



## Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite	
1	RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1	Aufstellungsbeschluß	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereiches	3
1.4	Bisherige Nutzung	3
1.5	Ziele der Raumordnung	4
1.6	Flächennutzungsplan	4
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1	Flächen für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)	6
3.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	6
3.3	Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
4	VER- UND ENTSORGUNG	7
4.1	Altablagerungen	7
5	NATUR UND LANDSCHAFT	7
6	TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BAUGB (2004) UND BAUNVO (1990)	7
7	VERFAHRENSVERMERKE	8
Anlagen		9

Stadt Lohne (Oldb)  
Der Bürgermeister

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 „Zwischen Roggenkamp und Bergweg“**

### **1 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **1.1 Aufstellungsbeschuß**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils z.Z. des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassungen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne am 13.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Roggenkamp und Bergweg“ beschlossen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan Nr. 114 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB, 1998)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

#### **1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 befindet sich im Osten der Stadt Lohne und umfaßt eine Fläche, die zwischen der Erschließungsstraße Roggenkamp und der Landesstraße 846 Bergweg, gegenüber der ehemaligen Bundeswehrkaserne, liegt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000, s. Titelblatt) deutlich.

#### **1.4 Bisherige Nutzung**

Derzeit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Roggenkamp und Bergweg“ überwiegend als Hausgartenbereich der im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser, als Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche und private Waldflächen genutzt. Südwestlich und westlich grenzen vorhandene Wohnbaugrundstücke bzw. private Waldflächen, nordöstlich Siedlungsflächen an das Plangebiet an und im Osten verläuft die Landesstraße 846 Bergweg. Die im Geltungsbereich vorhandenen Waldflächen bestehen aus einem lichten Kiefernforst mit vereinzelt Birkenbeständen im Wesentlichen also die typische Ersatzgesellschaft im Bereich des hier vorhandenen Geestrückens.

## 1.5 Ziele der Raumordnung

Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

### **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LRÖP)**

Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt neben der Stadt Vechta als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Einkaufsmöglichkeiten im Landkreis Vechta. Die Sicherung der vorhandenen Wald- und Hausgartenbestände und deren Funktion als Naherholungsbereich sowie als visueller Sicht-, Schall- und Staubschutz vor den Emissionen der L 846, trägt zur planungsrechtlichen Sicherung der hier vorhandenen Wohnbebauung bei. Aus diesem Grund ist die vorliegende Planung aus der zugewiesenen Aufgabe abgeleitet.

### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vechta 1991 (RRÖP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) wird der Stadt Lohne im Sinne einer zukunftsorientierten Kreisentwicklung als Mittelzentrum eine besondere Verantwortung hinsichtlich einer gesicherten Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Einkaufsmöglichkeiten übertragen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114 schafft die Stadt Lohne die Voraussetzungen zur Sicherung vorhandener sowie zur Schaffung weiterer verträglicher Wohnbauflächen im östlichen Stadtgebiet und kommt somit ihrer Funktion als wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Landkreis Vechta nach.

## 1.6 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche, innerörtliche Hauptverkehrsstraße und im südlichen Teilbereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Entsprechend der u.a. Planungsziele wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohne in der 49. Flächennutzungsplanänderung parallel zur vorliegenden Bebauungsplan angepasst werden.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Lohne ist durch den Verlauf der Landesstraße 846 „Bergweg“ eine Zäsur zwischen westlicher und östlicher Bebauung, zwischen westlicher Bebauung und östlichen Freiflächen (Ackerland) und zwischen beiderseits des Bergweges gelegenen Waldflächen festzustellen. Die zerschneidende Wirkung begründet sich durch den relativ breiten Querschnitt der Straßenverkehrsflächen mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie insbesondere durch das starke Verkehrsaufkommen dieser Landesstraße. Bei den vom Verlauf des Bergweges zerschnittenen Grün- und Waldflächen sind insbesondere der Stadtwald im Süden, der Ostrand des Stadtparks sowie der Wicheler Wald im Norden zu nennen. Als ein verbindendes innerstädtisches Großgrünelement zwischen den o.g. Waldbereichen sind die Gehölzflächen um die ehemalige Kaserne und der gegenüberliegende Waldsaum mit einer Länge von ca. 300 m von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da hierdurch im Zusammenhang mit vorhandenen Hausgärten eine Vernetzungssituation zwischen den o. g. größeren Waldflächen gegeben und erlebbar ist. Diese vernetzten Großgrünstrukturen (u.a. die genannten Waldflächen) übernehmen dabei entlang der monoton gestalteten Straßenverkehrsfläche des Bergweges nicht nur eine gestalterische Funktion (Stadtgestaltung), sondern

sind auch für die Naherholung der Bevölkerung (5-Minuten Grün), für das Kleinklima, der Filterfunktion von Luftverunreinigungen (Staub und Abgase) sowie für die städtische Fauna und Flora von großer Bedeutung.

Nicht zu unterschätzen ist dabei auch die Funktion dieser Vegetationsflächen als visueller Sicht- und damit auch (in subjektiver Hinsicht) Schallschutz vor den Schallimmissionen, die durch das starke Verkehrsaufkommen auf dem Bergweg erzeugt werden (Schallquellen die nicht sichtbar sind, werden subjektiv als nicht so störend wahrgenommen). Somit werden die westlich der Waldflächen liegenden Wohnbauflächen durch die vorhandenen Grünstrukturen zumindest visuell von der stark befahrenen Landesstraße 846 (Bergweg) abgeschirmt.

Die folgenden Punkte sind weitere wichtige städtebauliche Gründe für die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung:

- Durch den Verbleib des vorhandenen Wald- und Gehölzbestandes wird die trennende Wirkung der Landesstraße zumindest visuell durch den Zusammenschluss der Baumkronen erheblich reduziert.
- Weitere Auffahrten auf den Bergweg würden die Verkehrssicherheit auf dieser viel befahrener Landesstraße beeinträchtigen, das Gefahrenpotential würde steigen. Ferner würden zusätzliche Auffahrten die Flüssigkeit des als Ostumgehung gebauten Bergweges beeinträchtigen. Auch im weiteren Verlauf des Bergweges bestehen Zufahrtsverbote aus den genannten Gründen. Lediglich für die vorhandene Bebauung wurden im Rahmen des Bestandschutzes Zufahrten angelegt. Die negativen Erfahrungen mit den Zufahrten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 nördlich des Plangebietes bestätigen diese Auffassung.
- Durch die hohen Schall- und Staubemissionen entlang dieser Landesstraße ist davon auszugehen, dass im Nahbereich nur eingeschränkt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen ist.

Neben den o.g. Gründen ist die Stadt Lohne bestrebt, den Anteil an Grünflächen im Stadtgebiet zu vergrößern, um damit auch eine gewisse Vernetzungsstruktur der vorhandenen Grünflächen zu erzielen. Dabei übernehmen neben den größeren zusammenhängenden Grünstrukturen wie z.B. Stadtwald, Burgwald und den Waldflächen im Wichel insbesondere auch die kleinen verbliebenen Grünflächen im Stadtgebiet sowie die vorhandenen Hausgärten eine bedeutende Funktion. In dem anliegenden Übersichtsplan „Grünring“ (s. Anlage) ist die vernetzte Struktur dieser unterschiedlichen Grünflächen deutlich ablesbar. Werden die o.g. Vegetationsflächen in dieser Skizze komplett mit einbezogen, ist ein nahezu geschlossener Grünring im südlichen Stadtbereich erlebbar.

Der dauerhafte Bestandsschutz der in der Planung als Waldfläche und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dient nicht zuletzt den Erholungszwecken (5 Minuten Grün) der umliegenden Wohnbevölkerung und übernimmt somit die planungsrechtlich wichtigen Funktionen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, ökologische Belange sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Neben den o.g. Gründen sind die betroffenen Flächen im Stadtgebiet für die Ausweisung als Misch- oder Wohnbauflächen nicht dringend erforderlich. Es stehen in Lohne weitaus günstigere Flächen für die o.g. Nutzungen zur Verfügung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich in den letzten Jahren keine städtebauliche Entwicklung eingestellt, die eine Bereitstellung der hier betroffenen Flächen für gewerbliche oder wohnbauliche Nutzungen zwingend erforderlich machen

würde. Hier haben sich zumindest bezogen auf diesen Teil des Stadtgebietes die noch bei der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1980 verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohne grundlegend geändert. Heute besteht eher die städtebauliche Notwendigkeit, durch die Erhaltung von Grünflächen entlang eines Teilbereichs des Bergweges, die räumliche Zäsur zumindest teilweise zu minimieren, sowie für einen gewissen grünordnerischen Ausgleich für die vorhandene anliegende Wohnbevölkerung zu sorgen.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen hält die Stadt Lohne den zukünftigen Schutz und damit den dauerhaften Erhalt dieser Wald- und Hausgartenflächen für erforderlich. Eine weitere Bebauung dieser Flächen wird aus den o.g. städtebaulichen Zielsetzungen für nicht sinnvoll erachtet. In der Abwägung misst die Stadt Lohne dem Erhalt dieser Grünflächen ein weitaus höheres Gewicht bei, als die Bereitstellung von lediglich in geringfügigem Umfang zu schaffenden Wohn- bzw. Mischgebietsflächen. Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 114 (sowie der parallel hierzu aufgestellten 49. Flächennutzungsplanänderung) dient der Sicherung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen und ist damit begründet.

### **3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 Flächen für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)**

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wald im vorliegenden Bebauungsplan auch als Wald festgesetzt. Darüber hinaus wird der nördliche Teilbereich (Flurstück 3/15 und der östliche Bereich des Flurstücks 4/2), da es sich hierbei rechtlich um Waldflächen gem. § 2 NwaldLG handelt auch als Wald festgesetzt. Die vorhandene Nutzungsstruktur bleibt somit dauerhaft erhalten und dient in dieser Form den o.g. städtebaulichen Zielsetzungen.

#### **3.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Im mittleren Bereich des Plangebietes zwischen den festgesetzten Waldflächen wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Zusätzlich wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass bei Abgang eines Baumes oder Strauches ein standortgerechtes, einheimisches Laubgehölz nachgepflanzt werden muss. Damit wird die derzeitige Nutzung und Struktur in diesem Gebiet dauerhaft erhalten, eine Bebauung dieser Flächen ist damit ausgeschlossen. Die vorgenommene Festsetzung greift nicht in den Bestandsschutz der vorhandenen baulichen Anlagen ein. Mit dieser Festsetzung wird dem o.g. städtebaulichen Zielvorstellungen gefolgt, u.a. im Bereich des Bergweges eine Vernetzung von Großgrünstrukturen zu erreichen.

#### **3.3 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Am östlichen Rand des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich ein Teil des Bergweges (L 846). Diese Flächen werden in dem hier vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Da im Geltungsbereich lediglich Waldflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und keine neuen Baugebiete festgesetzt werden, erübrigen sich Aussagen hierzu.

### 4.1 Altablagerungen

Ehemalige gewerbliche Nutzungen, die evtl. Altlasten vermuten lassen, sind im Plangebiet nicht vorhanden oder bekannt. Hinweise auf Altlasten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 oder in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

## 5 NATUR UND LANDSCHAFT

Da es durch den vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 114 zukünftig zu keinen weiteren Versiegelungen kommen wird (es werden keine neuen Bauflächen festgesetzt) und die hier vorgenommenen Festsetzungen von Wald- und Bindungsflächen lediglich die vorhandenen Strukturen erhalten sollen, sind Aussagen zu Natur und Landschaft nicht erforderlich.

## 6 TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BAUGB (1998) UND BAUNVO (1990)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist ein standortheimisches Laubgehölz der u.a. Pflanzenliste an etwa gleicher Stelle in der folgenden Qualität anzupflanzen:

Bäume:	Heister,	2 x verpflanzt,	Höhe 150 cm - 200 cm
Sträucher:	Sträucher,	1 x verpflanzt,	Höhe 100 cm - 125 cm

Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	Echter Kreuzdorn ( <i>Rhamnus carthaticus</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Wildrose Rosa ( <i>canina, glauca, arvensis</i> u.a.m)
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )
Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Besenginster ( <i>Cytisus scoparius</i> )	Mehlbeere/Eberesche ( <i>Sorbus aria/aucuparia</i> )
Färberginster ( <i>Genista tinctoria</i> )	gem. Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )
Sanddorn ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )

## 7 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat mit der Planzeichnung gem. § 3 (2) bzw. gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 01.12.04 – 12.01.05 sowie vom 30.05.05 – 01.07.05 zusammen öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachungen hierzu erfolgten am 22.11.04 bzw. am 21.05.05

Lohne, den 27.09.2005

gez. Niesel

L. S.

Niesel  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Roggenkamp und Bergweg“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 27.09.2005

gez. M. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

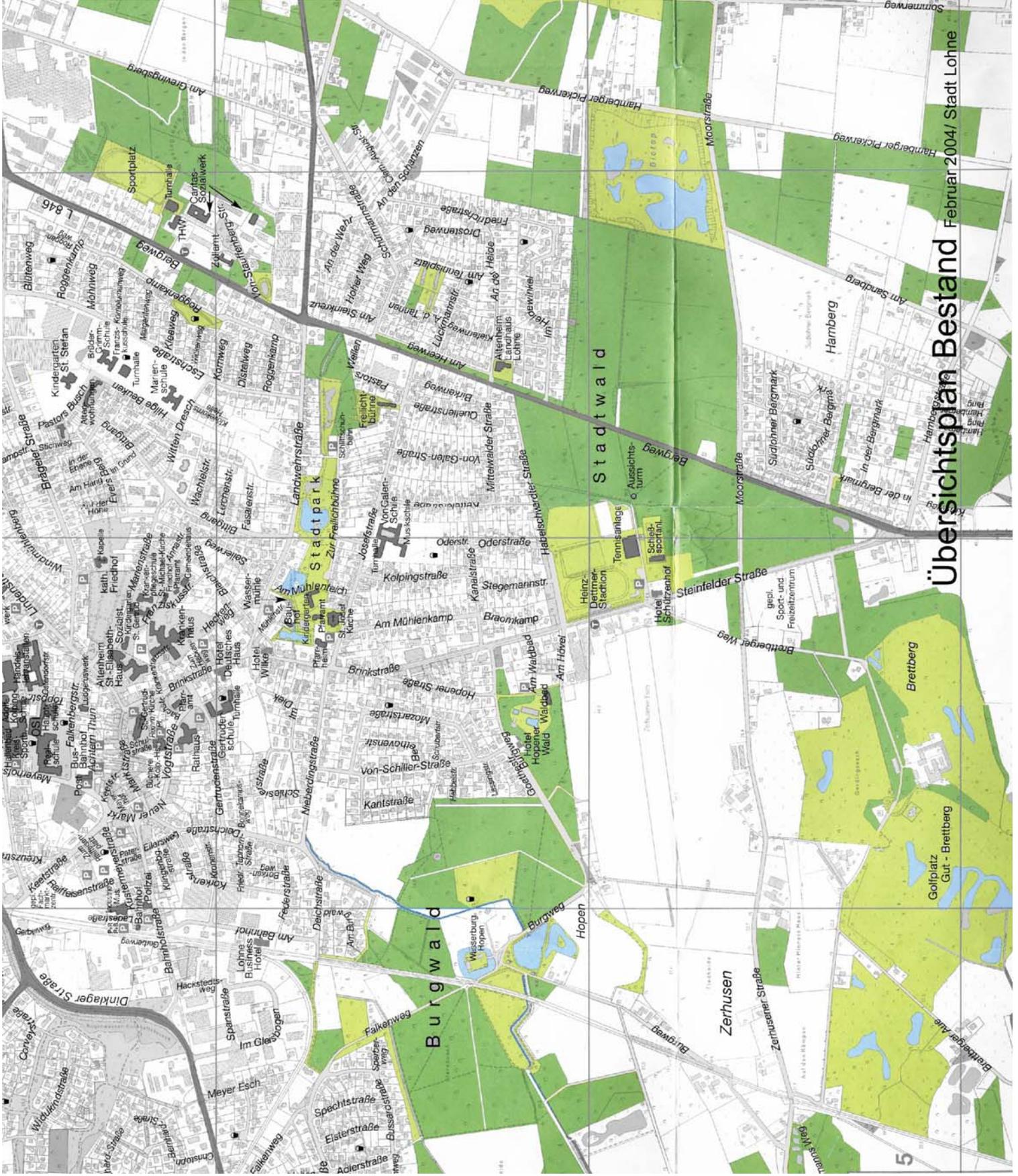
# Anlagen

## Übersichtsplan Entwurf „Grünring“

### **Beglaubigungsvermerk**

Die Ausfertigung dieser Begründung  
(9 Seiten und Anlage) stimmt mit der  
Urschrift überein.  
Lohne, den

STADT LOHNE  
Bürgermeister (Siegel)  
im Auftrag



# Übersichtsplan Bestand

Februar 2004/ Stadt Lohne



# Übersichtsplan Entwurf "Grünring" Februar 2004/ Stadt Lohne