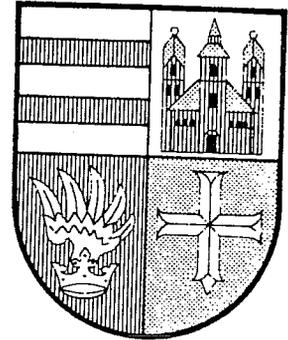


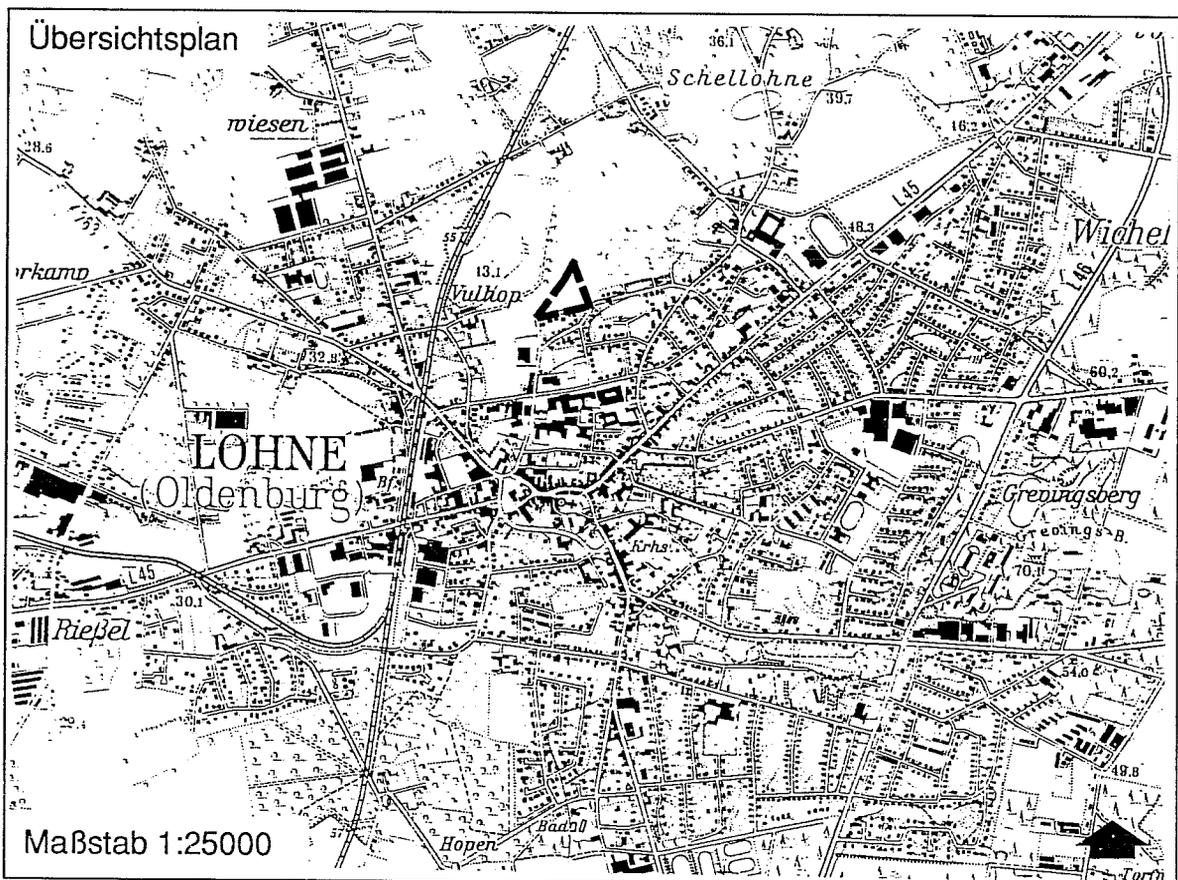
STADT LOHNE

Landkreis Vechta



18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- Erläuterung -



NWP- Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Donnerschweer Straße 4 - 2900 Oldenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Anlaß und Ziel der Planung2
2	Rahmenbedingungen2
2.1	Planaufstellung und Geltungsbereich2
2.2	Bisherige Flächennutzungsplandarstellung3
2.3	Gründe für die Darstellung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche 4
2.4	Vereinbarkeit mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung.....5
3	Bestandsaufnahme5
3.1	Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen5
3.2	Naturräumliche Situation.....6
3.3	Ver- und Entsorgung8
4	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung8
5	Auswirkungen der FNP-Änderung und Hinweise für die Bebauungsplanung9

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne **- Erläuterung -** **(Stand 1993)**

1 Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Lohne beabsichtigt, die Darstellung ihres Flächennutzungsplanes von 1980 sowie die Darstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung vom 3.9.1990 in einem Teilbereich der Stadt zu ändern.

Zweck dieser Änderung ist es, für das Gebiet der Stadt den Bau eines "Rettungszentrums" zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses sowie um einen Neubau für den Malteser Hilfsdienst. Der Flächennutzungsplan soll an diese neuen Planungen angepaßt werden, die nun - nach der Festlegung des Streckenführung für die Nordtangente (8. Flächennutzungsplanänderung) - vorgenommen werden sollen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planaufstellung und Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 5.12.1989 die 18. Änderung¹ des FNP beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf eine ca. 2 ha große Fläche zwischen den Straßen "Adenauerring" und "Nordtangente". Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Entsprechend § 8 (3) BauGB wird parallel zu dieser FNP-Änderung für das gesamte Gebiet ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr.70/I - "Bereich zwischen

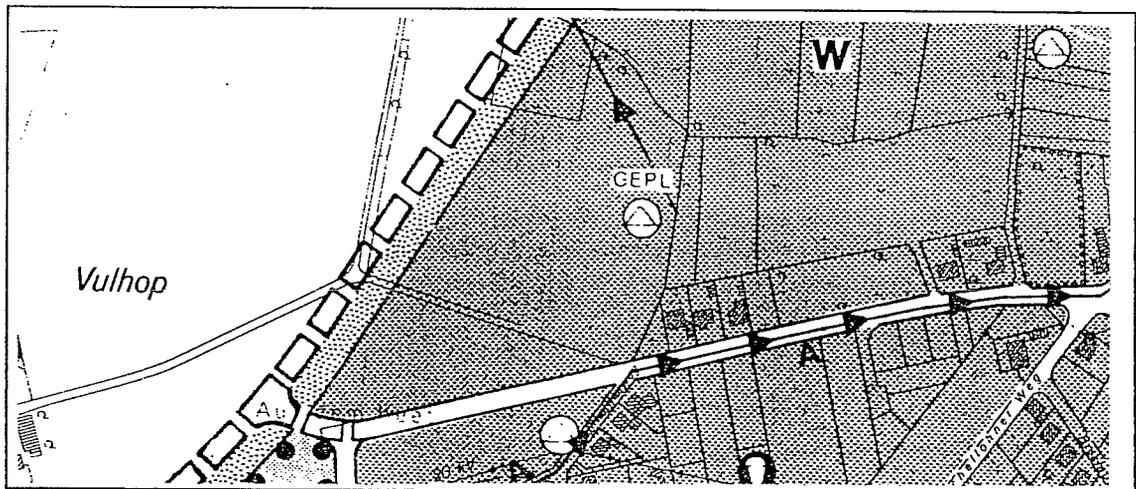
¹ Die rechtliche Grundlage für die vorliegende Änderung bilden
- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO, § 40),
- das Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
jeweils in den zur Zeit geltenden Fassungen.

der geplanten Nordtangente und dem Adenauerring in Lohne") aufgestellt, der eine schnelle Realisierung der Planungen in diesem Gebiet ermöglichen soll.

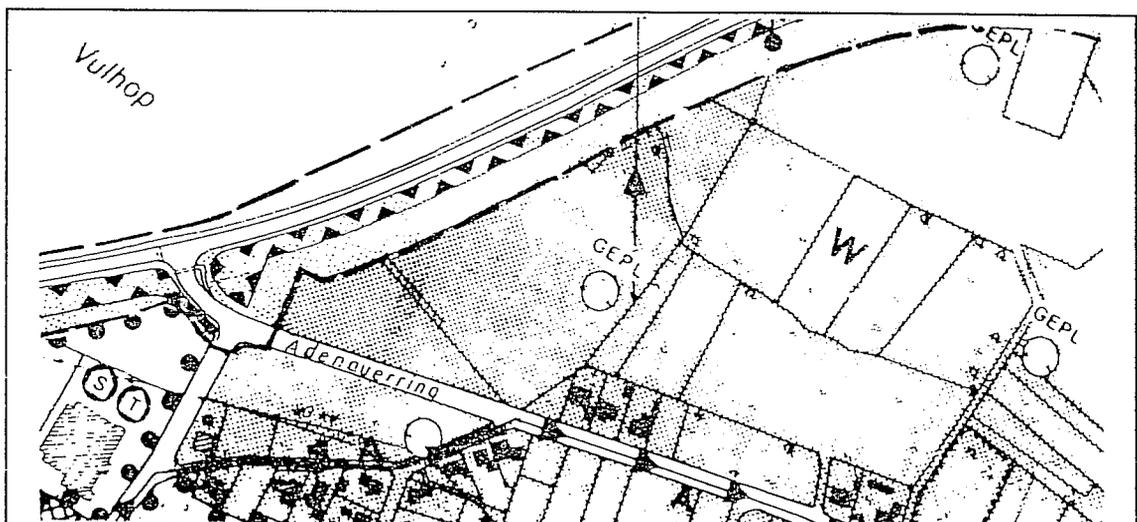
2.2 Bisherige Flächennutzungsplandarstellung

(1) Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne von 1980 unter Berücksichtigung der 8. Flächennutzungsplanänderung - die im Rahmen der Trassenführung für die geplante Nordtangente notwendig war - stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar.

Übersicht 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne 1980



Übersicht 2: Auszug aus der 8. FNP-Änderung der Stadt Lohne 1990



(2) Im nördlichen Bereich der Änderungsfläche ist von SO nach NW der Verlauf einer 20 KV-Leitung (mit Umformerstation) nachrichtlich eingetragen. Die bislang vorgesehene Wohnbaufläche nördlich des "Adenauerrings" soll nun durch die Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt werden.

2.3 Gründe für die Darstellung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche

(1) Die vorhandenen Kapazitäten des Feuerwehrgerätehauses am alten Standort in Lohne entsprechen nicht mehr dem aktuellen und künftigen Bedarf. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind zu erwarten.

Wenn den feuerwehrtechnischen Belangen der Zukunft Rechnung getragen werden soll, so ist ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem größeren Standort notwendig, der auch mittelfristig Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Die Feuerwehr in Lohne ist ein Feuerwehrsicherheitspunkt mit erweiterter technischer Ausstattung und speziellen Aufgaben, wie z.B. dem abwehrenden Brandschutz. Dieser wird beispielsweise mit Blick auf das mit der wachsenden Kunststoffindustrie verbundene Gefahrenrisiko, sowie die Hilfeleistung bei Unglücksfällen im Bereich der Autobahn Hansa-Linie immer notwendiger.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist ein langfristig entwicklungsfähiger Standort für die Feuerwehr anzustreben.

(2) Auch der Malteser Hilfsdienst e.V. hat die Absicht, den jetzigen Standort an der Marienstraße in Ermangelung von Erweiterungsmöglichkeiten aufzugeben und ein neues Gebäude zu errichten. In Nachbarschaft zur Feuerwehr an einem neuen Standort ist angestrebt, durch eine gemeinsame Nutzung von Frei- und Außenanlagen die Funktion beider Einrichtungen zu verbessern.

2.4 Vereinbarkeit mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung

Mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne vereinbar. Weder das "Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen", noch das "Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta" (Entwurfassung 1989) enthalten Aussagen, die dem Planungsvorhaben der Stadt Lohne (Mittelzentrum) entgegenstehen.

3 Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich liegt am Rande des Stadtgebietes von Lohne. Das Gebiet wird südlich begrenzt von der Straße "Adenauerring" und nordwestlich von der geplanten Umgehungsstraße "Nordtangente". Östlich grenzt das Gebiet teilweise an Wohnbebauung (entlang des Adenauerrings), teilweise geht es in die freie Landschaft über.

3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen

(1) Innerhalb der Änderungsfläche gibt es keinerlei Bebauung. Die Flächen sind vollständig landwirtschaftlich genutzt. Auch befestigte oder unbefestigte Wege sind im Gebiet nicht vorhanden.

An den Planungsbereich grenzt östlich ein allgemeines Wohngebiet (eine Bautiefe), das bislang jedoch nur zu einem geringen Teil bebaut ist (Bebauungsplan Nr. 20-A).

Südlich des "Adenauerrings" findet sich ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. Auch hier ist noch keine vollständige Bebauung erfolgt (Bebauungsplan Nr. 20-B).

(2) Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der "Adenauerring", damit ist ein Anschluß des Gebietes an das örtliche Straßennetz möglich.

Der "Adenauerring" wird im Generalverkehrsplan der Stadt Lohne von 1985 (2. Fortschreibung) als bedeutender Netzabschnitt im Innenstadtbereich mit nördlicher Verteiler- und Verknüpfungsfunktion beschrieben. Es wird darin auch vorgeschlagen, in einer ersten Realisierungsstufe den "Adenauerring" direkt an die "Lindenstraße" anzubinden. Über problematische Verkehrssituationen ist nichts bekannt.

(3) Westlich bis nordwestlich des Planbereiches verläuft die Trasse der geplanten Nordtangente (Bebauungsplan Nr. 84/I) Dabei grenzen Grünflächen (Verkehrsgrün) an den Änderungsbereich. Die Flächen sind vorgesehen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ein Lärmschutzwall mit 3.50m Höhe soll die angrenzenden Flächennutzungen vor der Lärmentwicklung auf der Nordtangente schützen.

(4) Im nördlichen bis nordöstlichen Bereich grenzen die auch im Flächennutzungsplan von 1980 dargestellten Wohnbauflächen an das Änderungsgebiet. Sie sind bislang noch völlig unbesiedelt und werden im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes als Flächen für die Errichtung einer Caritas-Wohnanlage bereitgehalten.

3.2 Naturräumliche Situation

Großräumig betrachtet gehört der Änderungsbereich zu dem Gebiet der "Vechtaer Mark", einer Talsandplatte. Natürlicher Bewuchs wären Stieleichen-Birkenwälder, die jedoch bis heute einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gewichen sind.¹

(1) **Relief:** Das Relief zeigt einen leichten Höhenabfall von Süd nach Nord (von 39,5 m ü. NN auf ca. 37,5 m ü. NN).

¹ Naturräumliche Einheit 585.14, nach Sofie Meisel: Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg 1961.

- (2) **Boden:** Der Boden besteht aus voraussichtlich grundwassernahen, podsolierten Sandböden.
- (3) **Gewässer:** - keine -
- (4) **Flora:** Die Fläche wird ausschließlich als Acker genutzt (Anbau von Wintergerste zur Zeit der Begehung). Allein an der östlichen Grenze der Fläche - außerhalb des Planungsbereiches - sind eine größere Eiche sowie vereinzelte Sträucher zu finden.
- (5) **Fauna:** Was die Fauna des Gebietes betrifft, so können keine besonderen Aussagen getroffen werden. Ackerflächen stellen unter den Bedingungen heutiger Bewirtschaftungsformen für nahezu alle Arten von z.B. Feldvögeln oder Feldkäfern nur einen suboptimalen bis pessimalen Lebensraum dar. Auf der anderen Seite spielen jedoch Felder auch heute noch als Nahrungsgebiet für verschiedene Vogelarten, sowie für Durchzügler und Wintergäste unter den Vögeln eine wichtige Rolle.²
- (6) **Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild an sich kann nicht bewertet werden, da sich das Planungsgebiet derzeit durch den Bau der Nordtangente in einem tiefgreifenden Wandel befindet.
- (7) Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes werden im Zuge von notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau der Nordtangente größere Flächen (Lärmschutzwallböschung) durch einen Grünordnungsplan und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes neu strukturiert.

² vgl. Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Hrsg. Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Bonn/Bad Godesberg, S. 197

3.3 Ver- und Entsorgung

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung des Plangebietes ist ebenfalls die Weser-Ems-AG zuständig.
- (3) Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis.
- (4) Die Oberflächenentwässerung im Gebiet erfolgt über die Regenwasserkanalisation im Adenauerring bzw. entlang der Nordtangente.
- (5) Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.
- (6) Die Beseitigung von Schmutzwässern geschieht in der mechanisch-biologischen Kläranlage Riebel.

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung sieht unter Berücksichtigung der genannten Planungsziele und Rahmenbedingungen folgende Flächendarstellung vor:

Der gesamte Änderungsbereich soll als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' und 'Malteser Hilfsdienst' dargestellt werden.

Die im Bebauungsplan Nr.20-B festgesetzte Wohnbaufläche (WA in einer Bautiefe) nördlich des Adenauerrings, die noch vollständig unbebaut ist, wird damit in eine Gemeinbedarfsfläche umgewidmet.

5 Auswirkungen der FNP-Änderung und Hinweise für die Bauleitplanung

Die Beschreibung eventueller "Auswirkungen" der FNP-Änderung kann - entsprechend der "vorbereitenden" Funktion des Flächennutzungsplanes - allein den Charakter einer Prognose oder eines Szenarios haben, denn die FNP-Änderung wird erst durch entsprechende Satzungen der Gemeinde konkret bzw. für jeden verbindlich umgesetzt.

Aus diesem Grund sind die Darstellungen der FNP-Änderung auch kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 7 des niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Es ist jedoch davon auszugehen, daß die Umsetzung der vorliegenden Planung in Teilbereichen dazu führen wird, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes am betroffenen Ort beeinträchtigt wird. Es entspricht dem Willen des Gesetzgebers³, daß für Bauleitpläne keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird, daß aber mögliche Auswirkungen der Darstellungen bzw. Festsetzungen innerhalb des Planverfahrens adäquat zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende FNP-Änderung kann - in Verbindung mit dem parallel für das Gebiet erstellten Bebauungsplan - zu einer anderen Nutzung und Gestalt der vorhandenen Flächen im Gebiet führen. Bislang werden diese Flächen noch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Durch die Änderung werden ca. 2 ha landwirtschaftlicher Flächen langfristig einer neuen Nutzung zugeführt.

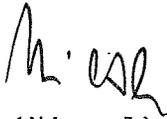
Bei einer vollständigen Nutzung der Fläche muß von einer umfangreichen Versiegelung des Bodens ausgegangen werden. Damit ist zu erwarten, daß die Bebauung in Teilbereichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima sowie auf die örtliche Pflanzen- und Tierwelt haben kann.

Es ist Sache der verbindlichen Bauleitplanung, die vorliegende FNP-Änderung sachlich und räumlich weiter zu konkretisieren und dabei die Nutzungserfordernisse von Feuerwehr und Malteser Hilfsdienst mit den Belangen anderer Funktionen und Nutzungen im umliegenden Bereich abzuwägen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuwirken, daß generell eine sparsame, schonende und stufenweise Flächeninanspruchnahme erfolgt. Durch eine ökologisch verträgliche Gestaltung der Flächen können viele Eingriffsfolgen voraussichtlich ausgeglichen oder minimiert werden.

³ vgl. BauGB sowie UVPG § 17

Bei der Eingriffsregelung nach dem niedersächsischen Naturschutzgesetz spielt die gegenwärtige Funktion der Flächen eine wichtige Rolle. Es handelt sich bei den Flächen durchweg um Ackerflächen, deren ökologischer Wert in weiten Bereichen als beeinträchtigt eingestuft werden kann. Zusätzlich wird der Wert dieser Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Auswirkungen des Baus der Nordtangente, die unmittelbar am Gebiet vorbeiführen wird, geschmälert.

Lohne, den 29.04.1993



(Niesel)
Stadtdirektor