M)
Teilfläche 51.3	Wohnbaufläche (W)	Gemischte Baufläche (M)
Teilfläche 51.4	Grünfläche	Gemischte Baufläche (M)

Es ist vorgesehen, aus den gemäß § 1 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dargestellten „Gemischten Bauflächen (M)“, im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO sowie Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO zu entwickeln.

Bei der Umwandlung der Grünflächen im Bereich des Hofes *Küstermeyer* wird sichergestellt, dass der historische parkähnliche Baumbestand erhalten bleibt. Damit wird seiner ökologischen Funktion, seinem positiven Einfluss auf das Kleinklima im Innenstadtbereich und seiner Bedeutung für das Stadtbild Rechnung getragen. Die dargestellten Bauflächen im Bereich der Teilfläche 51.1 umfassen das derzeit baulich genutzte Areal der Hofanlage und ermöglichen an der Westseite eine behutsame Weiterentwicklung. Die Teilfläche 51.2 gehörte bislang zum größten Teil zum Gelände der ehemaligen Tankstelle (*Keetstraße* 24) und umfasst im nördlichen Abschnitt Teile einer Ruderalfläche, die zukünftig für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden soll.

Im Bereich der Teilfläche 51.3 dominiert derzeit noch die Wohnfunktion, wobei vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen (z. B. Fahrschule) vorkommen. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern, der südwestlich und östlich bereits angrenzenden „Gemischten Bauflächen“ und der zu erwartenden Ausstrahlungseffekte durch die Ansiedlung des Fachmarkt-Centers soll der Bereich zukünftig nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, sondern auch weitere gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Durch eine auf das Wohnen Rücksicht nehmende Nutzungsmischung soll das innenstadtnahe Quartiers attraktiver werden. Mit der Darstellung von „Gemischten Bauflächen (M)“ wird die angestrebte Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

Auf dem Grundstück nördlich des Einmündungsbereiches der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße* ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Der dafür notwendige Platzbedarf kann nicht allein durch die bereits als „Gemischte Bauflächen“ dargestellten Flurstücke 45 und 46/2 gedeckt werden. Für die Realisierung wird auch ein ca. 10 m breiter Streifen des nördlich angrenzenden Flurstückes benötigt. Da es sich bei dem Bauvorhaben um ein für die Stadtentwicklung bedeutsames Projekt handelt (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Schließung einer Baulücke, Aufwertung des Standortes *Keetstraße*), unterstützt die Stadt Lohne das Vorhaben. Der 10-m-Streifen (Teilfläche 51.4) wird in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Grünfläche“ dargestellt. Hier wurde im Rahmen des Baues der Umgehungsstraße (L 845) eine Obstwiese als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt. Mit der jetzt vorgenommenen Darstellung als „Gemischte Baufläche (M)“ soll das o.a. Bauvorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden. Die dadurch entfallende ökologische Kompensationsfläche muss an anderer Stelle ersetzt werden.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm 2002

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2002) wird der Stadt Lohne die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg sowie Bremen im Norden und Osnabrück im Süden. Als weiteres Mittelzentrum im Landkreis fungiert die Stadt Vechta.

Regionales Raumordnungsprogramm 1991 für den Landkreis Vechta

Explizite Flächenzuweisungen (z. B. Vorranggebiete oder Gebiete mit besonderer Bedeutung) enthält das RROP für den Geltungsbereich nicht.

Das RROP 1991 formuliert folgende regionale Ziele der Raumordnung, die für die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung von Belang sind:

- 1.3.01 In den Mittelzentren Vechta und Lohne sind die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.
- 1.3.04 Durch Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die vorhandenen, gewachsenen und derzeit als weitgehend ausgeglichen anzusehende Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 2.0.08 Es ist alles zu veranlassen, damit neue qualifizierte Arbeitsplätze in den unterschiedlichsten Branchen angeboten werden. Für die durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung vermehrt auf den Arbeitsmarkt drängenden jungen Arbeitskräfte sind besondere Anstrengungen notwendig und vor allem in zukunftsorientierten Branchen qualifizierte Arbeitsplätze anzubieten.

Nachfolgend wird dargelegt, dass die Darstellungen der 51. Flächennutzungsplanänderung sich den Vorgaben der regionalen Raumordnung anpassen. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“, der zum Teil aus der 51. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird.

Zu Ziel 1.3.01

Durch die Zuordnung der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums kommt der Stadt Lohne eine besondere Versorgungsaufgabe zu. Sie hat für das Stadtgebiet und ihren Einzugsbereich Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs vorzuhalten.

Dieser Aufgabe ist die Stadt Lohne in der Vergangenheit bereits nachgekommen, in dem sie die Voraussetzungen für eine entsprechende Handels- und Dienstleistungsstruktur geschaffen hat. Aufgrund der durch eine stetig steigende Einwohnerzahl gekennzeichneten Bevölkerungsentwicklung in Lohne und auch in den Gemeinden im Einzugsbereich muss der Versorgungsgrad weiter ausgebaut werden. Es sind deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Betrieben zu schaffen, deren Angebot bzw. Sortiment über den allgemeinen, täglichen Grundbedarf hinaus geht.

Aus städtebaulichen Gründen und zwecks Stärkung des Versorgungsstandortes Innenstadt hat sich die Stadt Lohne dafür entschieden, die notwendigen Flächen in den Quartieren beiderseits der *Keetstraße* bereitzustellen und diese im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) darzustellen. In den Bebauungsplänen Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ und Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ werden diese Darstellungen durch die Festsetzung von Kerngebieten (MK) bzw. Mischgebieten (MI) weiter konkretisiert.

Somit wird dem Ziel 1.3.01 des RROP entsprochen.

Zu Ziel 1.3.04

Die Änderungsfläche 51.2 und Teile der Änderungsfläche 51. 3 werden im Bebauungsplan Nr. 20 E als Kerngebiet (MK) festgesetzt, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. Hier besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Lebensmittel-Discounters (LIDL), dem die Stadt Lohne aus Gründen der Stadtentwicklung (Stärkung der Innenstadt) entsprechen will. Da es sich bei der Ansiedlung des LIDL-Marktes lediglich um eine innerörtliche Betriebsverlagerung handelt, sind Beeinträchtigungen der vorhandenen, gewachsenen und derzeit als weitgehend ausgeglichen anzusehenden Versorgungsstrukturen (Ziel 1.3.04 des RROP für den Landkreis Vechta) nicht zu erwarten. Für die durch die Umsiedlung des LIDL-Marktes frei werdenden Räumlichkeiten besteht derzeit noch kein Nachnutzungskonzept.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E wird aus der Änderungsfläche 51.1 ebenfalls ein Kerngebiet (MK) entwickelt. Da dort die bestehende Siedlungsstruktur beibehalten werden soll und überdies denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Zu Ziel 2.0.08

Durch die Bereitstellung von Flächen für Gewerbeansiedlungen (Kern- und Mischgebiete) erwartet die Stadt Lohne die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor. Somit wird dem Ziel 2.0.08 des RROP entsprochen.

7. Immissionssituation

Geruchsimmissionen

Mit Ausnahme des Hofes Bröring westlich der Bahnlinie Bremen - Osnabrück befinden sich keine landwirtschaftliche Tierproduktionsanlagen oder geruchsemitierenden Gewerbebetriebe in relevanter Nähe des Plangebietes. Der Mindestabstand zwischen dem Hof Bröring und der Teilfläche 51.4 beträgt ca. 150 m. Die anderen Teilflächen halten einen noch größeren Abstand ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ (Mai 2004) wurde die Geruchsbelastung des tierhaltenden Betriebes Bröring durch den **TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg** gutachterlich untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des vorhandenen Tierbestandes und der bestehenden Stalltechnik der Immissionsgrenzwert von $IW = 0,10$ gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bereits in einem Abstand von ca. 120 m eingehalten wird. Da der Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung einen Mindestabstand von ca. 150 m einhält, sind dort unzulässige Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird von mehreren innerörtlichen Straßen tangiert, von denen Lärmemissionen ausgehen. Darüber hinaus verläuft die Landesstraße 845 in der Nähe der Teilfläche 51.4. Weiterhin ist als Lärmquelle die Stellplatzanlage des geplanten Fachmarkt-Centers südwestlich der *Keetstraße* zu nennen.

Das Ausmaß dieser Lärmquellen und ihre Auswirkungen auf den Planbereich werden derzeit in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Die Ergebnisse werden nach Vorlage der Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Von den in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetrieben gehen ansonsten keine Lärmemissionen aus, die über das für die jeweilige Nutzungskategorie (MK bzw. MI) zulässige Maß hinausgehen. Damit sind unzulässige durch gewerbliche Nutzungen erzeugte Lärmimmissionen im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten

Lärmemissionen

Von den Anlagen und Einrichtungen im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung werden Lärmemissionen ausgehen. Bei dem Großteil der Nutzungen im späteren

Kern- und Mischgebiet sind jedoch keine außergewöhnlichen Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden sich im Rahmen der für die jeweilige Nutzungskategorie zulässigen Orientierungswerte (vgl. Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) bewegen. Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 20 E vorgenommenen Nutzungsabstufung im Plangebiet selbst und der Abstimmung auf die benachbarten Nutzungsstrukturen sind hier keine Konflikte hinsichtlich des Verkehrs- oder Gewerbelärms zu erwarten.

Allerdings muss der geplante Lebensmittelmarkt (LIDL) an der *Keetstraße* im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer genaueren Untersuchung unterzogen werden, da durch den zukünftigen Besucher- und Lieferverkehr eine wesentliche Änderung der derzeitigen Situation in der Nachbarschaft zu erwarten ist.

8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Für den überwiegenden Teil dieser Flächennutzungsplanänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) nicht zu erwarten, da lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem bestehenden Siedlungsbereich vorgenommen wird.

Innerhalb der Änderungsbereiche 51.2 und 51.3 befinden sich allerdings Teile einer Ruderalfläche (Flurstück 19/4). Durch diese Flächennutzungsplanänderung und der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E wird für diesen Bereich erstmals eine Bebauung vorbereitet, die einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG darstellt. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ wird die sogenannte Eingriffsregelung für die Eingriffsfläche komplett abgearbeitet. Deshalb kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verzichtet werden. Die entsprechenden Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 20 E sind dem Erläuterungsbericht als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft weder auf der Eingriffsfläche noch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E auszugleichen ist. Das ermittelte Kompensationsdefizit soll daher extern im Rahmen der Bewirtschaftung des Ausgleichsflächenpools der Stadt Lohne ausgeglichen werden. Berücksichtigt wird dabei auch der notwendige Ersatz für die durch die Teilfläche 51.4 überplante Kompensationsfläche (Obstwiese). Durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme wird der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

9. Verkehrliche Erschließung

Die Änderungsbereiche 51.1 bis 51.4 haben Anschluss an die *Klapphakenstraße*, *Meyershofstraße* bzw. *Keetstraße*. Weiterhin verläuft ein Teilabschnitt der *Kreuzstraße* durch das Plangebiet.

Eine ausreichende Erschließung für den Kfz-Verkehr ist damit sichergestellt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für elektrischen Strom, Wärmeversorgung, Wasser und Kommunikation kann sichergestellt werden. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsleitungen nicht beschädigt und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) AG sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen soll durch die Deutsche Telekom AG vorgenommen werden.

Das Abwasser kann in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Lohne bzw. des OOWV abgeleitet werden. Für die anfallenden Mengen bietet die örtliche Kläranlage ausreichend Reserven.

Die im Geltungsbereich gelegenen bereits bebauten Grundstücke leiten ihr Oberflächenwasser bereits in das Kanalisationsnetz der Stadt Lohne bzw. des OOWV ein. Innerhalb der zugehörigen Erschließungsstraßen sind Regenwasserkanäle vorhanden. Im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die hydraulischen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen für die zukünftig zu erwartenden Einleitungsmengen ausreichen bzw. welche Größenordnung vom System noch zu verkraften ist. Ggf. sind den Bauwilligen entsprechende Auflagen hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu erteilen.

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Vechta durchgeführt. Insbesondere wird auf den bestehenden Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentliche kommunale Abfallentsorgung hingewiesen. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

Die Stadt Lohne wird als Trägerin des Brandschutzes für einen ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Brandschutz Sorge tragen. Dabei werden die einschlägigen Fachregelwerke Berücksichtigung finden. Zur Sicherung einer ausreichenden abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung sollen die erforderli-

chen Einrichtungen, soweit noch nicht vorhanden, hergestellt und unterhalten werden. Dazu sollen rechtzeitig Abstimmungen mit der Hauptamtlichen Brandschau, der Ortsfeuerwehr und dem OOWV erfolgen.

11. Bau- und Bodendenkmalschutz

Teile der Hofanlage *Küstermeyer* liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung (Teilfläche 51.1). Die historische Hofanlage steht mit ihren Elementen Hauptgebäude, Nebenanlagen und Hofgehölz als Gesamtensemble unter Denkmalschutz. Dieser Sachverhalt ist bei der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Lohne nicht bekannt.

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

12. Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne der Abfallgesetzgebung sind nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Sollten der Stadt Verdachtsmomente für das Vorhandensein eines altlastenverdächtigen Standortes gegeben sein, ist dieser durch die Stadt bzw. vom jeweiligen Vorhabenträger hinsichtlich seiner Umweltrelevanz untersuchen zu lassen.

V. ANLAGEN

Anlage 1:

Kapitel 6 „Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)“ der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 20 E

6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)

[aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 E]

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E erfolgt für einen Bereich, der bereits größtenteils bebaut ist, von Verkehrsflächen eingenommen wird oder Brachflächen ehemaliger Bebauung umfasst. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind mit Ausnahme des Hofgehölzes sowie einiger Einzelbäume nicht vorhanden. Darüber hinaus ist er komplett von Bebauung umgeben, so dass kein Bezug zur freien Landschaft besteht. Damit haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes größtenteils sichernden Charakter. Auch die erhaltenswerten Grünstrukturen (Gehölzbestand *Küstermeyerhof*, Einzelbäume) werden planungsrechtlich abgesichert. Ein Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wird daher nicht vorbereitet, da keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorgesehen sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild **erheblich** beeinträchtigen können. Zwar kann es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer leichten Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen, doch liegt diese unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit.

Lediglich im Bereich der bestehenden Ruderalfläche auf dem Flurstück 19/4 wird durch den Bebauungsplan eine Bebauung vorbereitet, die einen Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes darstellt. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Mit der Absicht der Stadt Lohne, die angesprochene Fläche erstmals einer baulichen Nutzung zuzuführen, ergeben sich Veränderungen des Zustandes von Natur und Landschaft. Nachfolgend wird der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Anhand eines Modells, das vom Niedersächsischen Städtetag entwickelt wurde, erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich des Flurstückes 19/4.

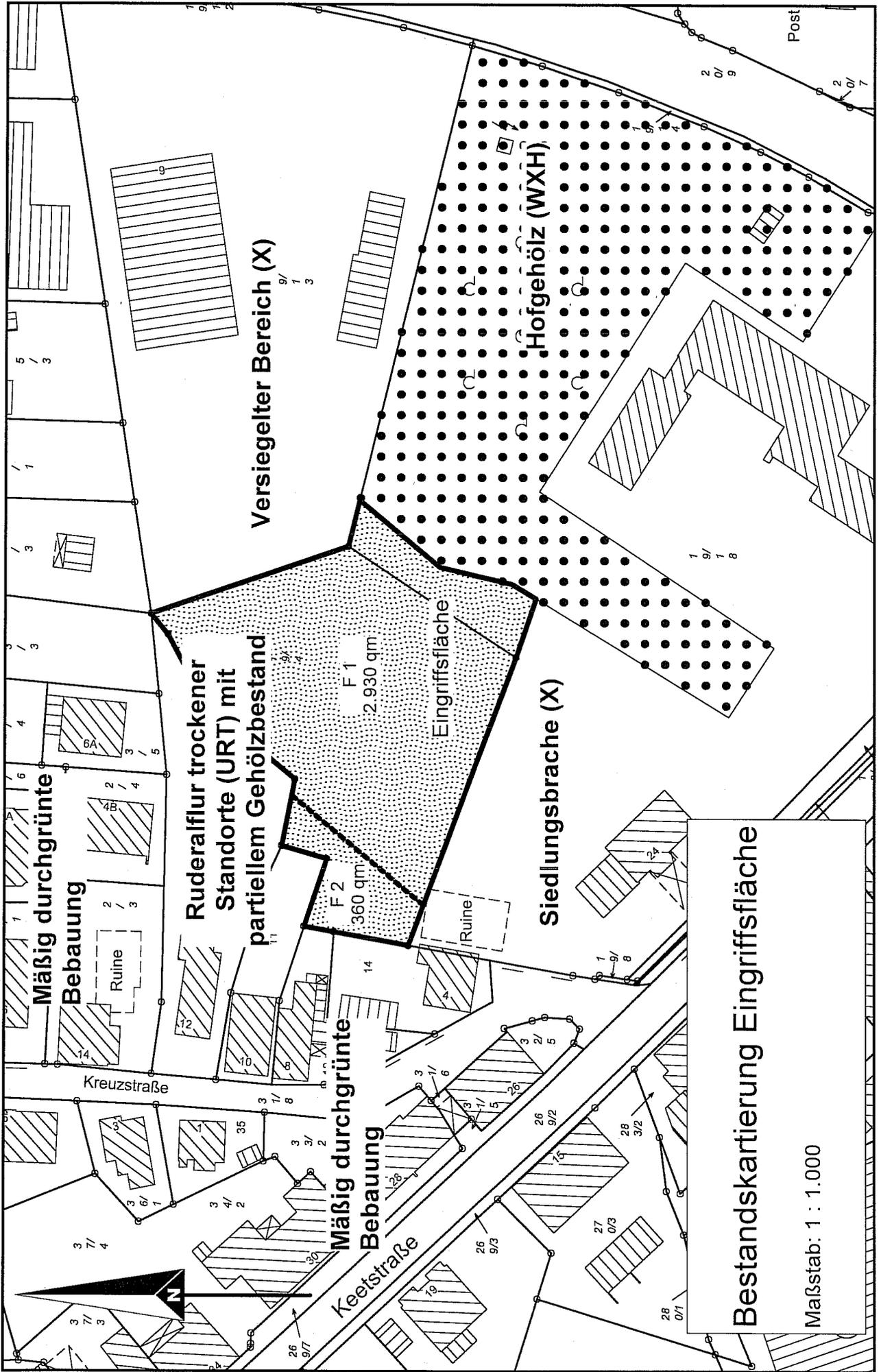
Bestandssituation auf der Eingriffsfläche

Größe: ca. 3.290 qm

Biotopstruktur: Ruderalflur trockener Standorte (URT) mit partiellem Gehölzbestand (insbesondere Birken und Nadelgehölze)

Charakteristik: Isolierter Standort, Restfläche, von Bebauung umgeben, Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste Arten der Flora und Fauna.

Wertfaktor: 3



Bestandskartierung Eingriffsfläche

Maßstab: 1 : 1.000

Vorgesehene Nutzungsänderungen

Die Ruderalfläche soll in Bauland umgewandelt werden. Für den größten Teil ist die Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen, für das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gilt. Der Rest wird zukünftig von einem Mischgebiet eingenommen, das eine GRZ von 0,5 aufweist. Die Eingriffsfläche wird dabei weitgehend von überbaubaren Bereichen überdeckt.

Somit kann prognostiziert werden, dass das Biotop durch die bauliche Nutzung mit entsprechender Flächenversiegelung in seiner Ausprägung und Funktion fast flächendeckend zerstört und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt wird. Deshalb sind gemäß § 10 NNatG Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die ggf. durch Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 NNatG zu ergänzen sind.

Die Aufgabe des Biotops hat für das Schutzgut **Boden** zur Folge, dass durch die Baumaßnahmen auf der Eingriffsfläche ein Teil des Bodens versiegelt wird, was zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt.

In Bezug auf den **Wasserhaushalt** ergeben sich Veränderungen dadurch, dass durch die bebauten und damit bodenversiegelnden Bereiche der Versickerungsanteil des Niederschlagswassers reduziert wird. Der Oberflächenwasserabfluss wird gleichzeitig erhöht und bewirkt eine höhere Belastung der Vorfluter. Verbunden ist damit auch eine verminderte Grundwasserneubildung.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung können sich folgende Auswirkungen auf das **Kleinklima** und die örtlichen **Luftverhältnisse** ergeben:

- Veränderung von Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen (Gebäude, Mauern etc.),
- Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation,
- Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen,

Die Aufgabe der Ruderalfläche wird zu einem Verlust des **Lebensraumes** für siedlungsangepasste **Arten** der Flora und Fauna führen. Durch die Bebauung werden Verbindungswege unterbrochen und Teillebensräume zum Jagen, Brüten, Schlafen oder Überwintern zerstört. Der Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen bewirkt eine Störung der natürlichen Stoffkreisläufe, unter anderem wird der Abbau organischer Substanzen vermindert.

Für das **Landschaftsbild** ist die Ruderalfläche aufgrund ihrer isolierten Lage inmitten bestehender Bebauung bereits derzeit nicht von Belang. Somit hat deren Aufgabe keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge (innenstadtnahe Fläche, Darstellung als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan) ist der Bereich der Eingriffsfläche prädestiniert für eine innenstadtrelevante Nutzung bzw. Bebauung.

Aus diesem Grund kann der Eingriff nicht vermieden werden. Auch wirksame Verminderungsmaßnahmen sind aufgrund der geringen Größe des Biotops und der geplanten Intensität der Bebauung kaum durchführbar. Der Vorhabenträger soll jedoch dazu angehalten werden, den bei Tiefbauarbeiten anfallenden Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuführen.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Der § 19 Abs. 2 BNatSchG sieht vor, dass der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im Bereich der Eingriffsfläche und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen für Ausgleichsmaßnahmen keine Flächen zur Verfügung. Deshalb muss der ökologische Ausgleich für den Eingriff außerhalb des Plangebietes in Form einer Ersatzmaßnahme erfolgen.

Ökologische Bilanz durch Quantifizierung

Die dargestellte Gesamtsituation soll im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Dazu dient die folgende Bilanzierung.

Ist - Zustand			
Ist - Zustand der Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert
F 1 Ruderalflur	2.930	3	8.790
F 2 Ruderalflur	360	3	1.080
Summe Ist - Zustand:			9.870

Planung / Ausgleich			
Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche
F 1			
Anteil Kerngebiet (Versiegelung)	2.340	0	0
Anteil Kerngebiet (Freifläche)	590	1	590
F 2			
Anteil Mischgebiet (Versiegelung)	180	0	0
Anteil Mischgebiet (Versiegelung)	180	1	180
Summe Soll - Zustand:			770

Im Ergebnis der Bilanzierung wird deutlich, dass ein Defizit von $9.870 - 770 = \mathbf{9.100}$ Werteinheiten durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

Wie im Abschnitt 3.3 bereits angeführt, überplant der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E im Norden eine ca. 740 qm große Fläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 / I als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen wurde. Sie gilt als Kompensationsfläche für den Bau der Umgehungsstraße (L 845) und stellt sich als Obstwiese mit Kräuterrasen bei extensiver Pflege dar. Aufgrund des Wegfalles dieser ökologischen Ausgleichsfläche muss ein entsprechender Ersatz bereitgestellt werden. Der Obstwiese ist der Wertfaktor 3 zuzuordnen, so dass sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf in Höhe von $740 \times 3 = \mathbf{2.220}$ Werteinheiten ergibt.

Damit sind insgesamt $9.100 + 2.220 = \mathbf{11.320}$ Werteinheiten zu kompensieren.

Externe Kompensationsmaßnahme (Ersatzmaßnahme)

Der notwendige externe Ausgleich wird im Rahmen der Bewirtschaftung des Ausgleichsflächenpools der Stadt Lohne bereitgestellt.