



## E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t =====

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Lohne für den Bereich Kroge - Pickerweg gemäß § 5 (7) BBauG.

### 1. Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 06.04.1982 genehmigt und am 07.05.1982 gemäß § 6 (6) BBauG bekanntgemacht. Danach ist für das Gebiet beiderseits des Pickerweges in Kroge zwischen der L 50 und K 268 eine Wohnbaufläche dargestellt.

### 2. Erfordernisse der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat sich im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Erschließung des Plangebietes die Notwendigkeit ergeben, in einem Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Rat der Stadt Lohne hat deshalb in seiner Sitzung am 17.02.83 beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die Entwurfserläuterung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 09.05.1983 bis 09.06.1983 aufgrund von Änderungen in der Flächendarstellung überarbeitet und ergänzt.

### 3. Erläuterung der vorgesehenen Darstellungen

- a) Die nordwestliche Fläche an der L 50 und dem Pickerweg mit der Bezeichnung Nr. 1 wird entsprechend der vorhandenen und zukünftigen Nutzung (Schmiede mit Tankstelle) von Wohnbaufläche in Mischbaufläche umgewandelt. Desgleichen soll die nordöstliche Fläche an der L 50/Pickerweg (Nr. 2) von Wohnbaufläche in Mischbaufläche umgewandelt werden, weil in diesem Bereich ein kleiner Baunternehmer mit den entsprechenden Lagergebäuden angesiedelt ist.
- b) Die Fläche Nr. 3 wird von Wohnbaufläche in private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 5 BBauG umgewandelt, da die Grünfläche in der Örtlichkeit vorhanden ist und mit Einverständnis des Eigentümers erhalten bleiben soll. Sie dient ferner als zusätzlicher Immissionsschutz für das angrenzende Wohn-/Mischgebiet gegenüber dem Verkehrslärm auf der Landesstraße 50.
- c) Die Fläche Nr. 4 soll entsprechend der vorhandenen und zukünftigen Nutzung (Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen) von Wohnbaufläche in Mischbaufläche umgewandelt werden. Diese Fläche ist Teil des Mittelpunktes der Ortschaft Kroge.
- d) Zur Bestandssicherung des in der Fläche Nr. 5 vorhandenen holzverarbeitenden Betriebes (Zimmerei) soll das Grundstück von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden, da nach Ansicht des Gewerbeaufsichtsamtes, der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer der vorhandene Betrieb nach Art und Umfang nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die im Norden dieses Bereiches gelegenen beiden Wohngrundstücke sind durch den angrenzenden genehmigten Gewerbebetrieb vorbelastet. Der östliche Teil des Betriebsgeländes mit der Bezeichnung Nr. 6 soll in einer Tiefe von 30 m als Mischbaufläche dargestellt werden, um unter Beachtung des Gebotes der

gegenseitigen Rücksichtnahme einen Mittelwert zu bilden, der eine wünschenswerte und akzeptable Abstufung zu den nördlich und südlich gelegenen Baugebieten Nr. 7 und 8 ermöglicht. Das südliche Gelände (M7) ist bereits als Mischgebiet entwickelt worden.

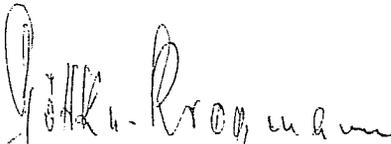
Bei der Zuweisung der Bauflächen in der sogenannten Gemengelage wurde berücksichtigt, daß eine Aussiedlung des vorhandenen Betriebes aus finanziellen und arbeitsmarktpolitischen Gründen nicht zu verwirklichen ist. Andererseits ist der Abbruch von 2 Wohnhäusern volkswirtschaftlich nicht zu vertreten. Bei der Interessenabwägung ist bedacht worden, daß bei der Darstellung von Bauflächen bestehende Vorbelastungen nicht außer Betracht bleiben dürfen und daher von einem genehmigten bestehenden Betrieb legal ausgehende Belastungen die Schutzwürdigkeit einer vorhandenen Wohnbebauung mindern können. Aufgrund der vorstehenden Darlegungen wurden die Flächen Nr. 7 und 8 als Mischbaufläche dargestellt.

e) Die übrigen Wohnbauflächen entsprechen den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soll gemäß § 2 a (4) verzichtet werden, da eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 bereits erfolgt ist.

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan 1980 werden nach Wirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für deren Änderungsbereich rechtsunwirksam.

2842 Lohne, den 29. Mai 1984

  
.....  
(Göttke-Krogmann)  
Bürgermeister

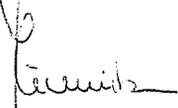
  
.....  
(Niesel)  
Stadtdirektor

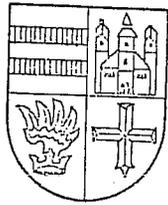
Dieser Erläuterungsbericht hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 09.07.1984 bis 09.08.1984 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 30.05.1985

  
.....  
(Niesel)  
Stadtdirektor



**Hat vorgelegen**  
Oldenburg, den 22.07.85.  
Bez.-Reg. Weser-Ems  
Im Auftrage 

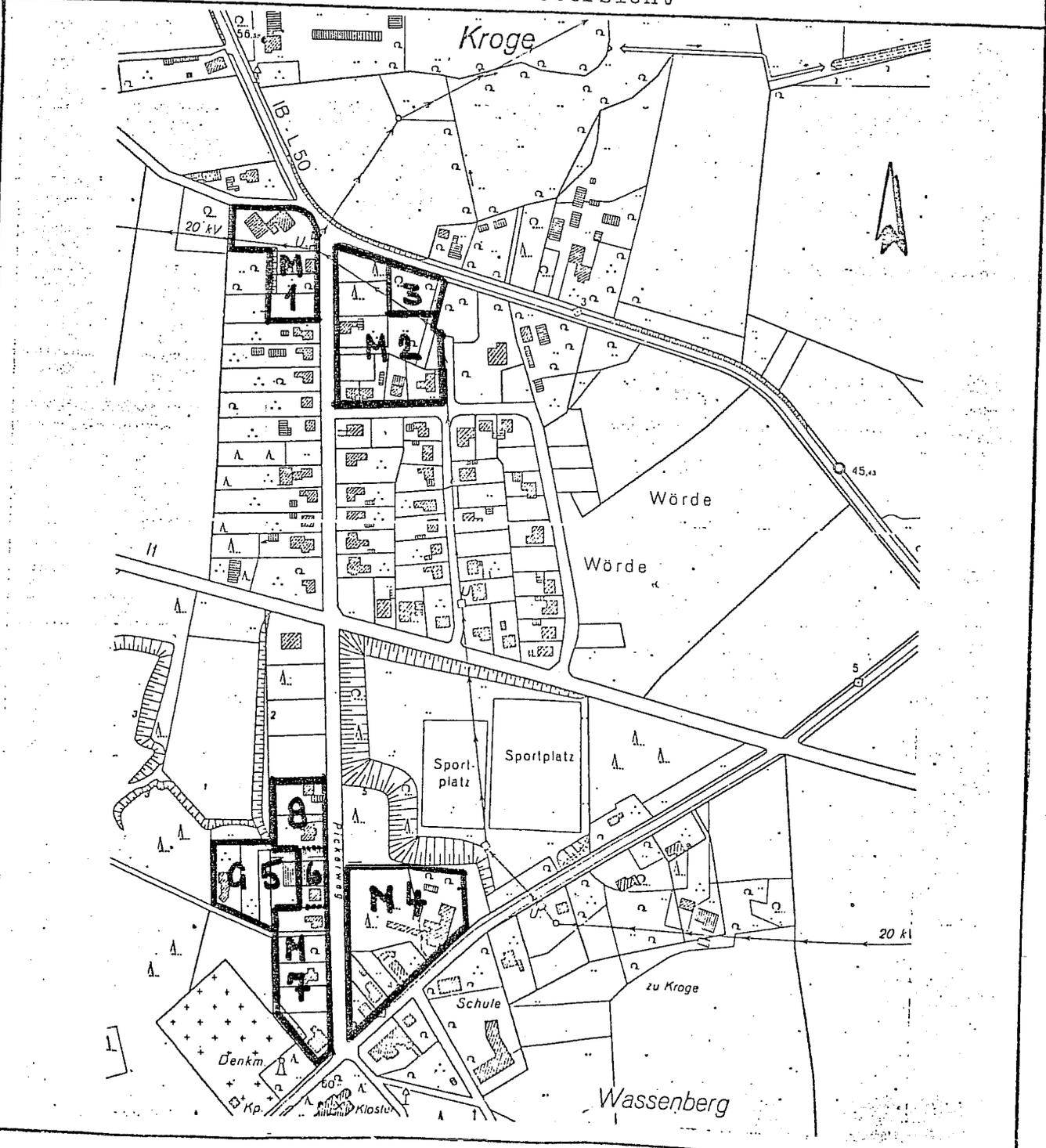


# Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne (Oldbg.)

## 5. Änderung

### für den Bereich Kroge - Pickerweg

Planausschnitt M. 1 : 5000 als Übersicht



AbwägungsergebnisErste öffentliche Auslegung1. Landkreis Vechta

Die Bedenken, daß ein Teilbereich des Planes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt und über den Antrag der Stadt Lohne vom 06.11.1980 auf Herausnahme dieser Teilfläche noch nicht endgültig entschieden worden ist, sind durch die 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 15.11.1973 zum Schutz von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen des Landkreises Vechta vom 24.05.1984 gegenstandslos geworden, da die betreffende Fläche inzwischen aus dem Landschaftsschutz herausgenommen wurde.

2. Industrie- und Handelskammer Oldenburg

Der Anregung, für die Sicherung des gewerblichen Betriebes das nördlich angrenzende Gebiet mit der Einstufung MI (teilweise gegliedert) zu vergrößern, wurde insofern Rechnung getragen, als bei einer erneuten Überprüfung des Planungskonzeptes unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen der Ortskernbereich als zusammenhängende Mischbaufläche dargestellt wurde. Durch diese Ausweisung sind bei der zweiten öffentlichen Auslegung keine Einwendungen mehr von der IHK erhoben worden.

3. Katholisches Pfarrektorat Kroge-Ehrendorf, Kroge, Bischöflich Münstersches Offizialat, Vechta

Zu der Anregung,

- a) daß ein Gewerbegebiet neben dem Pfarrheim und nahe dem Friedhof Einschränkungen unterliegen sollte, die eine Störung der Veranstaltungen im Pfarrheim und der Ruhe auf dem Friedhofsgelände vermeiden,
- b) das Grundstück hinter dem Pfarrheim, welches der Kirchengemeinde gehört, in den Bebauungsplan und den Bauteppich einzubeziehen, um die Möglichkeit für die Errichtung eines Wohnhauses für einen Geistlichen zu erhalten, wird wie folgt Stellung genommen:

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet befindet sich ein legal errichteter Holzverarbeitender Betrieb, der nach Ansicht des Gewerbeaufsichtsamtes und der IHK nach Art und Umfang nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Eine Einschränkung der zulässigen Immissionen kann für den Betrieb eine Existenzgefährdung bedeuten und ist auch volkswirtschaftlich nicht zu verantworten. Eine Aussiedlung des Unternehmens ist aus finanziellen und arbeitsmarktpolitischen Gründen nicht zu verwirklichen. Die Einstufung des Betriebes erfolgte unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, wobei die Stadt Lohne davon ausgeht, daß es sich um eine sogenannte Gemengelage handelt und alle Grundstücke in gewisser Weise vorbelastet sind.

Die beantragte Erweiterung des Plangebietes mit Festsetzung einer überbaubaren Fläche im westlichen Bereich würde eine weitere Verminderung des Landschaftsschutzgebietes zur Folge haben und eine erhebliche Verzögerung des Bauleitverfahrens bedeuten, da die Außerschutzstellung von Landschaftsteilen erfahrungsgemäß eine sehr lange Zeit in Anspruch nimmt. Der Landkreis Vechta hat auf Anfrage der Stadt Lohne die Errichtung eines Pfarrhauses in Kroge unter Anwendung der Vorschriften des § 34 BBauG zugelassen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Genehmigung für die Waldumwandlung und Ersatzaufforstung,
- Ausnahmegenehmigung nach der Landschaftsschutzverordnung,
- Errichtung des Wohnhauses im Anschluß an das vorhandene Pfarrheim und
- Anschluß des Gebäudes an alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durch die Stellungnahme des Landkreises Vechta besteht somit die Möglichkeit, ein Wohnhaus für den Geistlichen ohne Erweiterung des Bebauungsplanes zu errichten.

4. Hermann Rohe, Kroge, vertreten durch die Rechtsanwälte Gausepohl, Krapp, Albrecht, Heinecke

1. Den Bedenken gegen die Ausweisung des Gebietes nördlich des Gewerbebetriebes als Mischbaufläche und der Anregung, diesen Bereich als Wohnbaufläche darzustellen, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im Plangebiet eine sorgfältige Bestandsaufnahme durchgeführt und dabei festgestellt, daß in diesem Bereich ein Gewerbebetrieb mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung vorhanden ist. Bei der Abwägung zur Einstufung dieses Gebietes wurde deutlich, daß eine Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen durch Aussiedlung des Betriebes aus wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Gründen nicht möglich ist. Andererseits ist auch eine Einschränkung der zulässigen Immissionen bis zu den Werten eines Mischgebietes für den Betrieb existenzgefährdend, da nach Ansicht des Gewerbeaufsichtsamtes, der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer der Betrieb nach Art und Umfang nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Der Bestandsschutz ist weder für die vorhandene Wohnbebauung noch für den Betrieb angetastet. Vielmehr ist festzustellen, daß bei der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes im Jahre 1965 die Fa. Krogmann als holzverarbeitender Betrieb bereits in den Anfängen vorhanden war, so daß dem Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks (Rohe) bei der Errichtung des Wohnhauses die nachbarschaftliche Situation bekannt war.

Für die Einordnung der Bauflächen wurde daher nach ausreichender Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme festgelegt, die Fläche nördlich des Gewerbegebietes und einen 30 m breiten Streifen entlang des Pickerweges aus dem Betriebsgelände als Mischbaufläche auszuweisen, wodurch eine zusammenhängende Mischbaufläche im Ortskernbereich entsteht. Damit ist den Erfordernissen der Bauleitplanung gerecht geworden, da sowohl nachbarschaftliche Belange als auch finanzielle Gesichtspunkte berücksichtigt wurden.

2. Zu den Ausführungen über die im Erläuterungsbericht unter Ziffer d) aufgeführten baulichen Schallschutzvorkehrungen bei Errichtung und Umbau von Gebäuden wird mitgeteilt, daß diese bei der Überarbeitung des Erläuterungsberichtes für die zweite öffentliche Auslegung der Planunterlagen nicht wieder aufgenommen wurden und somit gegenstandslos sind.

5. Hubert Krogmann, Kroge

Die Bedenken, daß im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Einschränkungen in Form von Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen, können in diesem Verfahren nicht geregelt werden, da es sich bei dem Flächennutzungsplan nur um die Darstellung von Bauflächen und nicht um Festsetzungen handelt. Im übrigen sind bei der zweiten öffentlichen Auslegung mit Überarbeitung des Erläuterungsberichtes die Ausführungen über Immissionschutzmaßnahmen im Grenzbereich unterschiedlicher Nutzungen entfallen.

Der Anregung, die nördlich und westlich angrenzende Fläche als gewerbliche Baufläche auszuweisen, kann nicht Rechnung getragen werden, da diese im Landschaftsschutzgebiet liegt und eine städtebaulich nicht vertretbare Ausweitung des Baugebietes bedeuten würde.

Die Anregung, daß die im Erläuterungsbericht der öffentlichen Auslegung aufgeführten Flächen 4, 5 und 7 auch wirklich als Mischgebiet entwickelt werden, kann in diesem Verfahren nicht festgelegt werden, da bei dem Flächennutzungsplan nur Flächen dargestellt und keine Festsetzungen getroffen werden. Dieses ist später dem Bebauungsplan vorbehalten. Im übrigen ist bei der zweiten öffentlichen Auslegung gegenüber den bisherigen Darstellungen im Plan eine andere Ausweisung vorgenommen worden.

Zweite öffentliche Auslegung

6. Hermann Rohe, Kroge, vertreten durch Rechtsanwalt Vos, Cloppenburg

Den Bedenken gegen die Ausweisung der im Erläuterungsbericht aufgeführten Fläche Nr. 5 als gewerbliche Baufläche und Nr. 6 und Nr. 8 als Mischbauflächen und der Anregung, die geplante Ausweisung der Flächen 5, 6 und 8, aufzugeben, es in diesem Bereich bei den bisherigen Ausweisungen zu belassen und den Betrieb Krogmann, sobald der ihm zustehende Bestandsschutz nicht mehr ausreicht, in eines der vorhandenen und vorbildlich geplanten und erschlossenen Gewerbegebiete der Stadt Lohne umzusiedeln, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf dem Westteil des Flurstückes 22 und den Flurstücken 31/2, 31/6 und 31/7 sowie die Darstellung einer Mischbaufläche auf den Flurstücken 31/1 und 31/9, jeweils der Flur 43, verstößt nicht gegen das planungsrechtliche Abwägungsgebot und ist daher auch nicht rechtsfehlerhaft.

Wie schon im Erläuterungsbericht zur fünften Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen ist, hält die Stadt Lohne es für erforderlich, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Flächennutzungsplan zu ändern, weil insbesondere durch den Gewerbebetrieb Krogmann und die an diesen Bereich angrenzende Wohnbebauung Nutzungs- und Immissionschutzkonflikte zu entstehen drohen.

Zu den Ausführungen, daß die beabsichtigte Ausweisung der o. g. Flächen ausschließlich durch das Vorhandensein eines einzelnen Gewerbebetriebes bedingt seien, ist anzumerken, daß ein Flächennutzungsplan auch für ein oder wenige Grundstücke der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen kann. Entscheidend ist, ob der Plan ein Planungsziel verfolgt, das den insbesondere im § 1 BBauG niedergelegten Zwecken der Bauleitplanung gerecht wird. Im vorliegenden Fall sollen insbesondere die widerstreitenden Interessen des Gewerbebetriebes Krogmann und der angrenzenden Bewohner, soweit notwendig und möglich, in Einklang gebracht werden.

Die betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 (7) BBauG bei der Erarbeitung des Entwurfes zur Änderung des Flächennutzungsplanes gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Dabei war zu berücksichtigen, daß eine Aussiedlung des vorhandenen, Anfang der 60er Jahre entstandenen holzverarbeitenden Betriebes der Firma Krogmann nicht zu verwirklichen ist. Die überwiegende Anzahl der dort beschäftigten Mitarbeiter stammt aus dem Dorf Kroge; eine Aussiedlung würde demnach eine unzumutbare Belastung bzw. einen wertvollen Arbeitsplatzverlust für den Einzelnen bedeuten. Auch aus finanziellen Gründen ist eine Aussiedlung des Betriebes nicht zu vertreten.

Im Hinblick auf die beiden Wohnhäuser Pickerweg 38 und 40 war unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Eigentümer weiterhin nicht zu vertreten, die Wohnnutzung aufzugeben oder, gar entsprechend § 39 d BBauG, die Wohngebäude abzubauen.

Somit mußte unter Beibehaltung des Standortes der Firma Krogmann eine Lösung gefunden werden, die gem. § 1 (6) BBauG den Bedürfnissen der Wirtschaft und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gleichermaßen entsprach. Bereits im Vorfeld ist diese Diskrepanz erörtert worden, die immer dann entsteht, wenn die Belange der Wohnbebauung und die der Gewerbebetriebe gegeneinander abgewogen werden müssen. Der Änderungsentwurf dient im Hinblick auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche zunächst den Bedürfnissen der Wirtschaft, denn er will die Voraussetzungen für konkrete planungsrechtliche Festsetzungen für die bestehenden Verhältnisse auf dem Betriebsgelände der Firma Krogmann treffen. Der Entwurf dient aber auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, denn er enthält Regelungen zum Schutz der benachbarten Wohngebiete.

Zum einen soll unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die Darstellung unterschiedlicher Nutzungen ein Mittelwert gebildet werden, der mit der Ausweisung der Grundstücke Pickerweg 38 und 40 als Mischbaufläche eine wünschenswerte Abstufung zu den nördlich gelegenen Wohnhäusern ermöglicht.

Der in Frage stehende Bereich ist vorbelastet durch den Betrieb der Firma Krogmann, der Bestandsschutz genießt; das Abwägungsgebot wird nicht dadurch verletzt, daß in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entschieden wird (vgl. dazu Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung - Kommentar, vierte Auflage 1979, § 1 Nr. 15). Die Darstellung der fraglichen Fläche als gewerbliche bzw. als Mischbaufläche in der Nachbarschaft zum Wohngebiet beinhaltet eine planerische Entscheidung der Stadt Lohne, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung die Gemeinde den Konflikt widerstreitender Nutzungen lösen will. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Stadt Lohne sich bei der Abwägung für eine mittlere Lösung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wirtschaft entschlossen hat. Es sind auch nicht die Grenzen des Planungsermessens überschritten worden, wenn auf eine optimale Lösung zugunsten der Anlieger, im vorliegenden Fall der Eigentümer der Grundstücke Pickerweg 38 und 40, verzichtet wurde.

Zu den Ausführungen über das Landschaftsschutzgebiet VEC 153 ist anzumerken, daß die innerhalb des Planbereiches gelegenen Teile des Landschaftsschutzgebietes auf Antrag der Stadt Lohne durch die zweite Verordnung zur

Änderung der Verordnung vom 15.11.1937 zum Schutz von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Bereich des Amtes Vechta und der Nachtragsverordnung vom 29.09.1955 zum Schutz von Landschaftsbestandteilen im Gebiet der Gemeinde Lohne, Landkreis Vechta, vom 24.05.1983 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wurden und somit für den Planbereich keine Bedeutung mehr haben. Eine besondere Erwähnung des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist nicht erforderlich, da dieses außerhalb des Plangebietes liegt und im Flächennutzungsplan 1980 eingetragen ist.

Zu den Ausführungen über den Dorferneuerungsplan ist zu erwähnen, daß es sich hier um einen unverbindlichen Plan handelt, der bislang nur im Konzept erstellt ist. Er hat nicht die Bedeutung eines Entwicklungsplanes gem. § 1 (5) BBauG und ist somit auch nicht bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Erläuterungsbericht mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.04.1985 beschlossen.

2842 Lohne, den 11. Juni 1985

*Niesel*  
(Niesel)  
Stadtdirektor

