

STADT LOHNE

Landkreis Vechta



55. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Vorentwurf

Oktober 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



INHALT

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	1
3	RAHMENBEDINGUNGEN	1
3.1	Änderungsbereich	1
3.2	Planungsrahmenbedingungen	2
3.2.1	Ziele der Raumordnung	2
3.2.2	Flächennutzungsplan	2
3.2.3	Bebauungspläne	2
4	ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	3
5	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	3
6	BEHÖRDENBETEILIGUNG	3
7	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	3
7.1	Belange des Verkehrs.....	3
7.2	Immissionsschutz.....	4
7.3	Altlasten.....	4
8	INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	4
9	VER- UND ENTSORGUNG.....	4
10	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	5
11	VERFAHREN.....	5



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG	6
1.1	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	6
1.2	Ziele des Umweltschutzes	6
2	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	7
2.1	Gegenwärtiger Zustand.....	7
2.1.1	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	8
2.1.2	Boden, Wasser, Klima/Luft.....	8
2.1.3	Landschaft.....	8
2.1.4	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	8
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	8
2.3	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	9
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffsregelung).....	9
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	10
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	10
3.1.1	Verwendete Verfahren	10
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	11
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	11
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 115 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Löhne verfolgt mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 115 die Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Textilkaufhauses, mit dem Ziel der Förderung der heimischen Wirtschaft sowie des Erhalts und der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Firma Leffers betreibt momentan ein Textilkaufhaus mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² in der Innenstadt von Löhne. Da an diesem Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind und die vorhandene bauliche Situation den Anforderungen des Betriebs nicht mehr entspricht, ist ein neuer Standort erforderlich. Dafür kommt nach einer eingehenden Prüfung verschiedener Alternativen¹ nur das Plangebiet infrage, welches unmittelbar westlich des Bahnhofes der Stadt an der Bahnhofstraße und der Dinklager Straße liegt.

Für den neuen Standort der Firma Leffers ist die Ausweisung eines Sondergebietes (§ 11 Abs. 3 BauNVO) erforderlich, weil bei einer neuen Verkaufsfläche von 2.000 m² sowohl die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird, als auch von Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen ist.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Änderungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat die 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Gebiet liegt in einem gewerblich strukturierten Bereich im westlichen Stadtgebiet und ist ca. 0,7 ha groß.

Die genaue Umgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

¹ Hinsichtlich der Diskussion um mögliche Standortalternativen wird auf Punkt 7.3 „Belange des Einzelhandels“ dieses ersten Teils der Begründung verwiesen.



3.2 Planungsrahmenbedingungen

3.2.1 Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 wird Lohne als Mittelzentrum ausgewiesen, welches zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll (C 1.6). Weiterhin bestimmt sich der Umfang neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel u.a. aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Diese Flächen sind dem jeweiligen Zentralen Ort zuzuordnen, grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig und in das ÖPNV-Netz einzubinden. Dabei dürfen weder ausgeglichene Versorgungsstrukturen noch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird keine dieser Vorgaben beeinträchtigt. Wie das Gutachten des Büros Junker und Kruse ausführt, bestehen in der Warengruppe Bekleidung/Textilien in Lohne zusätzlich noch Verkaufsflächenpotenziale von maximal 2.100 m².² Im Rahmen der Verlagerung des Textilkaufhauses erhöht sich die Verkaufsfläche um 2.000 m². Damit bewegt sich die Planung im Rahmen der durch das Gutachten vorgegebenen Größenordnung.

Außerdem befindet sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs von Lohne (ca. 150 m entfernt) und des Hauptgeschäftsbereichs der Lohner Innenstadt (in ca. 500 m Entfernung) an einem städtebaulich weitgehend integrierten Standort und ist gut mit dem ÖPNV erreichbar.

Weitere Aussagen zum Plangebiet trifft das Landesraumordnungsprogramm nicht.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird Lohne ebenfalls als Mittelzentrum aufgeführt, welches zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen hat. Das Plangebiet selber ist als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ ist durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht gedeckt, so dass im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

3.2.3 Bebauungspläne

Eine Teilfläche des Änderungsbereiches liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84/I „Nordtangente“. Der Bereich ist als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung „geplante Ostwiese“ festgesetzt. Der Bebauungsplan 84/I dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Nordtangente, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen wie Lärmschutzwall und Regenrückhalteanlagen und der Ausgleichsflächen.

Für die anderen Teilflächen des Planbereichs existieren keine Bebauungspläne, diese sind als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB einzustufen.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 50, der vorwiegend Gewerbegebiete und im westlichen Teil ein kleineres Mischgebiet festsetzt.

² Einzelhandelsstrukturgutachten/Einzelhandelskonzept Lohne; Kurzstellungnahme zur geplanten Verlagerung des Textilhauses Leffers an die Bahnhofstraße/Dinklager Straße; Büro Junker und Kruse; Dortmund Juni 2004, S. 6.



4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Im Änderungsbereich befindet sich eine KfZ-Betrieb sowie eine Obstwiese. Beim überwiegenden Teil der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung handelt es sich um Wohngebäude. In der Nachbarschaft des Plangebietes finden sich folgende Nutzungen:

- die Dinklager Straße als Umgehungsstraße im Westen,
- im Norden und Osten vorwiegend Wohngebäude sowie die ehemaligen Betriebsgebäude der Berding Beton Werke Lohne sowie
- gewerbliche Bauflächen im Süden, die teilweise von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden.

Bezüglich der Bestandssituation der Umwelt-Schutzgüter wird auf den Umweltbericht in Teil II der Begründung verwiesen.

5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt gemäß § 3 Abs.1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird im weiteren Verfahren entschieden. Danach findet die förmliche Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt, auch hierzu werden die wesentlichen Ergebnisse dokumentiert.

6 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Lohne wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichten. Über die Stellungnahmen der Trägerbeteiligung wird im weiteren Verfahren entschieden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (s. Teil II der Begründung).

7 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Lohne wird gemäß der §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchführen, mit denen den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, Stellungnahmen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Im folgenden Abschnitt werden die im Vorfeld der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt. Dazu gehören:

7.1 Belange des Verkehrs

Das geplante Baugebiet soll über die Bahnhofstraße erschlossen werden, die unmittelbar an das regionale Straßennetz angeschlossen ist.



7.2 Immissionsschutz

Die Stadt Lohne plant, mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans die Grundlagen für die Ansiedlung des Textilkaufhauses Leffers, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, zu schaffen. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch die Bahnhofstraße und die Dinklager Straße sowie die Bahnstrecke kann die durch das Sondergebiet verursachte Erhöhung der Lärmimmissionen als irrelevant bewertet werden, zumal die Lärmbelastung durch den Speditionsbetrieb und den Autohandel bei Realisierung der Planung wegfallen.

Insgesamt wird die Immissionssituation derzeit durch ein Fachgutachten untersucht, um den Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen zu gewährleisten.

7.3 Altlasten

Auf Grund der bisherigen gewerblichen Grundstücksnutzung unter anderem als Tankstelle können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Der Investor und zukünftige Grundstückseigentümer übernimmt die Grundstücke im Plangebiet altlastenfrei; hierzu wird eine Altlastenuntersuchung und ggf. eine Sanierung der Flächen durch den derzeitigen Eigentümer der Flächen durchgeführt.

8 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Fläche, auf der das Textilkaufhaus Leffers inklusive der dazugehörigen Stellplätze und der notwendigen Zufahrten angesiedelt werden soll, eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Wasser- versorgung

Die Wasserversorgung für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen.

Elektrizität/ Gas

Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Schmutzwasser- entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) kann durch den Anschluss des Planbereiches an das Kanalisationsnetz der Stadt Lohne grundsätzlich sichergestellt werden.



Müllbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die zuständigen Anbieter.

10 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamtfläche	0,67 ha
---------------------	----------------

11 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung
und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Lohne, den

Der Bürgermeister



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha. Er liegt in der Ortslage Löhne beim Bahnhof im Randbereich der Innenstadt an der Dinklager Straße. Der Änderungsbereich ist umgeben von Verkehrsflächen (Dinklager Straße, Bahnhofstraße) sowie Gewerbe- und Mischgebieten.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ansiedlung des Betriebes Leffers bauleitplanerisch vorbereitet, da sich die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht aus der Darstellung von gemischten Bauflächen entwickeln lässt. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 115 aufgestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</i>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Dem Ziel wird nicht entsprochen. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs besteht bereits eine Darstellung von Bauflächen. Durch die vorliegende Änderung wird jedoch eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht. Die Grünfläche wird überplant.



In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Diesem Ziel wird nicht entsprochen, die Grünfläche (Obstwiese) wird überplant.
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.	Durch eine Bebauung wird diesem Ziel i. d. R. nicht entsprochen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch eine Bebauung wird diesen Ziele i. d. R. nicht entsprochen.
Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen sind zu sanieren, es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.	Bezüglich der Altlastenproblematik wird zurzeit ein Gutachten erarbeitet.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (§ 136a NWG)	Die Grundwasserneubildungsrate wird geringfügig gesenkt, da von einer unterirdischen Ableitung des Oberflächenwassers ausgegangen wird.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Bezüglich der Lärmproblematik wird zurzeit ein Gutachten erarbeitet.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan³, Landschaftsplan⁴	
Landschaftsrahmenplan: Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (umweltverträgliche Nutzung) Landschaftsplan: Sicherung der Grünverbindung im Bereich Moorkamp, allgemein grünordnerische Begleitung von Gewerbegebietentwicklungen hinsichtlich Baumschutz, Fassaden- und Dachbegrünung und Grünverbindungen	Diesen Zielen wird teilweise entsprochen. Die Freiflächen sollen begrünt werden.

2 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1 Gegenwärtiger Zustand

Zur Erhebung der örtlichen Bestände wurde im November 2004 eine Ortsbegehung durchgeführt (Bestandsplan s. Anhang).

³ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2005

⁴ Landschaftsplan für die Stadt Lohne, 1995



2.1.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Östlich der Nordtangente ist eine Grünfläche dargestellt.

Im übrigen Änderungsbereich, der als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist ein Gewerbebetrieb (Autohandel) mit Betriebsgebäude und einem Schotterplatz als Abstellplatz für Autos vorhanden.

Landschaftsplan: keine besonderen Wertigkeiten

Landschaftsrahmenplan: Besiedelter Bereich; Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften im Siedlungsbereich (detaillierte Bestandsaufnahme erforderlich)

2.1.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Das Gebiet ist bebaut. Daher ist von anthropogenem Auftragsboden auszugehen. Beim Boden der Obstwiese ist von der Entwicklung der Bodenfunktionen in einem gewissen – nicht quantifizierbaren – Ausmaß auszugehen.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 100 – 200 mm/a im mittleren Bereich; die Schutzfunktion des Bodens ist gering.

Der Änderungsbereich wird dem Siedlungsklima zugeordnet.

Landschaftsplan: keine besonderen Wertigkeiten

Landschaftsrahmenplan: anthropogener Boden (Esch), beeinträchtigt durch hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad; Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auf Grund des hohen Versiegelungsgrades, erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung; klimatischer und lufthygienischer Belastungsbereich

2.1.3 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt in einer Innenstadt-Randlage und wird von der Nordtangente umschrieben. Zurzeit wird er von Freiflächen und dem östlich benachbarten Betonwerk geprägt.

Landschaftsplan: keine besonderen Wertigkeiten

Landschaftsrahmenplan: Landschaftseinheit „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“; geringe Bedeutung (eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben)

2.1.4 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind ein Gewerbebetrieb und Lagerflächen vorhanden. Eine Erholungsfunktion besteht nicht.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Der Änderungsbereich ist als Grünfläche (hier wurde die Obstwiese realisiert) und gemischte Baufläche (hier sind gewerbliche und Wohnnutzungen vorhanden) dargestellt. Diese Nutzungen würden weiter bestehen.



2.3 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB.

Mit der Darstellung des Sondergebietes entfällt die Grünfläche. Hiervon sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaft betroffen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft wird von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen, da ein charakteristisches Element der umgebenden ländlichen Landschaft, das hier in der Eingangssituation zur Innenstadt wieder aufgegriffen wurde, entfällt.

Weiterhin ermöglichen die Festsetzungen eine erhöhte Neuversiegelung des Bodens für die Gebäude, Zufahrten, Eingangsbereiche und Stellflächen. Hiermit sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens verbunden, da sämtliche Bodenfunktionen (als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, im Nährstoff- und Wasserkreislauf, als Puffer- und Speichermedium) entfallen.

Die Neuversiegelung führt zu einer Verschärfung der lokalklimatischen Situation. Grünflächen haben eine klima- ausgleichende Wirkung, die versiegelten Flächen fehlt. Diese heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker auf und speichern Wärme, so dass die Luftfeuchtigkeit sinkt. Im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen wird diese Auswirkung als erheblich beurteilt.

Ob das Schutzgut Mensch durch erhöhte Lärm-Emissionen belastet wird, wird zurzeit durch ein Schallgutachten geprüft.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffsregelung)

Die Planung kommt der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB insofern nach, als das – in Teilen bereits bebaute – Plangebiet einer Nachverdichtung zugeführt wird. Eine Zersiedlung des Außenbereichs und die Umwidmung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen wird vermieden.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaft werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 115 geeignete Festsetzungen getroffen: Begrünung der Stellplätze, randliche Eingrünung des Geländes.

Um den verbleibenden Ausgleichsbedarf zu ermitteln, wird auf die rechnerische Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell zurück gegriffen. Nach dem Prinzip „Fläche x Wertigkeit“ werden Bestand und Planung gegenüber gestellt, wobei 0 die geringste Wertstufe darstellt und 3,5 die höchste.

Da der Bebauungsplan Nr. 115 parallel aufgestellt wird, werden die dortigen Festsetzungen der Bilanzierung zu Grunde gelegt.

- Bestand

Biotoptypen/Nutzungen		Größe	Wertstufe	Wertpunkte
Weg	OVW	560	0	0
Gewerbegebiet	1630			
versiegelt	60%	978	0	0
Außenanlagen	40%	652	1	652
Schotterfläche	TFW	1480	0	0
Grünanlage	HO	2930	2	5860
Grünanlage/Entwässerungsmulde		90	o. W.	-
Summe		6690		6512



• Planung

Festsetzungen/Biotoptypen		Größe	Wertstufe	Wertpunkte
Sondergebiet Einzelhandel	6585			
versiegelbar	90%	5927	0	0
zu gestalten:	10%			
Anpflanzfläche		260	1,2	312
Restfläche		398	0,7	279
öffentliche Verkehrsfläche/Straße		15	0	0
öffentliche Verkehrsfläche/Entwässerungsmulde		90	o. W.	-
Summe		6690		591

o. W. = ohne Wertung

Die rechnerische Bilanzierung ergibt ein Defizit von ca. 5.921 Wertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt über den Kompensationsflächenpool des Städtequartetts.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Stadt Lohne legt folgenden Umfang und Detaillierungsgrad der Belange für die Abwägung fest:

Nr.	zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Betroffen	Beschreibung des Detaillierungsgrades
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x	Ableich der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit den geplanten Darstellungen, Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück, ⁵ wobei die Bilanzierung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 115 zu Grunde gelegt wird. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, der Landschaftsplan ⁶ sowie Kartenmaterial ⁷ ausgewertet.
b)	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	-	
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x	Erstellung eines Schallgutachtens und einer Altlastenuntersuchung durch den Grundstückseigentümer
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	-	

⁵ Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997

⁶ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2005, Landschaftsplan für die Stadt Lohne, 1995

⁷ Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb



e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	x	siehe c)
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effektive Nutzung von Energie	-	
g)	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	x	siehe c)
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	-	
i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen nach a, c und d	x	verbale Abhandlung mit den unter a) aufgeführten Informationen

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen geplant:

Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lohne führt die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Es wird ein Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Die Planung soll die Ansiedlung des Kaufhauses Leffers bauleitplanerisch vorbereiten. Das Plangebiet liegt in der Eingangssituation zur Innenstadt Lohne, direkt begrenzt von der Nordtangente (Dinklager Straße) und der Bahnhofstraße.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt hier eine Grünfläche parallel zur Nordtangente und gemischte Bauflächen dar.

Die Planung führt zu einer Zunahme der Versiegelung. Die Grünfläche entfällt. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Als Verringerungsmaßnahme werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine Begrünung der geplanten Stellplatzflächen sowie die randliche Eingrünung durch Baumpflanzungen festgesetzt. Es werden außergebietliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.