

## Urschrift

in der vom Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 12.12.2013  
aufgrund der Maßgaben in der Genehmigungsverfügung des  
Landkreises Vechta vom 15.10.2013 Az.:63.02541-2012-60  
beschlossenen Fassung

# Stadt Lohne

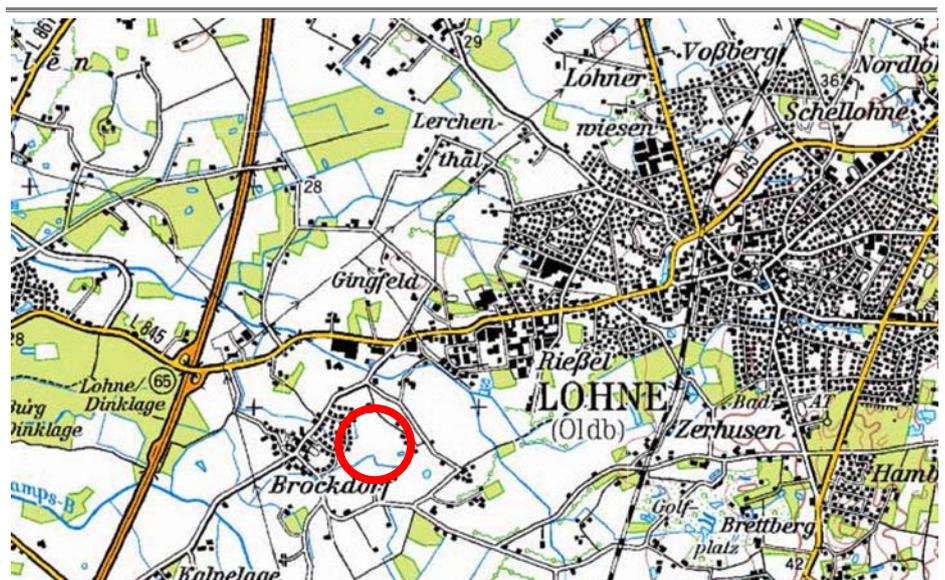
Landkreis Vechta



## Begründung

### 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26E  
„Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“



Stand Feststellungsbeschluss

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

	Seite
<b>A Begründung .....</b>	<b>2</b>
1 Anlass und Ziel der Planung .....	2
2 Rahmenbedingungen.....	2
3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung .....	4
4 Inhalte der Planänderung.....	6
<b>B Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
1 Einleitung .....	8
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung .....	8
1.2 Umweltschutzziele .....	8
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	9
2.2 Prognose .....	16
2.3 Zusätzliche Angaben .....	16
<b>C Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>17</b>
<b>D Anlagen.....</b>	<b>18</b>

## A Begründung

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Bei der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne wird eine östlich an den Ortsteil Brockdorf angrenzende Wohnbauflächenerweiterung dargestellt. Die Stadt Lohne verzeichnet, entgegen der demografischen Entwicklung in der Bundesrepublik ein konstantes Bevölkerungswachstum. Gründe hierfür sind die überdurchschnittlich Geburtenrate und vor allem die Expansion der gewerblichen Entwicklung. Dies betrifft auch den Gewerbebestandort 'Autobahnanschluss Lohne-Dinklage'. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen entspricht somit dem steigenden Bedarf an Wohnbauland in Arbeitsstättennähe.

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieser Wohnbauflächenerweiterung stellt die Stadt Lohne im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB neben dieser 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 auch den Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ auf.

### 2 Rahmenbedingungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80, sowie parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brockdorf südöstlich der *Langweger Straße* (Kreisstraße 269) und umfasst eine Fläche von insgesamt 4,24 ha.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

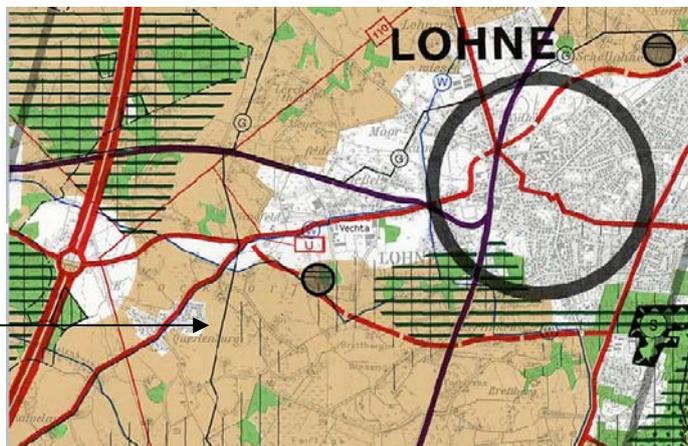
LROP

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Fassung 2008) strebt in allen Teilräumen des Landes eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung an<sup>1</sup>. Dabei sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden<sup>2</sup>. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden<sup>3</sup>.

Die Planungen der Stadt Lohne stehen vollständig in Übereinstimmung mit diesen raumordnerischen Vorgaben des Landes Niedersachsen. Gegenteilige Planaussagen für das Gebiet werden im Programm nicht gemacht.

Abb. 1 Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta 1997 (gültig bis 2017)

RROP



Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta nennt für das Plangebiet die raumordnerische Vorgabe „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft“. Sonstige Planaussagen werden nicht gemacht.

Landwirtschaftliche Flächen östlich und südlich

des Plangebietes bleiben auf Dauer in ihrer Nutzung erhalten. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Belange der Landwirtschaft vor Ort mit der vorliegenden Planung bezogen auf Bewirtschaftungsflächen oder Immissionen nachteilig berührt werden.

FNP /  
Standortbegründung

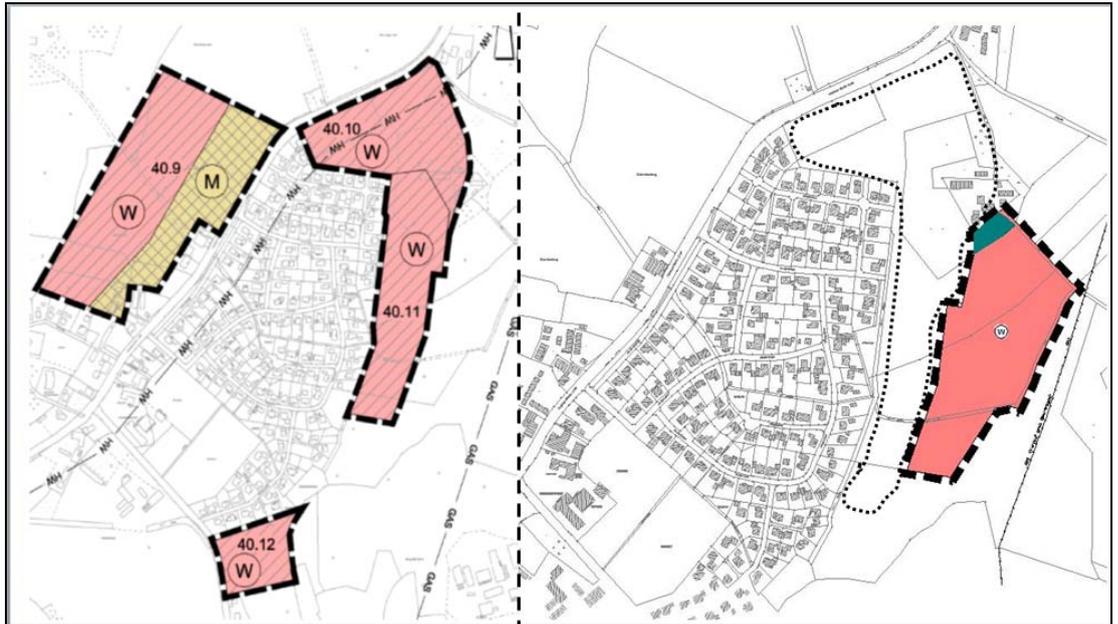
Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt bereits, östlich an die Brockdorfer Siedlungsstruktur angrenzend, Wohnbauflächen dar. Diese verlaufen strangförmig entlang des bisherigen Siedlungsrandes nach Süden. Die nochmalige Ausweitung der Wohnbauflächen nach Osten, wie im Plangebiet dargestellt, begründet sich in der strategisch sinnvolleren und ökonomisch günstigeren Siedlungsstrukturentwicklung. Das Anlegen von Verkehrswegen und sonstiger technischer Infrastruktur kann somit paketweise abgehandelt werden, was unter ökonomischen Aspekten betrachtet, von großem Vorteil ist. Die Siedlungserweiterung trägt ganz im Sinne des regionalen Raumordnungsprogramms zur Erhaltung öffentlicher Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, in Brockdorf bei. Zudem erhält der Ortsteil Brockdorf die Chance sein Gemeinschaftsleben zu intensivieren und zur Attraktivität Lohnes entscheidend beizutragen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2008, Anlage 1 zu § 1, Seite 4

2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2008, Anlage 1 zu § 1, Seite 4

3 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2008, Anlage 1 zu § 1, Seite 10

Abb. 2 Aktuell gültiger FNP und 69. Änderung



### 3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

Gemäß § 1(7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Da für das vorliegende Plangebiet im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 26E mit konkreten Planungszielen aufgestellt wird, kann an dieser Stelle die Abwägung der Belange zusammengefasst erfolgen.

#### Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1(6) Nr. 5 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden im Gebiet ist auf der Planzeichnung enthalten.

#### Belange des Umweltschutzes (§ 1(6) Nr. 7 BauGB)

Ein Umweltbericht liegt als Entwurf vor (siehe Teil B).

Immissionen

Nutzungskonflikte zwischen den einzelnen Nutzungen Landwirtschaft-Gewerbe (Gerüche) oder Wohnen-Gewerbe (Gerüche, Stäube, Schall) können durch entsprechende Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden. Die erforderlichen Richt- oder Orientierungswerte für einzelne Immissionen im Städtebau können eingehalten werden. Vorliegende Fachgutachten (siehe Umweltbericht) belegen die Vereinbarkeit. Die Planung kann mit den umliegenden Nutzungen in Einklang gebracht werden.

Natur und  
Landschaft

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Flora, Fauna und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, der Erweiterungsstandort ist ohne gleichwertige Alternative. Die Eingriffe können jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert und durch entsprechende Kompensationsleistungen ausgeglichen werden. Die entsprechenden Kompensationsleistungen werden im Flächenpool „Runenbrook“ durchgeführt (s. Anlage 4). Die nördlich im Plangebiet liegende Waldfläche wird größtenteils weiterhin erhalten. Die Herstellung einer Straße entlang des Altbaumbestandes kann jedoch auf Dauer zu schädlichen Konsequenzen für den Waldrandbereich führen (s. Umweltbericht). Als vorsorgende Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der ökologischen Waldrandfunktionen werden im Kompensationsflächenpool „Klünpott“ Aufforstungsflächen als zukünftiger Waldersatz vorgesehen. Insgesamt werden 870 m<sup>2</sup> Waldfläche neu aufgeforstet.

Mit diesen Maßnahmen wird den naturschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen.

Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts stehen der Planung die Belange des Artenschutzes nicht entgegen, da für die betroffenen oder streng geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) bei Bedarf Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Auch die sonstigen Verbotstatbestände (Fang, Verletzung, Tötung) werden nicht erfüllt.

Ortsbild

Das Ortsbild ist im Plangebiet durch die markanten Hofgehölze des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes im Norden geprägt. Diese bleiben, wie im Absatz „Natur und Landschaft“ beschrieben, erhalten. Das Plangebiet knüpft in der Art der baulichen Nutzung nahtlos an die Siedlungsstruktur im Westen und der Neubausiedlung im Norden an. Die Wohnbauflächen sind östlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen mit dazugehörigen Betrieben umgeben.

Wasserwirtschaft

Für die Oberflächenentwässerung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sorgen bereits vorhandene offene Gräben. Sie grenzen das Plangebiet nach Südosten und Westen hin ab. Im Westen ist eine Überbauung des Grabens vorgesehen. Die Entwässerungsgräben des angrenzenden Wohngebietes im Westen verfügen über ausreichend Kapazität. Im Süden durchquert ein Entwässerungsgraben das Plangebiet. Dieser Grabenabschnitt wird umgeleitet und entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu einem südwestlich liegenden Graben außerhalb des Plangebietes geführt, welcher in etwa 150 m Entfernung in ein Regenrückhaltebecken mündet. Nördlich des Plangebietes entlang der Straße *Klünpott* liegt ein weiteres Regenrückhaltebecken in welches entwässert werden kann.

### **Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)**

Gewerbliche  
Wirtschaft

Im Plangebiet selbst ist keine wesentliche gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Fläche dient vielmehr als zukünftige Wohnstätte von Arbeitnehmern ortsansässiger Betriebe. Durch die Nähe zu den Arbeitsstätten in Verbindung mit einer attraktiven Wohnlage werden die Belange der gewerblichen Wirtschaft (Bindung von Fachkräften am Ort) in besonderer Weise Rechnung getragen.

Landwirtschaft	Die Planung ist mit den wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft abgewogen und grundsätzlich vereinbar. Die Entwicklung des Wohngebietes schmälert gemäß Geruchsgutachten nicht die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung. Betroffenen Hofstellen, wenn nicht schon vorher in der Entwicklung durch vorhandene Wohnsiedlungen eingeschränkt, bieten sich Expansionsmöglichkeiten im Osten und Süden.
Infrastruktur	Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche entsteht ein zu berücksichtigender Infrastrukturbedarf. Die Erschließung muss gesichert werden. Ebenso ist die Ver- und Entsorgung fachplanerisch zu erarbeiten.
Technische Ver- und Entsorgung	Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch die infrastrukturelle Anbindung an bestehende Wohnbausiedlungen sichergestellt werden.

### **Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)**

Das Plangebiet wird über das Wohnbaugebiet „*Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp*“ und über die bestehende Siedlungsstruktur im Westen erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße Langweger Straße an anderer Stelle ist nicht erforderlich.

## **4 Inhalte der Planänderung**

Im Rahmen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 wird entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt für den Großteil des Plangebietes eine **Wohnbaufläche (W)** dargestellt (4,07ha). Im Norden des Plangebietes, an den Urlagen Hof grenzend, bleibt eine Waldfläche (0,16ha) in ihrer Nutzung größtenteils bestehen.

Hinweise

Es werden zusätzlich folgende Hinweise auf dem Plan gegeben:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Südöstlich des Plangebietes verläuft eine **Erdgas-Hochdruckleitung**. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 13m. Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

## Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen.

Im Auftrag der Stadt Lohne ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH  
Oldenburg, den 12.12.2013

Dr. Ulrike Schneider

Stadt Lohne, den 12.12.2013

Tobias Gerdesmeyer/  
Bürgermeister

## B Umweltbericht

für die 69. Änderung des FNP '80 sowie den Bebauungsplan Nr. 26E der Stadt Lohne

Gemäß § 2(4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für die 69. Änderung des FNP als auch für den Bebauungsplan Nr. 26E, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Die Plangebiete sind nicht identisch, jedoch umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26E den gesamten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, so dass sich die Untersuchungsräume für den Umweltbericht gänzlich überschneiden.

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Lohne plant ein Allgemeines Wohngebiet als Erweiterung der Ortslage Brockdorf, beziehungsweise der Neubausiedlung im Norden des Plangebietes, „*Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp*“. Die Planung dient wesentlich der Erweiterung von Wohnbauflächen in Arbeitsstättennähe.

#### 1.2 Umweltschutzziele

Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine notwendige Baulandausweisung für die Stadt Lohne dar. Der Standort bildet die beste Alternative für die Erweiterungsplanungen in der Ortslage Brockdorf. Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird durch die effiziente Strukturiertheit der Planung Rechnung getragen.

Folgende Fachplanungen liegen vor:

- Für das Wohngebiet Nr. 26 E liegt ein Geruchsgutachten<sup>1</sup> vor. Untersucht werden Immissionsbelastungen aus Gewerbe und Landwirtschaft.
- Für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers infolge der Versiegelung ist die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vorgesehen.

<sup>1</sup> Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Schutzgut Mensch

Immissionen – Schall

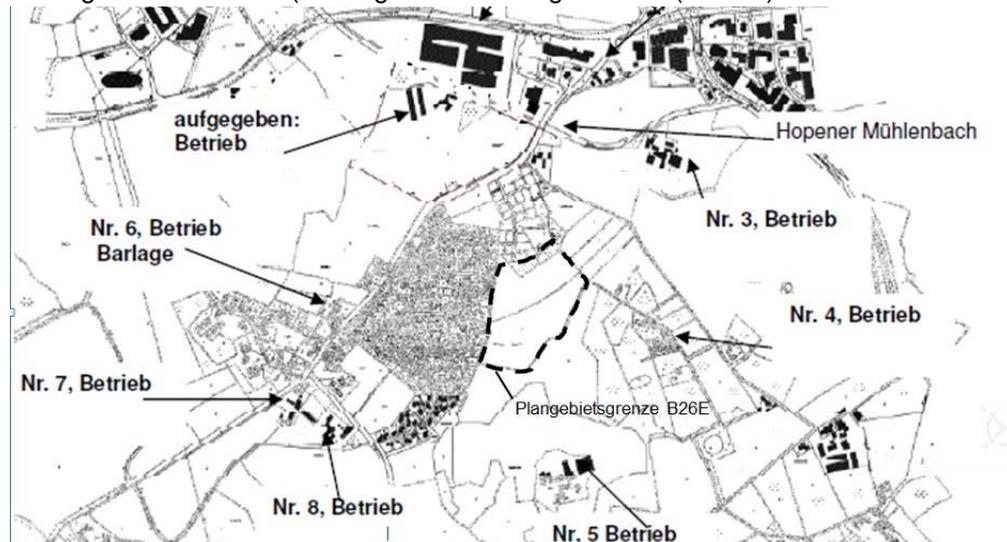
Eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> des TÜV Nord Umweltschutz für das Baugebiet 26D („Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp“) hat ergeben, dass am südlichen Rand dieses Baugebietes, welches an das von der Planänderung betroffene Plangebiet angrenzt, die von der vorbeiführenden Kreisstraße (K 269) einwirkenden Verkehrslärmimmissionen weder tags noch nachts die Orientierungswerte für den Schallschutz nach DIN 18005/5/ Beiblatt1 überschreiten. Insofern sind Verkehrslärmimmissionen für das südlich liegende Plangebiet nicht relevant. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten in den nördlich gelegenen Gewerbegebieten werden für das Baugebiet 26D alle Schallschutzrichtwerte eingehalten. Das Plangebiet liegt weiter südlich und wird somit nicht von Gewerbelärmemissionen beeinträchtigt.

Immissionen – Gerüche

Das Plangebiet ist von Geruchsemissionen dreier benachbarter Höfe mit Tierhaltung (Nr.3, 4, 5; s. Abb. u.) und dem Gewerbegebiet Im Norden betroffen. Eine Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz<sup>2</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung aus Geruchsemissionen für die Wohnbauflächen der Umgebung, zu denen das Plangebiet gehört, zum größten Teil nicht mehr als zehn Prozent der Jahresstunden beträgt. Dieser Tatbestand entspricht weitgehend den Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Entlang der östlichen Plangebietsgrenze weisen einige Parzellen eine Gesamtbelastung aus Geruchsemissionen von elf bis zwölf Prozent der Jahresstunden auf.

Abb. 3

Umliegende Hofstellen (Auszug aus Geruchsgutachten (Seite 6))



<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 26D, erstellt durch TÜV Nord, Entwurf, 09.09.2008  
<sup>2</sup> Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aussagen der  
Fachpläne

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes oder direkt angrenzend sind weder FFH-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale (§§ 23-28 BNatSchG sowie §§ 16 – 21 NAGB-NatSchG) betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit des Artlandes<sup>1</sup>, einem Niederrungsbereich mit grundwassernahen Standorten. Als potenziell natürliche Vegetation würden im Planungsraum überwiegend ein Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald und ein feuchter Birken-Eichenwald vor-herrschen<sup>2</sup>.

Artenschutzrechtliche  
Prüfung

Besondere Wertigkeiten für Arten- und Lebensgemeinschaften sind gemäß den Ergebnissen des Landschaftsplanes nicht gegeben<sup>3</sup>. Eine faunistische Untersuchung<sup>4</sup> hat ergeben, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes dem Vorhaben bei entsprechenden Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen stehen.

Amphibien wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchung nicht gesichtet. Der naturnah gestaltete Entwässerungsgraben im Süden des Plangebietes bietet jedoch hervorragenden potentiellen Lebensraum für Amphibien. Dieser Wasserzug ermöglicht als Verbindungsglied auch eine mögliche Gebietswanderung.

Die Erhaltung der Waldflächen sowie der Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Feldwege sichern den überwiegenden Teil der Biotope aller vorkommenden Vogel- und Fledermausarten. Neue Biotope entstehen durch das Anlegen von Hausgärten sowie der Herstellung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen im Süden des Plangebietes. Dies kann als Minimierung des Eingriffes gewertet werden.

Unter den nachgewiesenen Tierarten ist lediglich der Kiebitz vom Eingriff erheblich betroffen. Für die drei erfassten Revierpaare sind Ersatzflächen von 1 ha je Paar bereitzustellen.

In der Zusammenschau werden keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt, denn es werden keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Es werden auch keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Hinsichtlich der Biotoptypen stellt der Landschaftsplan (1995) im Wesentlichen Ackerflächen fest. Im Plangebiet befinden sich nachfolgende Biotoptypen, wobei sich die Klassifizierungen auch in der Bilanzierung wieder finden.

<sup>1</sup> Landschaftsplan Lohne Karte 1; erstellt durch Planungsgruppe Grün; Ovelgönne; 1993

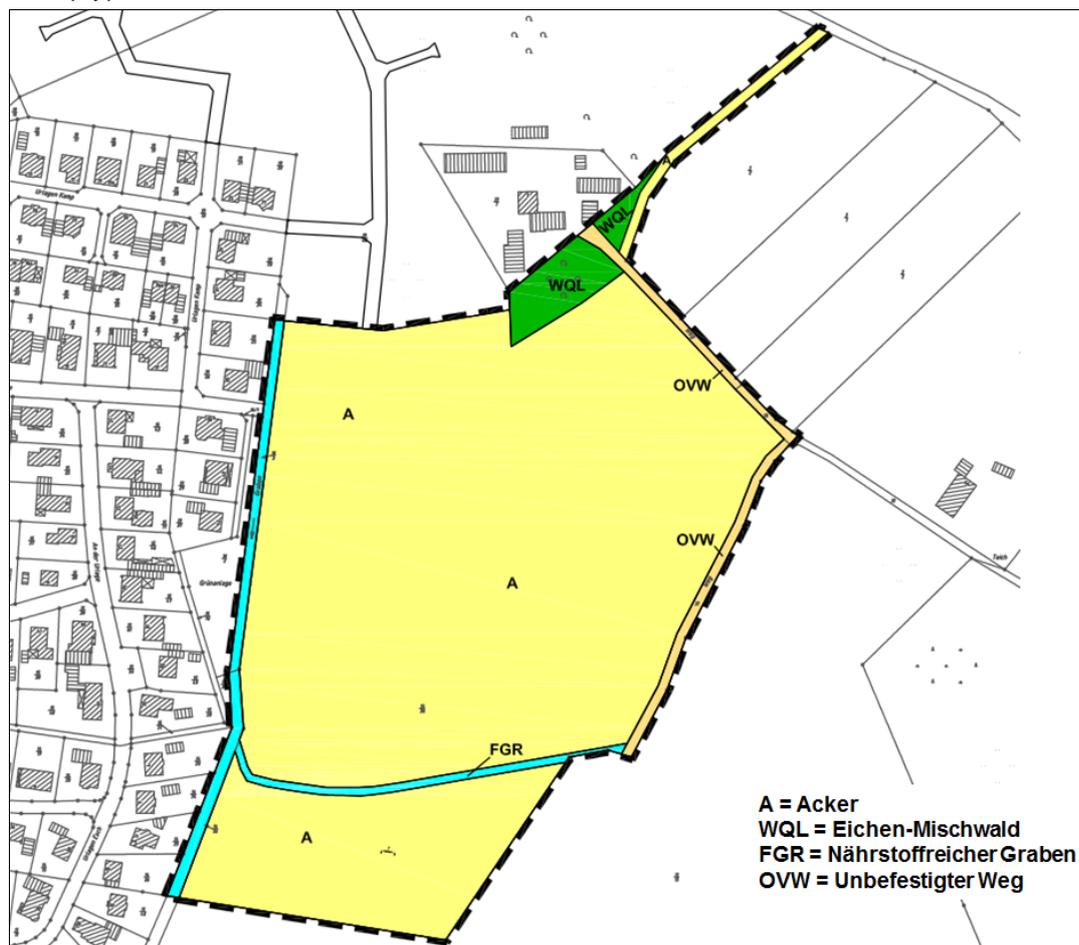
<sup>2</sup> ebenda

<sup>3</sup> Landschaftsplan Lohne Karte 3; erstellt durch Planungsgruppe Grün; Ovelgönne; 1993

<sup>4</sup> Faunistische Untersuchung B-Plan Nr. 26 E, Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Okt 2012

Abb. 4

Biotoptypenkarte



Die folgende Auflistung gibt die vorkommenden Biotoptypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung<sup>1</sup> hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Bilanziert wurde nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück.

Abb. 5

Bewertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Wege, unbefestigt	OVW	1.700	0,8	1.360
Eichen-Mischwald	WQL	2.035	3,2	6.512
Nährstoffreicher Graben	FGR	2.530	1,2	3.036
Acker	A	67.860	0,8	54.288
<b>Summe</b>		<b>74.125</b>		<b>65.196</b>

**Folgende Eingriffe sind geplant:** Für die Erweiterung der Siedlungsbebauung in Brockdorf werden etwa 6ha Wohnbaufläche inkl. Erschließung hergestellt. Die offenen Entwässerungsgräben bleiben entlang der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze bestehen und erfüllen weiterhin ihren wesentlichen Zweck der Oberflächenwasser-abführung. Der südliche Grabenabschnitt wird so umgeleitet, dass er entlang der Plangebietsgrenze im

1 Zur Bewertung vgl. Landkreis Osnabrück (1977): Das Kompensationsmodell

Süden verläuft. Die Gräben im Osten und Süden verlaufen in einem 15m breiten Grünstreifen (s. Textl. Fests.). Der Grabenabschnitt im Westen wird verfüllt und in Baufläche/ Öffentliche Grünfläche umgewandelt. Die Waldfläche am Urlagen Kamp bleibt größtenteils bestehen. Im Nordosten des Plangebietes wird eine Feuerwehrezufahrt angelegt und an die Straße *Klünpott* angeschlossen.

Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert:

Abb. 6

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeine Wohngebiete (Einzelhausgebiet, GRZ 0.3 + 20 % Überschreitung)	OE	18.706 33.254	0 1,0	0 33.254
Straßenverkehrsfläche	OVS	8.420	0	0
Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	OVS	225	0,2	45
Verkehrsfläche (Landwirtschaftlicher Weg)	OVW	1.670	0,8	1.336
Waldfläche	WQL	2.000	3,2	6.400
Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft (Anpflanzung) und für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltung und Versickerung)	GIF/SXS	7.015	1,8	12.627
Öffentliche Grünfläche/ Abstandsrün	PZA	825	1,5	1.238
Öffentliche Grünfläche/ Bolzplatz	PZV	1.515	1,2	1.818
Private Grünfläche	PZA	495	1,5	743
<b>Summe</b>		<b>74.125</b>		<b>57.461</b>

Abb. 7

Bewertung vor / nach dem Eingriff

Bewertung	Wertpunkte
Fläche vor dem Eingriff	65.196
Fläche nach dem Eingriff	57.461
<b>Saldo</b>	<b>-7.735</b>

Die bisherige Gegenüberstellung der Wertigkeiten vor und nach geplantem Baurecht zeigt, dass ein **Defizit von insgesamt 7.735 Wertpunkten** verbleiben wird. Eine Abwägung und ein Ausgleich des Wertedefizits werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Ersatzflächen können im Flächenpool „Runenbrook“ bereitgestellt werden.

Der östlich gelegene Kompensationsflächenpool „Klünpott“ wird durch das neue Baugebiet nicht negativ beeinflusst. Der Abstand beträgt rd. 200m. Zwischen Plangebiet und Flächenpool befinden sich als Altanlieger eine

landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Wohnhaus. Zudem ist das Plangebiet großzügig mit bepflanzten Grünflächen zur freien Landschaft abgegrenzt.

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Plangebiet schließt nördlich und westlich an bestehende Siedlungsstrukturen der Ortslage Brockdorf an. Im Süden und Osten erstreckt sich freie Landschaft, die von landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist und einige Höfe und Waldflächen aufweist. Offene Entwässerungsgräben führen an der westlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes entlang. Im Süden wird das Plangebiet von einem Graben durchkreuzt. Ein öffentlicher Weg, welcher zum Urlagen Hof führt, komplettiert die Umrahmung des Planbereiches im Osten. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf Höhen von NN + 28.50 und + 29.50m. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen (Grünstreifen entlang der Gräben und Bepflanzungen um das Gebiet) können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Abb. 8

Waldfläche vor Urlagen Kamp



### **Schutzgut Wald**

Der im Norden des Plangebiets gelegene Eichen-Mischwald bleibt größtenteils erhalten. Durch die Herstellung einer Straße entlang des Waldrandes ist auf Dauer von einer schädlichen Beeinträchtigung des Waldrandes auszugehen. Die geplante Verkehrsfläche überdeckt anteilig den Wurzelraum angrenzender Bäume. Schädigungen des Wurzelbereichs sind somit vorhersehbar. Der Verlauf der Straße führt zu einem harten Übergang zwischen Wald- und Kulturlandschaft. Mit dem Bau der Straße werden die ökologisch wichtigen Funktionen der Waldrandzone beeinträchtigt. Die Überdeckung des Wurzelraums, die verkehrsbedingt notwendige Stützung der Traufkanten sowie die durch den Verkehr entstehende Stör- und Scheuchwirkung sind negative Auswirkungen der Planung auf die Waldfunktionen. Die Aufforstung einer Waldersatzfläche als vorsorgende Ausgleichsmaßnahme wird für sinnvoll erachtet.

Die geplante Straße führt auf einer Länge von rd. 140 m entlang des Waldrandes. Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Waldrandes sind bis zu einer Tiefe von 5 bis 6 m zu rechnen. Die Größe der Waldersatzfläche wird wie

folgt ermittelt:  $140 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 840 \text{ m}^2$ . Zu addieren sind die bereits in der Bilanzierung berücksichtigten rd.  $35 \text{ m}^2$  für das Anlegen eines Grünstreifens. In der Summe ergibt sich eine Waldaufforstungsfläche von  $870 \text{ m}^2$ .

### Schutzgut Boden

Der Bodentyp besteht aus Gley-Podsol. Dem Boden wird eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit / geringe Bedeutung zugeschrieben<sup>1</sup>.

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Durch Versiegelungen erleidet der Boden einen erheblichen Verlust seiner Funktionen im Naturhaushalt. Dies ist mit entsprechenden Maßnahmen auszugleichen. Der Verlust an Bodenfunktionen kann durch die Verwendung von Gründächern minimiert werden.

### Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß Aussage der Bodenkarte ist die Lage der Grundwasseroberfläche bei 25,0 – 27,5 Meter über NN verzeichnet. Die Grundwasser-neubildungsrate liegt bei 100mm bis 150mm pro Jahr. Die Feuchtestufe des Bodens ist als mittel frisch bis mittel trocken zu bezeichnen.<sup>2</sup>

Gewässer, Gräben

Im Plangebiet verlaufen im Süden und entlang der westlichen Grenze des Plangebietes Gräben. Sie werden durch die Planungen voraussichtlich insoweit berührt, dass der südliche Grabenabschnitt entlang der südlichen Plangebietsgrenze umgeleitet wird und der westliche Grabenabschnitt verfüllt wird. Nach Einschätzung des OOWV ist der westliche Grabenabschnitt für die Entwässerung des Plangebietes nicht erforderlich, weshalb die Verfüllung erfolgt.

Oberflächenwasser

Mit Schreiben vom 20.02.2013 teilt der OOWV mit, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des hohen Grundwasserstandes die Versickerung auf den Bauflächen nicht möglich sei. Über ein Regenwasserkanalsystem kann das Plangebiet größtenteils in das nördlich am *Klünpott* liegende Rückhaltebecken entwässert werden. Der südliche Bereich des Plangebietes kann in das dafür vorgesehene Grabenareal entlang der südlichen Plangebietsgrenze entwässert werden.

Abb. 9

Offener Entwässerungsgraben im Südosten des Plangebietes



1 Landschaftsrahmenplan LK Vechta 2001, Karte 3 Boden / 3a Bodenwert  
2 Kartenserver Niedersächsisches Bodeninformationssystem 2012

### Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen.

Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Grünstreifen entlang der Entwässerungsgräben, Gehölzpflanzungen innerhalb der Siedlung sowie die Begrünung von Dächern können solche Auswirkungen mindern.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 10

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche	-
Mensch	Abfallentsorgung	-
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen	••
Tiere	Verlust von Lebensräumen	••
Ortsbild	Visuelle Beeinträchtigung	•
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
Wasser	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser	••
Klima / Luft	Kleinklimatische Veränderung	•
Kultur- / Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	•

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

## 2.2 Prognose

Bei **Durchführung der Planung** sind teilweise die Schutzgüter Mensch (Geruchsmissionen) und teilweise die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden (Versiegelung) betroffen. Hier sind die Umweltwirkungen erheblich, können aber durch geeignete Maßnahmen in ihren Wirkungen vermindert oder kompensiert werden.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin voraussichtlich in landwirtschaftlicher Nutzung. Die geplante Entwicklung des Ortsteils Brockdorf, sowie die Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur können nicht in vorgesehener Weise erfolgen.

## 2.3 Zusätzliche Angaben

**Prüfverfahren und Kenntnislage:** Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Stadt (FNP, Landschaftsplan), fachgutachterlichen Stellungnahmen, der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationslagen wurden nicht festgestellt.

**Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring):** Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden maßgeblich durch die Fachdienststellen der Stadt Lohne überwacht. Die wesentlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die wasserrechtlichen Maßnahmen liegen auf den Flächen im Eigentum der Stadt Lohne sowie des OOWV. Insofern ist hier ein Monitoring nicht erforderlich.

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lohne plant eine Wohnbaufläche als Erweiterung der Ortslage Brockdorf, beziehungsweise der Neubausiedlung im Norden des Plangebietes, „*Brockdorf – nördlich Urlagen Kamp*“. Die Planung dient wesentlich der Erweiterung von Wohnbauflächen in Arbeitsstättennähe. Neben einer bestehenden Waldfläche ist das Plangebiet vorrangig durch Ackerflächen geprägt. Ein Abschnitt eines Entwässerungsgrabens wird umgeleitet, bleibt in seiner Funktion jedoch erhalten. Ein weiterer Grabenabschnitt wird verfüllt und in Wohnbaufläche umgewandelt.

Den Menschen betreffend sind keine erheblichen umweltrelevanten Einwirkungen vorauszusehen. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung von Bauten und Straßen ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen insbesondere für die Flora sowie ein Verlust an Bodenfunktionen. Die betroffenen Wertigkeiten können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ersatzflächen außerhalb wieder vollständig ausgeglichen werden.

## C Zusammenfassende Erklärung

---

### Ziel der Planung

Für die planungsrechtliche Umsetzung einer Wohnbauflächenerweiterung stellt die Stadt Lohne im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB neben der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 auch den Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ auf. Das neu geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt nördlich und westlich an Brockdorfs Siedlungsränder an, ist insgesamt rd. 7,4 ha groß und besteht aus ca. 67 Baugrundstücken.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Für das Planvorhaben der 69. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens keine Änderungen ergeben.

Für das Planvorhaben des Bebauungsplans Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ haben sich folgende Änderungen ergeben:

Eine faunistische Untersuchung wird aus artenschutzrechtlichen Gründen in Auftrag gegeben. Belange der Landwirtschaft werden intensiv behandelt und unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Landwirtschaftsbetriebe mit den Planungszielen abgewogen.

Hinweise der Leitungsträger werden in die Begründung aufgenommen.

Eine städtebaulich sinnvolle Korrektur für zwei kleine Bauteppiche im nördlichen Bereich des Plangebietes (Verminderung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe) hat sich durch die Eingabe eines Anwohners ergeben. Der Spielplatz entfällt und wird durch einen Bolzplatz am südöstlichen Rand des Plangebietes ersetzt.

### Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Hinweise von Leitungsträgern sowie zum Bergwerkseigentum gegeben. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation. Die Entwässerung kann über die beanspruchten Regenrückhaltebecken, -bereiche nach Aussagen des OOV sichergestellt werden.

Private Einwendungen beziehen sich auf die Belange der Landwirtschaft/Tierhaltung sowie der Ausweisung einer Wildwiese im Norden des Plangebietes. Die Stadt Lohne sieht seine städtebauliche Planung im Einklang mit dem Bestandsschutz sowie der maßhaltigen Entwicklungsfähigkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe. Eine zusätzliche Grünfläche in Funktion einer Wildwiese kann aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach Baugrundstücken nicht ausgewiesen werden.

---

## D Anlagen

---

1. Gutachten zu Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012
2. Faunistische Untersuchung zum B-Plan Nr. 26E, erstellt durch Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Okt 2012
3. Übersicht zur Lage des Kompensationsflächenpools „Klünpott“ der Stadt Lohne – Aufforstungsfläche für den Bebauungsplan Nr. 26E
4. Übersicht zur Lage des Kompensationsflächenpools „Runenbrook“ der Stadt Lohne

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 26.06.2013

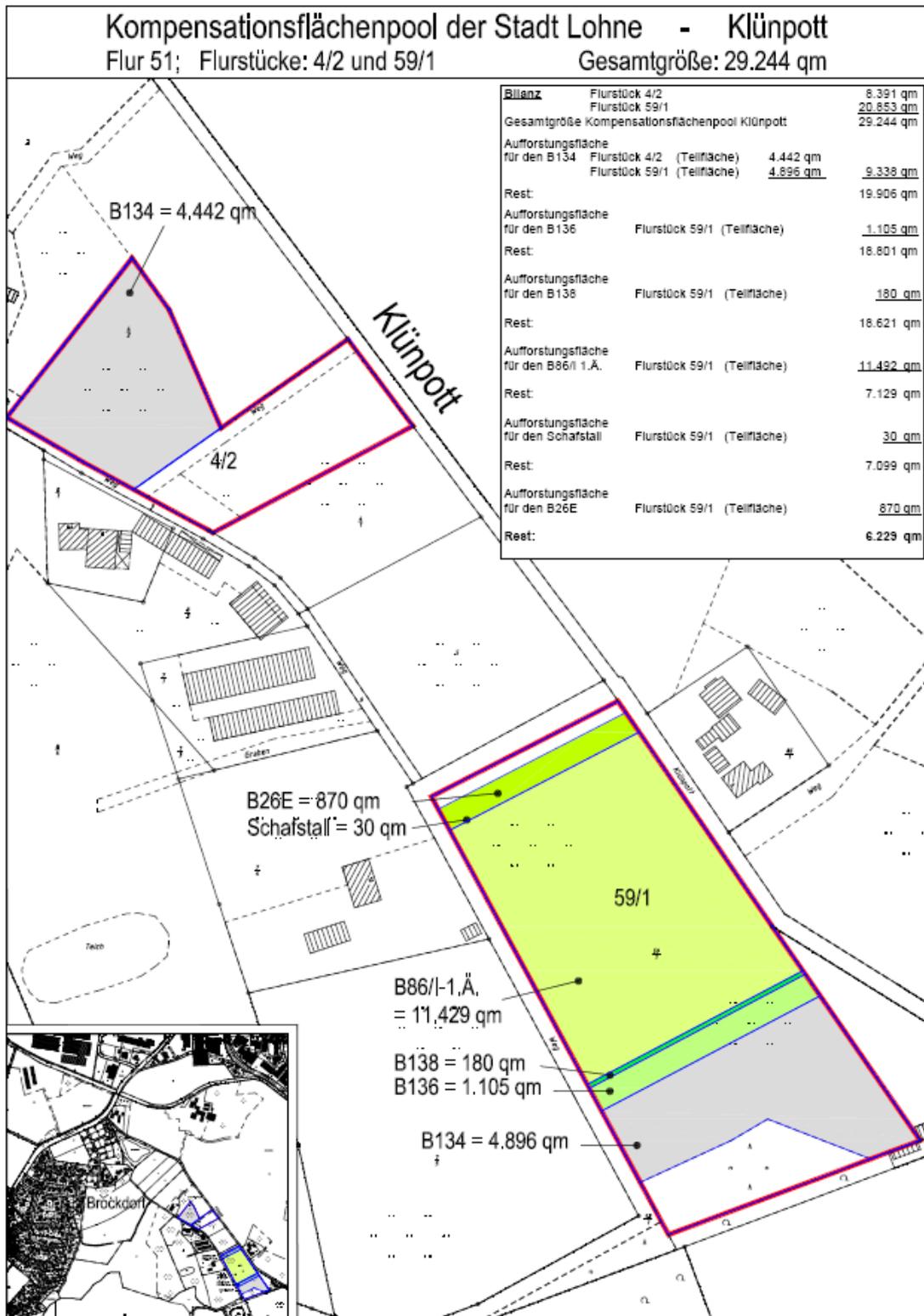
gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer

L. S.

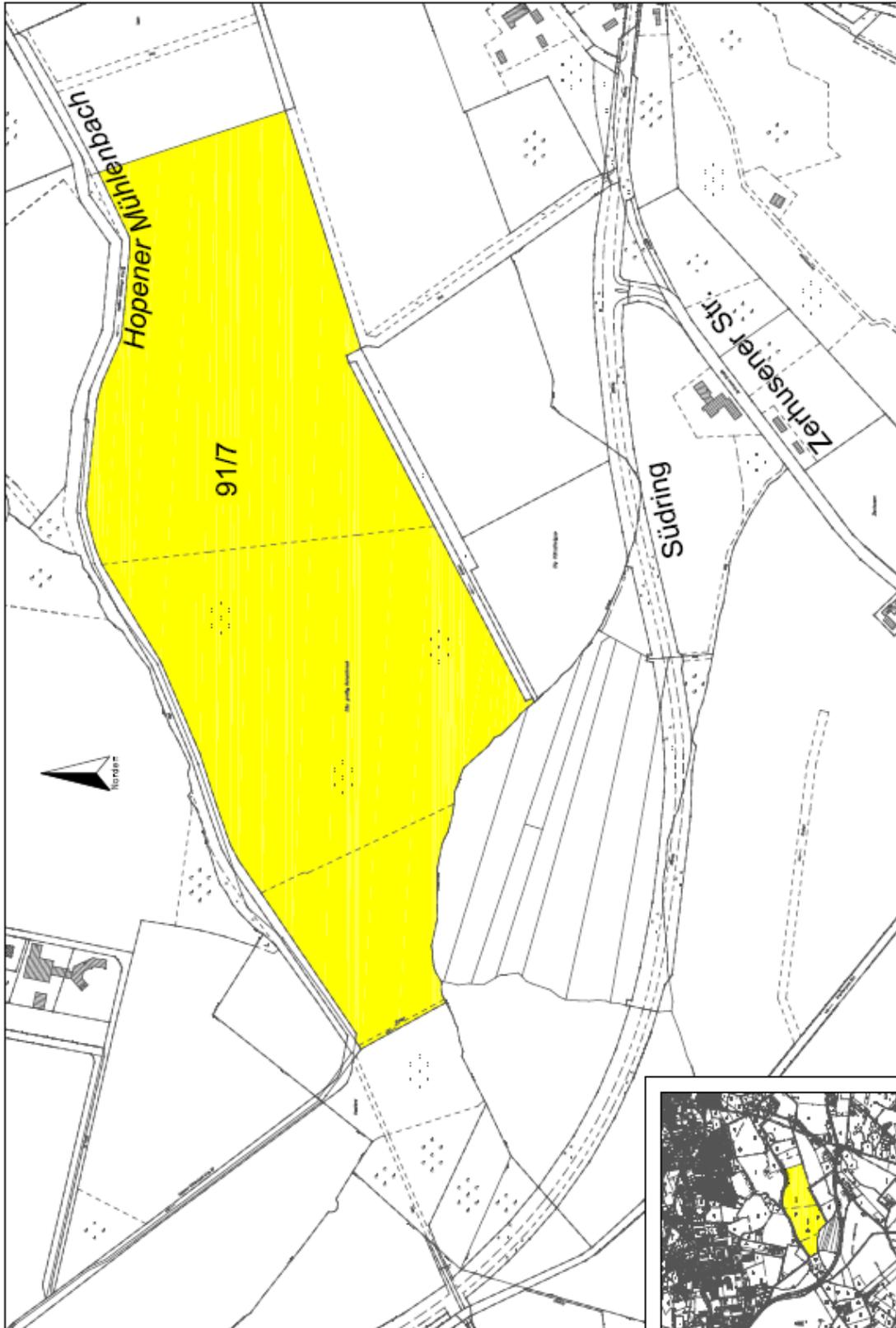
(Siegel)

**Anlage 3:** Ergänzung der 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80  
 Waldersatzfläche zur 69 Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan Nr. 26E



**Anlage 4:** Ergänzung der 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80  
Kompensationsfläche der Stadt Lohne im Runenbrook

Kompensationsflächenpool "Runenbrook" - Flur 29; Flurstück 91/7; Gemarkung Lohne; Größe: 21,49962 ha



Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 06.10.2008  
M. 1:5000 / 50000

Stadt Lohne - Bauamt - Nuxoll 27.10.2008

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung 10 Blätter (18 Seiten Begründung, 2 Seiten Anlagen) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 20.02.2014

STADT LOHNE  
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Reinkober