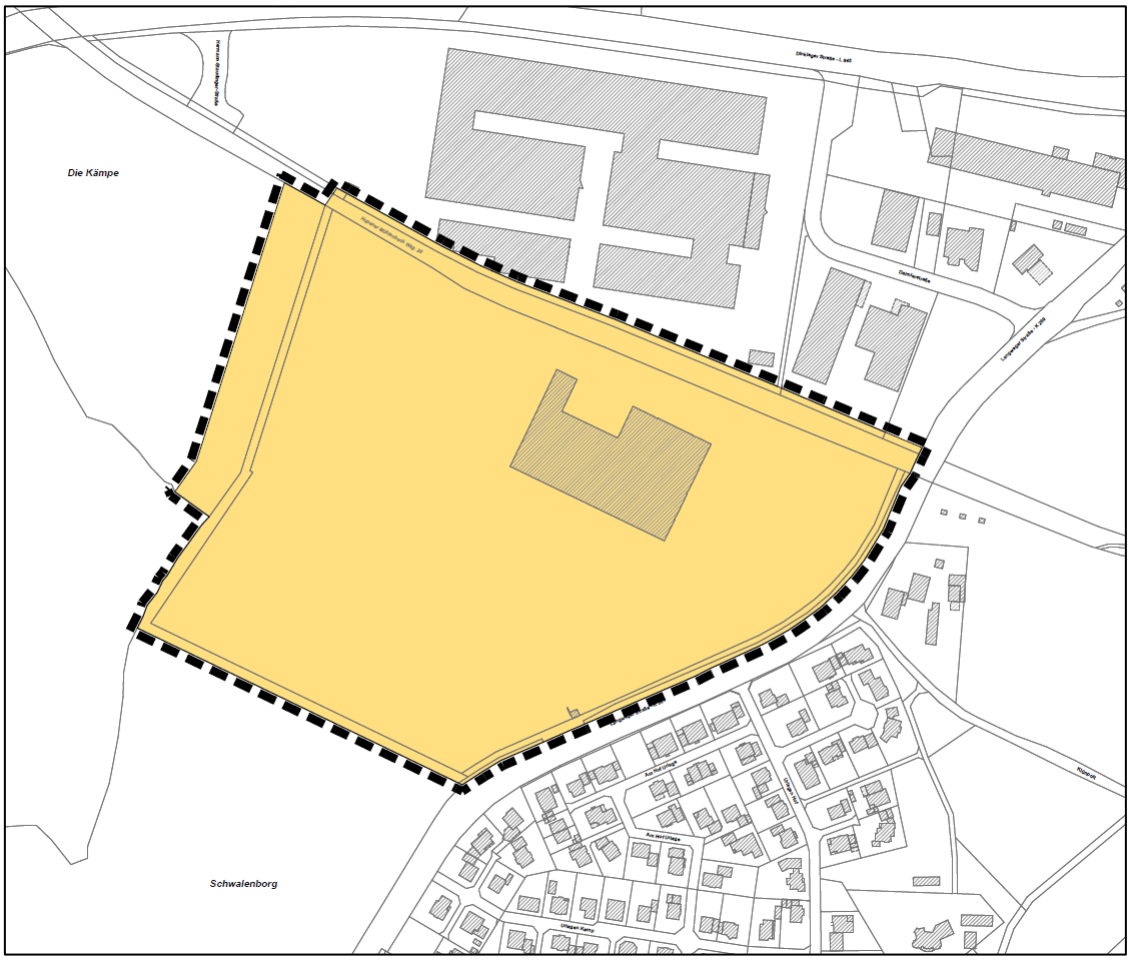
Stadt Lohne
Landkreis Vechta

82. Änderung des Flächennutzungsplans ´80
für den Bereich
„Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“

Begründung
im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB
mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung		§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung		§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Auslegung		Feststellungsbeschluss
15.02.2020	20.03.2020	15.02.2020	20.03.2020	17.08.2020	25.09.2020	17.08.2020	25.09.2020	-	-	09.12.2020
11.05.2020	19.06.2020	11.05.2020	19.06.2020							

A Begründung ... 3
1 Anlass und Ziel der Planung ... 3
2 Planungsgrundlagen ... 3
3 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ... 6
4 Rechtsgrundlagen ... 6
5 Abwägung der berührten Belange ... 7
5.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) ... 7
5.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) ... 8
5.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) ... 8
5.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) ... 9
5.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) ... 9
5.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) ... 10
5.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ... 10
5.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) ... 15
5.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) ... 17
5.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) ... 18
5.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) ... 19
5.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) ... 19
5.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB) ... 19
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren ... 19

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Brockdorf liegt zentral im Ortskern des Ortsteils, zwischen der Grundschule sowie einer gastronomischen Einrichtung. Die Zufahrt erfolgt über einen gemeinsamen Parkplatz, die weitere Umgebung ist kleinteilig bebaut. In dieser Lage- und Erschließungssituation wird bereits länger Konfliktpotential erkannt, da sich insbesondere bei der Zu- und Abfahrt auf bzw. vom Feuerwehrgrundstück aufgrund der umliegenden Nutzungen Behinderungen und kritische Situationen ergeben können. Daneben sind auch der Zustand und die Ausstattung nicht mehr auf dem aktuellen Stand.

Auf der Suche nach einer geeigneten Alternativfläche bot ein im Norden des Ortsteils ansässiger Gewerbebetrieb eine Teilfläche seines Betriebsgrundstücks als möglichen Standort an. Diese liegt direkt an der K 269 und ist somit gut erschlossen. Eine Zufahrt zum Betriebsgelände oder Bebauung bestehen hier nicht, sodass eine konfliktfreie Erschließung möglich scheint.

Daneben bestehen Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes über die bisher im Bebauungsplan gesicherten Flächen hinaus. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist aus wirtschaftlicher und aus städtebaulicher Sicht geboten. Damit kann eine wirtschaftlicher Betriebsablauf ermöglicht und einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Als Maßnahme der örtlichen Wirtschaftsförderung ist die Stadt Lohne daran interessiert, lokal ansässigen Unternehmen ausreichend dimensionierte Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Die Flächen werden derzeit als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft dargestellt. Es war vorgesehen, eine die gewerblichen Bauflächen umschließende Grünentwicklung zu erzielen. Der parallel erstellte Bebauungsplan sah sowohl die Anlage von Regenrückhaltebereichen als auch von Ausgleichsmaßnahmen vor. Große Bereiche wurden bisher nicht als Grünflächen hergestellt, sondern sind weiterhin als Ackerfläche in Nutzung. Mit der Planung soll eine verbesserte Flächennutzung vor Ort ermöglicht, aber auch die Umsetzung der vorgesehenen naturschutzfachlichen Belange an anderer Stelle umgesetzt werden.

Ziel

Es ist beabsichtigt, eine Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) sowie eine gewerbliche Baufläche darzustellen. Auf einer Fläche an der K 269 soll der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf Ebene des übergeordneten Planungsrechts vorbereitet werden. Weiterhin wird eine mit den Belangen des Umweltschutzes abgewogene Erweiterung der gewerblichen Bauflächen angestrebt.

Planerfordernis

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dar. Zur Umsetzung der geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt ist daher eine Änderung erforderlich. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Einleitung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans am 28.01.2020 beschlossen.

Alternativenprüfung

Vor Aufstellung des Planes wurde eine Alternativenprüfung für den Standort der Feuerwehr durchgeführt. Es wurden drei potentielle Standorte geprüft:

- südlich der Ortslage Brockdorf,
- angrenzend an den Kreisverkehr nördlich der Ortslage Brockdorf *(Dinklager Straße / Südring / Zum Lerchental)*,
- nördlich der Ortslage Brockdorf (Betriebsgelände eines ansässigen Unternehmens).

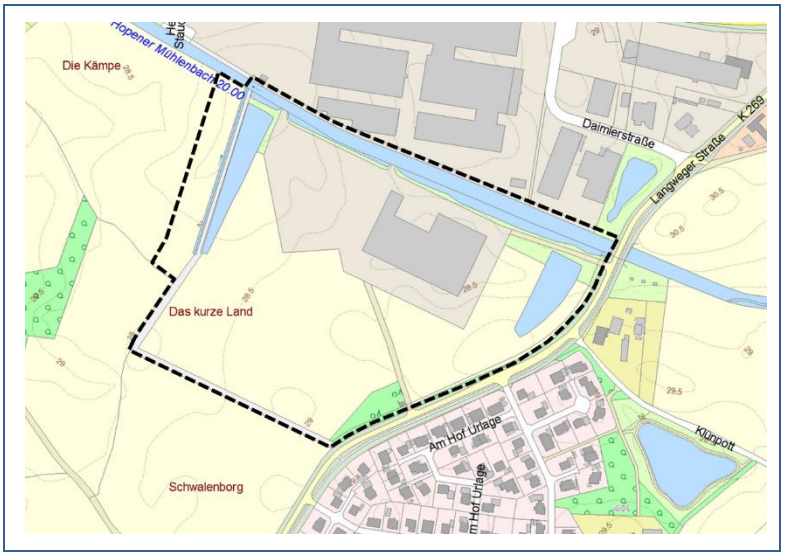
Aufgrund ihrer Lage wurde die zuletzt genannte Fläche gewählt. Sie befindet sich in einer geringen Entfernung zur westlich gelegenen Autobahn A 1, die zum Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr gehört. Ebenfalls sind von diesem Standort auch die umgebenden Gewerbestandorte schnell zu erreichen. Dabei ist ein Durchfahren der Ortslage nicht notwendig, sodass die Einsatzfahrten ungehindert erfolgen können und auch keine zu vermeidenden Belastungen für die Anwohner entstehen. Neben den positiven Faktoren für die Einsatzfahrten, ist auch hervorzuheben, dass der Standort dennoch nahe der Wohnbebauung von Brockdorf liegt. Dies ist wichtig, da – wie in Kapitel 5.3 ausgeführt – der Feuerwehr eine wichtige Rolle in der Vereinskultur zukommt.

Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteils Brockdorf zwischen der Landesstraße 845 (*Dinklager Straße*) und der Kreisstraße 269 (*Langweger Straße*). Er umfasst eine Fläche von rund 136.390 m^2 nordwestlich der K 269. Es besteht ein geringe Größenabweichung zur bestehenden 62. Änderung des Flächennutzungsplanes, die aufgrund der Verwendung unterschiedlicher Koordinatensysteme zustande kommt.

Geltungsbereich

Abb 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**[1] bestimmt, dass in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

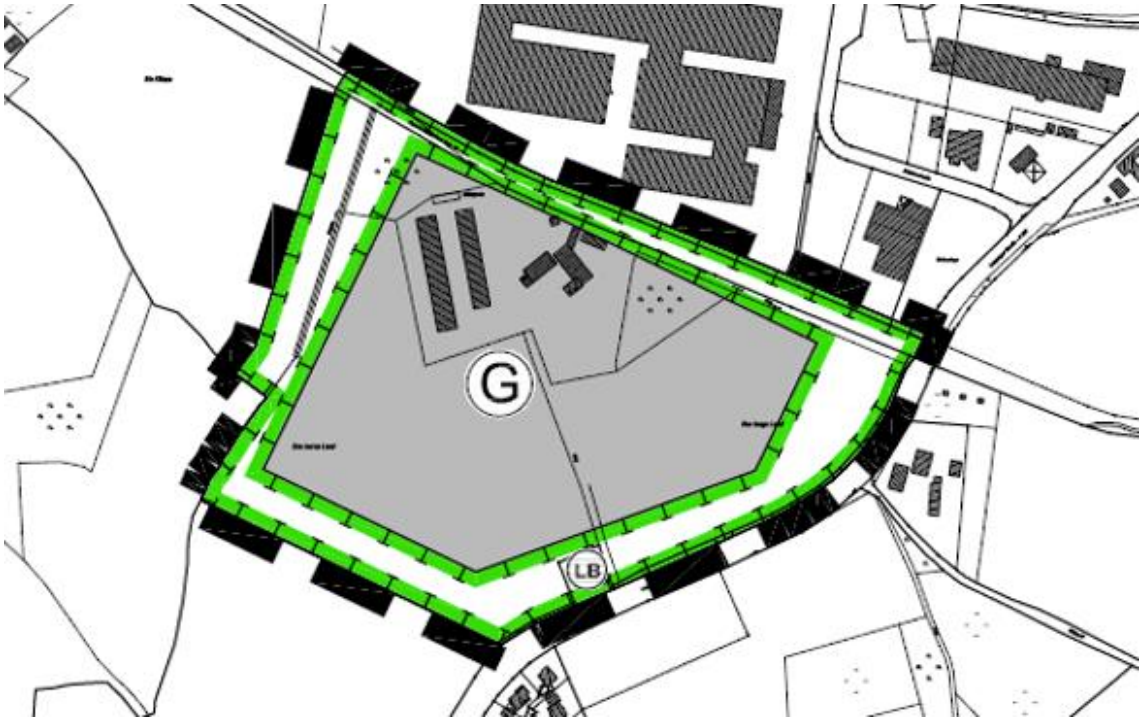
Die Sicherung eines Feuerwehr- sowie die Weiterentwicklung eines Gewerbestandorts tragen zur Umsetzung dieser Zielsetzung bei.

Stadt (FNP) / Berichtigung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Lohne stellt den Änderungsbereich durch die 62. Änderung (2012) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. In dieser Fläche befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil. Die übrige Fläche wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, 02

Abb 2 Flächennutzungsplanung der Stadt Lohne (62. Änderung / 2011)



Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

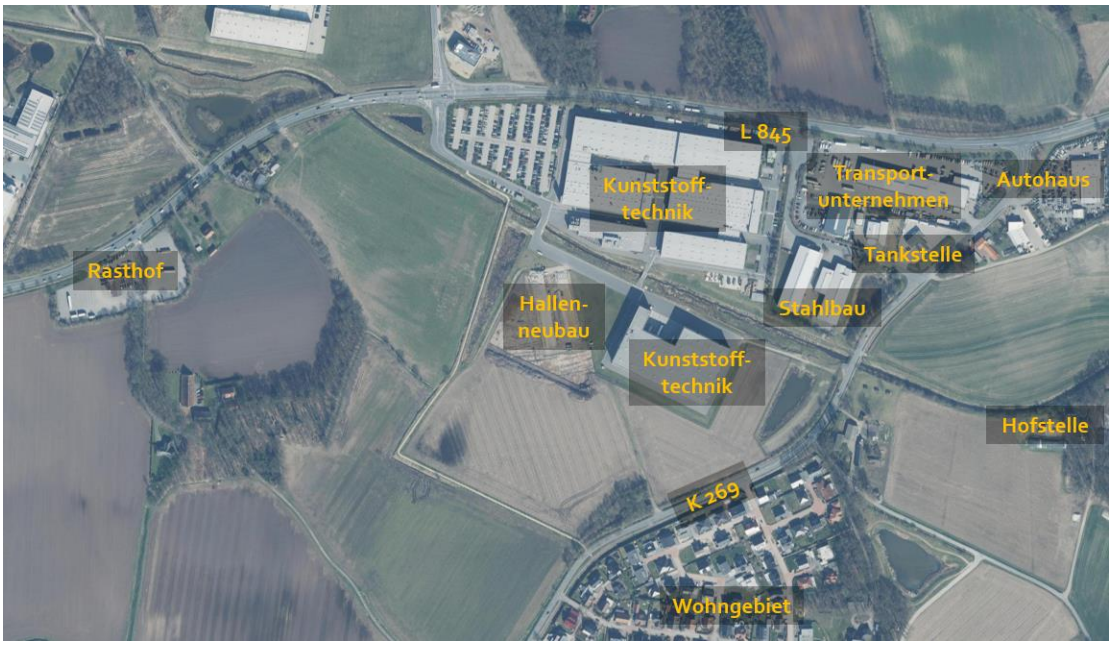
Derzeit wird die Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan Nr. 134 „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ aus dem Jahr 2012 bestimmt.

Bestand

Das Plangebiet erfasst Teile des Betriebsgeländes eines großen Gewerbebetriebes im Norden von Brockdorf. Auf den durch den ursprünglichen Bebauungsplan erfassten Flächen befinden sich gewerbliche Nutzungen in Form von Hallenbauten. Teilweise wurden Maßnahmenflächen für die Oberflächenentwässerung realisiert. Auch nördlich angrenzend sind die Flächen bis zur L 845 in gewerblicher Nutzung.

Südöstlich begrenzt die K 269 den Änderungsbereich, an welche südlich die Wohnbebauung des Ortsteils Brockdorf angrenzt. Entlang der K 269 wird diese auf Höhe des Änderungsbereichs mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Die westlich und südwestlich gelegenen Flächen sind in landwirtschaftlicher Nutzung. In etwa einem Kilometer Entfernung verläuft die Autobahn A 1.

Abb 3 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2017

Planung

Es ist geplant, eine an der K 269 liegende Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) darzustellen, um einen Standort für die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Brockdorf zu schaffen. Zudem wird eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Ergänzung zur bereits bestehenden Darstellung vorgesehen.

3 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Ziele und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

- Im Änderungsbereich wird eine **Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)** dargestellt.
- Des Weiteren wird **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.
- An den Rändern sind **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft** sowie **Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** vorgesehen.
- Ein **geschützter Landschaftsbestandteil** wird dargestellt.

4 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist

5 Abwägung der berührten Belange

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	**X**
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	**X**
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche	**X**
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	**X**
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	**X**
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	**X**
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	**X**
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	**X**
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	**X**
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

5.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen Gerüche

In einer Entfernung von rd. 350 m in östlicher Richtung sowie in der weiteren Umgebung befinden sich Tierhaltungsanlagen, von denen Gerüche ausgehen können. Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 134 wurde ein Geruchsgutachten[2] in Auftrag gegeben. Dabei wurde die geruchliche Vorbelastung im Plangebiet und bei angrenzenden Nutzungen durch die bestehenden Anlagen der umliegenden Unternehmen sowie durch die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen geprüft.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Entwicklung des Plangebietes entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne und trotz bestehender Vorbelastungen möglich ist, da die zugrunde zulegenden Orientierungswerte im Umgebungsbereich aktuell durchweg deutlich unterschritten werden. Damit kann auch angenommen werden, dass die aktuelle Planung vereinbar ist.

Zudem war neben der Vorbelastung auch zu prüfen, welche Gesamtbelastung sich in Verbindung mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes für die Umgebung ergeben kann. Hierbei wurden zugleich die zu erwartenden Emissionen mit in die Betrachtung eingestellt.

Im Ergebnis ist diese geplante betriebliche Entwicklung auf den Flächen vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Belange möglich. Durch eine gewerbliche Nutzung der Flächen werden die zugrunde zulegenden Immissionswerte (Grenzwerte) der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in den benachbarten Wohngebieten und trotz einer Vorbelastung (insbesondere durch umliegende landwirtschaftliche Hofstellen) nicht überschritten.

Um Überschreitungen der Orientierungswerte zu verhindern, wurden Regelungen im Plan aufgenommen, die auch in den hier parallel aufgestellten Bebauungsplan mit übernommen werden sollen.

2 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet 134 „Nördlich Langweger Straße (K269) / südlich Hopener Mühlenbach“ in Lohne, 10.08.2010

Emissionen Gewerbe

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Brockdorf. Gegenüber befindet sich die Wohnsiedlung um die Straßen *An der Urlage / Urlagen Kamp*. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist diese als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird in Teilbereichen ein näheres Heranrücken gewerblicher Nutzungen an die bestehenden Wohnlagen ermöglicht. Im Flächennutzungsplan können keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen – hier insbesondere Schallimmissionen – getroffen werden. Dies ist nur auf Ebene eines nachgelagerten Bebauungsplans möglich. Bereits in der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 (2012) wurde für die gewerblichen Flächen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese wies nach, dass geeignete Maßnahmen getroffen werden können, um dem Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen vorzubeugen, z.B. durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten. Aufgrund der typischerweise zu erwartenden Beeinträchtigungen und der aus schalltechnischer Sicht anzuwendenden Schutzansprüche ist weiterhin davon auszugehen, dass auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung bei Bedarf geeignete Schutzvorkehrungen oder Festsetzungen getroffen werden können.

Emissionen Feuerwehr

Von der geplanten Feuerwehr können ebenfalls Emissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen führen können. Neben dem Einsatzhorn, können auch durch die Einsatzkräfte, die mit ihrem privaten Pkw auf das und vom genannten Grundstück fahren, Störungen entstehen. Emissionen durch Pkw sind allerdings in diesem Umfang auch in Wohngebieten grundsätzlich verträglich.

Zudem dürfen die Beurteilungspegel durch Emissionen, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich sind, überschritten werden (Satz 2 der Nebenbestimmung unter Hinweis auf Ziffer 7.1 TA Lärm). Darunter fallen auch das Einsatzhorn sowie sonstige Geräusche im Rahmen der Einsatzfahrten der Feuerwehr. Es wird davon ausgegangen, dass diese Art von Emissionen toleriert wird, da sie für das Funktionieren einer Gesellschaft unerlässlich sind, um im Notfall Sicherheit und Rettung erwarten zu können.

Durch die Lage des vorgesehenen Grundstücks für die Feuerwehr am Rand des Ortsteils Brockdorf werden Beeinträchtigungen auf Wohnnutzungen vermindert. Dennoch ist der Standort räumlich in das Wohnumfeld eingebunden, um vorgegebene Hilfsfristen einzuhalten. Daneben ist aufgrund der hohen Verkehrsmenge auf den *Langweger Straße* (5.730 Kfz/24 h im Bereich der geplanten Feuerwehr) eine Lichtsignalanlage vorgesehen, die im Einsatzfall den Verkehr regelt. So kann auf die Nutzung des Einsatzhorns verzichtet werden, was insbesondere in der Nachtzeit zu Entlastungen führt. Auch sind bei den Einsatzfahrzeugen Bremssysteme mit Schalldämpfern vorgesehen, sofern sie nicht bereits vorhanden sind.

Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

5.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen können infolge der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) sowie gewerblicher Bauflächen (G) nicht entstehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

5.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) dient der planerischen Vorbereitung eines neuen Standorts für das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Ortsfeuerwehr Brockdorf. Neben dem Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

Die Feuerwehr Brockdorf ist, wie alle Lohner Feuerwehren, eine freiwillige Feuerwehr. Als solche kommt ihr eine wichtige Rolle in der lokalen Vereinskultur zu. Beim Bau eines

neuen Feuerwehrgerätehauses ist daher nicht nur von der Schaffung eines Gebäudes zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge auszugehen. Auch ein regelmäßiges Vereinsleben mit Übungen, Nutzungen durch die Jugendfeuerwehr sowie gelegentlichen Sonderveranstaltungen ist wahrscheinlich. Die Änderung trägt dazu bei, diese Nutzung langfristig an einem geeigneten Standort in Nähe des Ortskerns zu erhalten.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse finden in der Planung Berücksichtigung.

5.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Planänderung erfasst eine Teilfläche der im Jahr 2012 vorgenommenen 62. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ vorgenommen wurde. Die Planung sah die Ausweisung gewerblicher Bauflächen vor, die durch einen Grüngürtel eingefasst werden sollte. Innerhalb dieses Bereichs war vorgesehen, sowohl die Regenrückhaltung zu organisieren, als auch anteilig die Kompensation des Eingriffs vorzunehmen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurden hierzu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

In der Umsetzung zeigte sich, dass Flächen für die Regenrückhaltung nicht in einem solchem Umfang benötigt wurden, wie bei der Aufstellung der Planung angenommen. Es wurden zwei Regenrückhaltebecken umgesetzt, weite Teile der Maßnahmenflächen allerdings bisher nicht entwickelt.

Auf der Suche nach einem geeigneten Alternativstandort für die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Brockdorf wurde der Stadt ein Teil dieser Fläche angeboten, auf der bereits ein Regenrückhaltebecken besteht. Die Oberflächenentwässerung kann in den übrigen Flächen organisiert werden. Die verkehrsgünstige und dennoch ortsnahe Lage sowie eine sofortige Verfügbarkeit sind aus Sicht der beabsichtigten Nutzung positiv zu bewerten.

Aus diesem Grund wird die Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt. Da der Erhalt der Grünflächenfestsetzung aus technischer Sicht (Oberflächenentwässerung) an dieser Stelle nicht mehr zwingend erforderlich ist, soll die geänderte, bedarfsorientierte Nutzungsänderung vorgenommen werden. Weiterhin ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen beabsichtigt. Auch hier wird eine verbesserte, dem tatsächlichen Bedarf angepasste Flächennutzung aus städtebaulicher Sicht als sinnvoller erachtet, als das Beibehalten der bisher nicht umgesetzten Gründarstellung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht somit einer Fortentwicklung der gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Brockdorf. Auch die planerische Vorbereitung eines neuen Standorts für die örtliche Feuerwehr ist für den Ortsteil von hoher Bedeutung. Die Umsetzung dieser Maßnahmen auf günstig gelegenen Flächen bzw. in Angliederung an bestehende Strukturen wird von der Stadt höher gewichtet, als der Erhalt der bisherigen Grünfestsetzungen, die sich in der Örtlichkeit nicht umsetzten. Diese sind im Rahmen der Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass eine Verlagerung an einen anderen Standort möglich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des Ortsteils bei.

5.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Denkmalschutz

Im Umfeld des Änderungsbereichs ist ein Vorhandensein denkmalgeschützter Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Großteil des Änderungsbereiches besteht ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund von kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)[3]. Plaggeneschböden kommt durch ihre Entstehungsart ein kulturgeschichtlicher Archivcharakter zu[4], weshalb sie besonders zu schützen und zu erhalten sind.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines größeren Suchraums für schutzwürdige Böden. Allerdings besteht bereits durch den Bebauungsplan Nr. 134 Baurecht. Es können jederzeit neue Gewerbebauten errichtet werden.

Ortsbild

Mit der Änderung wird eine bislang entlang der K 269 getroffene Darstellung einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft reduziert und in eine Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und weitere Gewerbeflächen überführt. Diese Darstellungen können Veränderungen für das Ortsbild auslösen.

Der Flächennutzungsplan trifft keine Festsetzungen über die zulässige Gestalt von Gebäuden und begründet auch grundsätzlich keine Zulässigkeit bestimmter Vorhaben. Auf Ebene des Bebauungsplanes können ggf. Festsetzungen zur Umsetzung von Schutzmaßnahmen für das Ortsbild getroffen werden.

5.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B)

- **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Pflanzen

Der gültige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich zum Großteil ein Gewerbegebiet fest. Dieses ist bisher noch nicht vollständig bebaut und wird derzeit zu großen Teilen als Ackerfläche genutzt. Eine weitere gewerbliche Bebauung ist aber jederzeit möglich.

An den Rändern des Änderungsbereiches sind öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Naturmaßnahmen in Verbindung mit Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen. Auf letzteren soll insbesondere die Regenrückhaltung / Regenversickerung organisiert werden. Im Bereich des bereits hergestellten Regenrückhaltebeckens haben sich vielfältigere Strukturen entwickelt. Das Regenrückhaltebecken, welches durch die Feuerwehr überbaut werden soll, hat sich zudem zu einem Biotop nach § 30 (2) Satz 1 BNatSchG entwickelt.

In Folge der Änderung wird die Inanspruchnahme einer größeren Fläche ermöglicht. Festgesetzt werden Gewerbegebiete mit einer Versiegelung von bis zu 90 % sowie eine Gemeinbedarfsfläche für die örtliche Feuerwehr mit einer maximalen Versiegelung von 80 %.

An den Randbereichen werden weiterhin Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese Flächen werden im Rahmen dieser Änderung kleiner ausfallen, damit der ansässige Betrieb an diesem Standort ausreichend Erweiterungsfläche zu Verfügung hat und keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen muss. Eine naturnahe Gestaltung ist entsprechend des neuen Entwässerungskonzeptes nicht mehr vollständig möglich.

Für die Überplanung des nach § 30 (2) Satz 1 BNatSchG geschützten Biotops wurde ein Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG gestellt. Dieser ist bereits mit Schreiben vom 23.10.2020 genehmigt worden. Die Stadt sieht für die Kompensation die Anlage eines neuen Gewässers mit entsprechenden Umgebungsflächen im betroffenen Raum vor.

3 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, Seltene Böden, LBEG, 2018
4 aus: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 2008

Sie entwickelt derzeit auf dem Flurstück 96/5 der Flur 29 Gemarkung Lohne den Bürger-Klimapark Lohne am Südring in Zerhusen in rd. 2 km Entfernung vom Eingriffsort. Im Klimapark werden verschieden Kulturlandschaftselemente miteinander verbunden angelegt. Ziel ist die Entwicklung eines reich strukturieren Biotopkomplexes.

Der im Norden verlaufende Hopener Mühlenach und der geschützte Landschaftsbestandteil mit seinen Gehölzen werden erhalten. Die Bachaue wird zugunsten der zukünftigen Stell- und Rangierfläche der Feuerwehr um rd. 500 m² verringert.

Die Änderung wird zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen führen. Die Auswirkungen sind auszugleichen.

Schutzgut Tiere

Die zwei bereits erstellten Regenrückhaltebecken können einen Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten, insbesondere Vögel und Amphibien bieten. Da eines dieser Becken durch die Gemeinbedarfsfläche überplant wird, wurde eine Kartierung der Amphibien und Vögel durchgeführt, wobei z.T. auch andere Tierarten erfasst wurden.

Insgesamt konnten während der Untersuchung des Gewässers 2 bis 4 größere Fische (Karpfen) und eine hohe Individuendichte des Moderlieschens gesichtet werden. Molcharten konnten nicht festgestellt werden. Es wird ein Vorkommen vom Grasfrosch (Rana temporaria) angenommen und Erdkröten sowie Teichfrösche konnten nachgewiesen werden.

Das Regenrückhaltebecken wird als Gewässer von mittlerer Bedeutung für Amphibien (Wertstufe 3) bewertet. Die gefundenen Amphibienarten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Sie sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit nicht europäisch geschützt. Daher wird eine vertiefende Prüfung des Artenschutzes der nach Anhang IV der FFH-RL zu berücksichtigen Arten der vorkommenden Amphibienarten nicht erforderlich.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken und der Hopener Mühlenbach dient zudem als Anziehungspunkt vieler wassergebundener Vogelarten, selbst Wasservögel wie Stockente, Reiherente, Blässhuhn und das Teichhuhn finden hier im innerörtlichen Gewerbebereich einen geeigneten Lebensraum.

Das Verteilungsmuster der angetroffenen häufigen Vogelarten zeigt, dass vorwiegend siedlungstoleranten Arten wie Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube vorkommen. Daneben kommen aber auch Vogelarten vor, die derzeit als gefährdet eingestuft werden oder bundesweit auf der Vorwarnliste stehen (Star, Rauchschwalbe, Uferschwalbe, Haussperling, Graureiher und Turmfalke, Blässhuhn, Teichhuhn).

Durch die Planung werden die Überbauung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ermöglicht sowie Bereiche der Retentions- und Grünflächen am Hopener Mühlenbach überplant. Zudem werden die Heckenstrukturen entlang der *Langweger Straße* zum Teil entfernt. Terrestrische und aquatische Lebensräume gehen verloren. Sowohl für die Amphibien als auch für die Avifauna stellt die Planung eine zum Teil erhebliche Beeinträchtigung des Lebens- und Nahrungsraumes dar.

Bei den im Rahmen der Kartierung erfassten, vergleichsweise häufig vorkommenden Amphibienarten ist davon auszugehen, dass im Umfeld der geplanten Bebauung und der erforderlichen Eingriffe ausreichende Ausweichräume als Amphibienhabitate in weiteren Regenrückhaltebecken und im Bereich des Hopener Mühlenbaches weiterhin zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden können. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann mit entsprechenden Begleitmaßnahmen langfristig stabil gehalten werden. Baubedingt werden zur Erhaltung und zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf die schützenswerte Amphibienpopulation vorzeitige Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Sachlage erforderlich. Sie wären außerhalb der Reproduktionszeit zum Schutz des Arteninventars des Regenrückhaltebeckens vor Baubeginn sowie während des Bauzeitraumes umzusetzen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dadurch für festgestellte Fisch- und Amphibienarten weitgehend vermieden werden.

Bei allen angetroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass ein qualitativ zu verzeichnende Lebensstättenverlust ohne besondere Auswirkungen auf die Lokalpopulation bzw. auf die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte verbleibt (siehe Umweltbericht).

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei der Umsetzung von Vorhaben können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten. Durch geeignete Maßnahmen können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden. Die Überprüfung von Bäumen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für Höhlen bewohnende Vogelarten sowie auf etwaige Fledermausvorkommen hin ist nicht erforderlich, da innerhalb des Untersuchungsraumes keine Altbäume vorkommen.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige, bauliche Nutzung von rund 16.610 m² Fläche vorbereitet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde. Die im Flächennutzungsplan mit der 62. Änderung vorgenommene Darstellung als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft fand keine tatsächliche Umsetzung.

Die Stadt Lohne ist bemüht, die Inanspruchnahme neuer Fläche so gering wie möglich zu halten. Die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) erfolgt aus der Notwendigkeit, einen lagegünstigen, zeitnah verfügbaren und auch den sonstigen Ansprüchen genügenden Standort vorzubereiten, um die Belange des Zivilschutzes langfristig zu sichern.

Die Erweiterung der Darstellung gewerblicher Bauflächen findet angrenzend an bereits heute entsprechend ausgewiesene Bereiche statt. Sie dient einer kompakten Weiterentwicklung der Gewerbegebiete Brockdorfs. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen, deren ursprünglich geplante Nutzung (Maßnahmenentwicklung für Natur und Landschaft) sich nicht umsetzte.

Die Stadt gewichtet die mit der Planung verfolgten, städtebaulichen Ziele höher, als ermöglichte zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Es werden nur in solchem Umfang Flächen ausgewiesen, dass von einer zeitnahen Inanspruchnahme auszugehen ist. Die Erweiterung gewerblicher Bauflächen erfolgt in Angliederung an bestehende Flächen, was zu einer kompakten und somit vergleichsweise flächenschonenden Siedlungsentwicklung beiträgt.

Schutzgut Boden

Durch die Planung wird ein Überbauen zusätzlicher Flächen ermöglicht und damit die Überformung eines weiteren Bereiches der Änderung. Dabei ist das Eintreten folgender Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich:

- Großflächigem Bodenabtrag und Bodenaustausch,
- Versiegelung von bis zu 90 %,
- Bodenverdichtungen auch über die versiegelten Bereiche hinaus,
- Schadstoffeinträge.

Um diese Beeinträchtigungen zu vermindern oder sogar zu verhindern sollten im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik von Bodenmaterial), worauf auch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 hinweist.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen, die in verschiedener Weise negativ auf das Schutzgut Boden einwirken, können bei allen Bauvorhaben auftreten. Zudem ist bereits auf dem Großteil der Gewerbefläche schon heute durch das bestehende Baurecht eine Bebauung und damit Eingriff in das Schutzgut Boden möglich. Im Bereich der privaten Grünflächen an den Rändern des Plangebietes ist vom Erhalt der natürlichen Bo-

denfunktionen auszugehen. Dennoch wird durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht. Die Stadt gewichtet jedoch die Schaffung eines neuen Standortes für die Ortsfeuerwehr sowie einer Erweiterungsfläche für einen ansässigen Gewerbebetrieb höher als die Beeinträchtigungen des Bodens.

Schutzgut Wasser

Es ist davon auszugehen, dass in Folge einer baulichen Nutzung Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um den durch zusätzliche Versiegelung auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Die getroffenen Darstellungen stehen der Umsetzung geeigneter Maßnahmen nicht entgegen. Gesonderte Darstellungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Bei Bedarf werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

Schutzgüter Luft und Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Änderungsbereich wesentlich verändern. Das Entstehen besonderer Emissionen und Luftbelastungen ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Änderung betrifft Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft dargestellt werden. Übereinstimmend mit dem hier gültigen Bebauungsplan Nr. 134 sollte eine Eingrünung der nördlich gelegenen Baufelder vorgenommen werden, was auch dem Schutz des Landschaftsbildes an dieser Stelle zugutegekommen wäre.

Mit der geplanten Änderung wird die bisherige Trennung zwischen gewerblicher Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche in Form von Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft aufgehoben. Eine großflächige Eingrünung ist damit auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt. Ein weiteres Heranrücken gewerblicher Baukörper an die umgebenden Flächen wird ermöglicht. Auch in Richtung Osten, zur bestehenden Wohnbebauung entfällt die räumliche Trennung (siehe Kapitel 5.5).

Der Flächennutzungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzungen oder anderer, die Ausprägung der zulässigen Nutzungen definierender Faktoren. Mit den getroffenen Darstellungen ist jedoch – auch in Betrachtung der bereits hier in der Nachbarschaft umgesetzten Flächen – vom Entstehen weiterer, gewerblicher Baukörper auszugehen. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) kann angenommen werden, dass ein größerer Baukörper entsteht. Die Änderung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle kann demnach neue Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen.

Mit dem Flächennutzungsplan werden jedoch keine konkreten Vorhaben, sondern nur eine grundsätzliche Nutzbarkeit der Fläche vorbereitet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht automatisch ausgelöst. Erst auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung können die tatsächlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beurteilt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, durch Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme eines derzeit als Fläche für Naturmaßnahmen dargestellten Bereichs vor. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Änderung ein Wertpunktedefizit von rund 33.435 Wertpunkten.

Die Berechnung setzt dabei die dargestellte gewerbliche Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von bis zu 90 % und die Gemeinbedarfsfläche von bis zu 80 % an. Auf Ebene des Flächennutzungsplans handelt es sich dabei um eine Maximalbetrachtung. Maßnahmen zur Eingriffsminderung (z. B. geringere Maße der baulichen Nutzung, interne Grünfestsetzungen usw.) werden erst in Kenntnis eines genauen Entwurfs auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, was im Regelfall Minderungen des Wertdefizits erwarten lässt. Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt ebenfalls auf dieser Ebene.

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Änderungsbereich oder angrenzend ausgewiesen.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm) für die Bewohner in Nachbarschaft des Änderungsbereichs. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 5.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Infolge der Planung wird die bauliche Inanspruchnahme von vermutlichen Plaggeneschböden ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge von Bauvorhaben die oberen Bodenschichten ausgetauscht werden. Der Bodentyp wird dabei zerstört. Allerdings ist das Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 134 überplant und kann jederzeit mit weiteren gewerblichen Bauten bebaut werden.

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser** (§ 1 (6) 7 e BauGB)

Die Erweiterung gewerblicher Bauflächen lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lassen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt ist möglich.

- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie** (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Innerhalb der geplanten Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Die Planänderung erfasst ausschließlich bereits heute planungsrechtlich gesicherte Flächen. Es werden keine Darstellungen übergeordneter Landschaftspläne sowie sonstiger Pläne berührt.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union** (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Eine genaue Untersuchung der Wechselwirkungen ist aber nicht erforderlich, weil die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter als ausreichend betrachtet wird. Besondere Wechselwirkungen, die in der Planung explizit zu beachten sind oder durch die getroffenen Festsetzungen verstärkt oder negativ beeinträchtigt werden, sind im Planfall nicht erkennbar.

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind** (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Darstellung von Gewerbeflächen (GE) und Flächen für den Gemeinbedarf werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z.B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB).

Störfallbetriebe

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um die vorbereitende Bauleitplanung, die keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbeflächen nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

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

- **Belange der Wirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes finden Belange der örtlichen Wirtschaftsentwicklung Berücksichtigung. Mit der vorgenommenen Darstellung gewerblicher Bauflächen wird eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts ermöglicht, der in den letzten Jahren kontinuierliches Wachstum aufwies. Auch wenn die angrenzenden gewerblichen Bauflächen noch nicht vollständig in baulicher Nutzung sind, ist eine eindeutige Tendenz kontinuierlichen Wachstums erkennbar. Mit der Planung soll daher die nicht umgesetzte, bisherige Zielsetzung (Eingrünung) zugunsten weiterer gewerblicher Entwicklung abgeändert werden.

Für einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden ist eine bestmögliche Flächennutzung etablierter (Gewerbe-)Standorte von hoher Bedeutung. Die Belange der Umwelt sollen dabei jedoch ebenfalls Berücksichtigung finden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist daher in Kenntnis der genauen Planung sowie ggf. gebietsinterner Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln, wie die nun überplanten Maßnahmen für Natur und Landschaft anderweitig ersetzt werden können. Dies kann beispielsweise durch einen Ausgleich in städtischen Kompensationspoolflächen erfolgen. Die Stadt ist der Ansicht, dass eine räumliche Entzerrung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an dieser Stelle sowohl der Wirtschaft als auch den Belangen des Umweltschutzes zugutekommt.

- **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt. Zwar sind Teile der Flächen derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker), mit dem gültigen Bebauungsplan Nr. 134 fand jedoch bereits eine Überplanung statt. Durch die nun vorgenommene Planänderung werden keine zusätzlichen oder neuen Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft entzogen. Ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind mit den Belangen der Landwirtschaft abzuwägen. Dies kann jedoch ausschließlich in Kenntnis des erforderlichen Kompensationsumfangs auf Ebene eines Bebauungsplans erfolgen.

- **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Ausweisung zusätzlicher bzw. die Erweiterung bestehender gewerblicher Bauflächen trägt zur Erhaltung, Sicherung und möglicherweise auch Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

- **Post- und Telekommunikationswesen** (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

- **Versorgung / Infrastruktur** (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Der OOWV weist mit seinem Schreiben vom 19.03.2020 darauf hin, dass die Anschlüsse (**Schmutzwasser**) aufgrund der Geländehöhen im Änderungsbereich nicht im Freigefälle erfolgen können. Somit werden Hebeanlagen notwendig. Für ein Pumpwerk muss eine ca. 30 m² große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist. Zudem stehen zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der Kläranlage ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, wenn keine abwasserintensiven Betriebe angeschlossen werden müssen. Inwieweit Pumpstationen und Druckleitungen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.

Bodenverhältnisse

Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 134 im November 2009 im Rahmen einer Bodenuntersuchung[5] neun Rammkernsondierungen im Gebiet bis auf 5,0 m unter Gelände abgeteuft. Insbesondere die Rammkernsondierungen RKS6 und RKS9 liegen innerhalb der Bereiche, auf denen in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans zukünftig eine Bebauung vorgesehen wird. Im Profil befinden sich unterhalb der oberen Mutterbodenschicht Sande sowie Schluff bzw. schluffige Sande.

Der Boden ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Allerdings ist der Oberboden nicht tragfähig und muss vor Beginn der Baumaßnahmen ausgekoffert werden. Daneben sind je nach Bauvorhaben ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen notwendig sowie für Kellergeschosse eine druckwasserhaltende Abdichtung.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 darauf hin, dass im Untergrund des Änderungsbereichs keine löslichen Gesteine bekannt sind. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 2411 012 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Änderungsbereich verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche z.T. setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der jeweiligen DIN-Normen zu beachten.

Altlasten

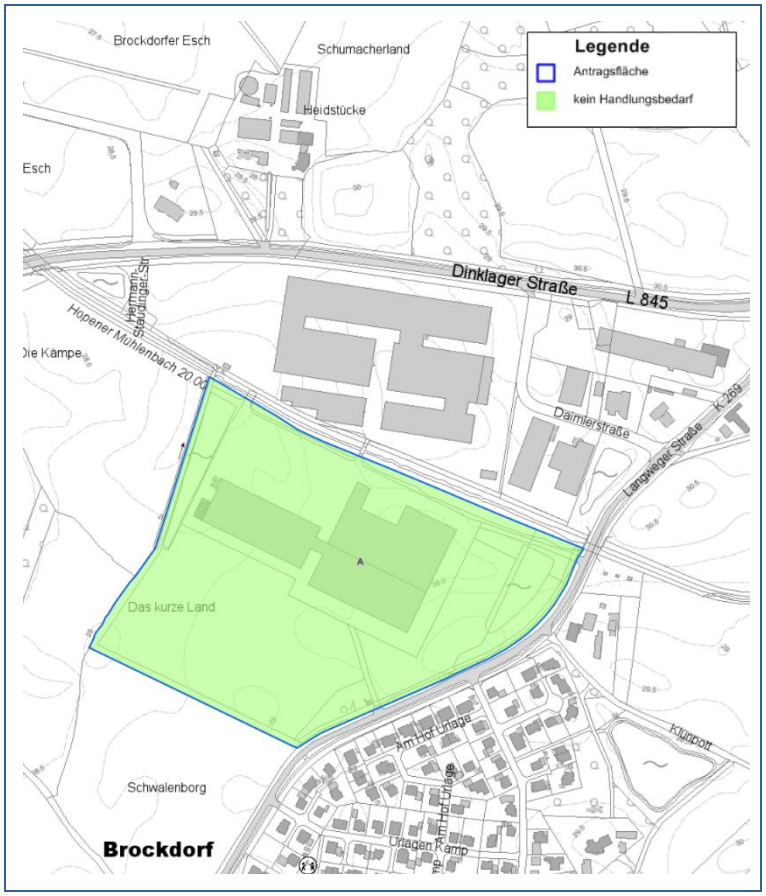
Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich mitzuteilen.

Kampfmittel

Für den Änderungsberiech (siehe Abbildung) wurde eine Luftbildauswertung beantragt. Mit Schreiben vom 06.04.2020 weist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen darauf hin, dass kein Handlungsbedarf bezüglich Kampfmittel besteht.

5 Gutachten zum Baugebiet „Hopener Mühlenbach, Langweger Straße“, Boden- und Grundwasserverhältnisse, erstellt von Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, 13. November 2009, Vechta

Abb 5 Auszug Ergebniskarte



Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals.

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

- **Sicherung von Rohstoffvorkommen** (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Bergwerksfeld

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland[6]. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

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

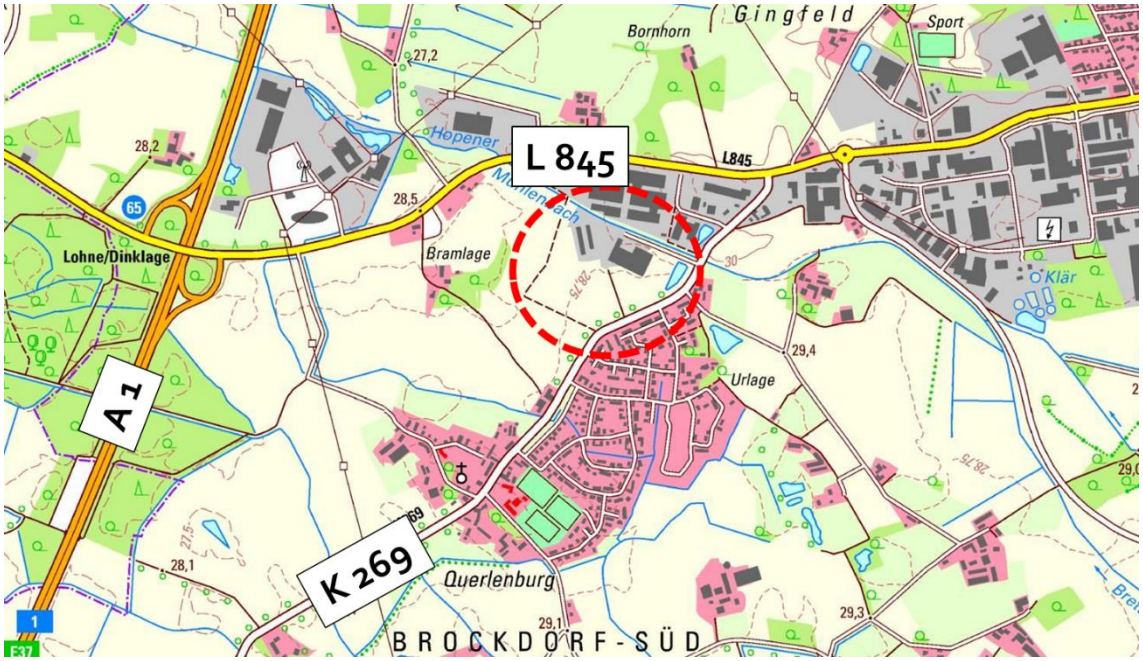
Externe Erschließung

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der K 269 (*Langweger Straße*), die in Richtung Süden in den Ortsteil Brockdorf führt und im Norden nach etwa 500 m auf die L 845 (*Dinklager Straße*) mündet.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt Brockdorfs, mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 70 km/h. Westlich des Änderungsbereichs verläuft in etwa einem Kilometer die A 1.

6 Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Abb 6 Externe Erschließung des Änderungsbereichs



Quelle: LGLN 2017

Verkehrlich ist der Änderungsbereich günstig gelegen. Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) wird über die K 269 erschlossen, von wo aus sowohl Ziele im nahen Umfeld als auch das gesamte Stadtgebiet und die Autobahn schnell erreicht werden können.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass infolge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ein solcher Zuwachs von Verkehrsbewegungen zu erwarten ist, dass es zu Überlastungen der bestehenden Erschließungssysteme kommt.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

5.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Verteidigung

Die Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Zivilschutz

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dient der Schaffung eines neuen, verkehrsgünstig gelegenen Standorts für die freiwillige Feuerwehr des Ortsteils Brockdorf. Diese verfügt derzeit über drei Fahrzeuge. Für das Jahr 2019 werden 71 Einsätze angegeben, einschließlich Übungen, Brand- und Sicherheitswachen und ähnlichen Ereignissen[7]. Sie ist in Brockdorf, im Bedarfsfall aber auch im gesamten Stadtgebiet Lohnes aktiv. Auch Einsätze auf der Autobahn 1 können in den Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr fallen. Sie stellt damit einen wichtigen Bestandteil des städtischen Zivilschutzkonzepts dar.

Derzeit ist das Feuerwehrgerätehaus im Ortskern Brockdorf ansässig. Die Feuerwehr befindet sich auf einem Grundstück in der Nähe der örtlichen Grundschule mit anschließender auch vereinsmäßig genutzter Sportanlage sowie eines Gasthauses. Sie wird über den Parkplatz dieser Einrichtungen erschlossen. Hierdurch können bei der Zu- und Abfahrt z.B. Konfliktsituationen durch falsch abgestellte Pkw auftreten, die insbesondere im Einsatzfall erhebliche Folgen haben können. Zudem sind die räumlichen Verhältnisse durch die angrenzenden Nutzungen eingeschränkt. Eine Verlagerung des Standorts wird aus diesen Gründen schon länger angestrebt, was mit dieser Planung ermöglicht wird.

Die Lage der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche ist für den Nutzungszweck günstig. Mit der getroffenen Darstellung wird auch der öffentliche Charakter der Einrichtung betont.

7 Homepage der freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne – www.feuerwehr-lohne.de, abgerufen am 06.01.2020

Eine Mehrfachnutzung der Fläche, die zu den zuvor benannten Problemen führen kann, ist ausgeschlossen. Die Planung trägt zur langfristigen Sicherung des Feuerwehrstandorts Brockdorf und damit zur Umsetzung der Belange des Zivilschutzes bei.

Die Planung trägt zur langfristigen Sicherung des Feuerwehrstandorts Brockdorf und damit zur Umsetzung der Belange des Zivilschutzes bei.

5.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen.

5.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Oberflächenentwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können bei Bedarf innerhalb der dargestellten Bereiche geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

5.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs insgesamt (gerundet)	**136.390 m²**
Gewerbliche Baufläche (G)	87.070 m²
Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	7.650 m²
Maßnahmenflächen	11.870 m²
Versorgungsfläche	28.890 m²
Geschützter Landschaftsbestandteil	910 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	**Verfahrensschritt für § 13 a BauGB**	**Grundlage**
28.02.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
15.02.2020 – 20.03.2020 11.05.2020 – 19.06.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
15.02.2020 – 20.03.2020 11.05.2020 – 19.06.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
17.08.2020 – 25.09.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
17.08.2020 – 25.09.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
09.12.2020	Feststellungsbeschluss	

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 03.12.2020	Carsten Zippel (Planverfasser)
Stadt Lohne, den 09.12.2020	**Siegel** **Gerdesmeyer** **(Bürgermeister)**