



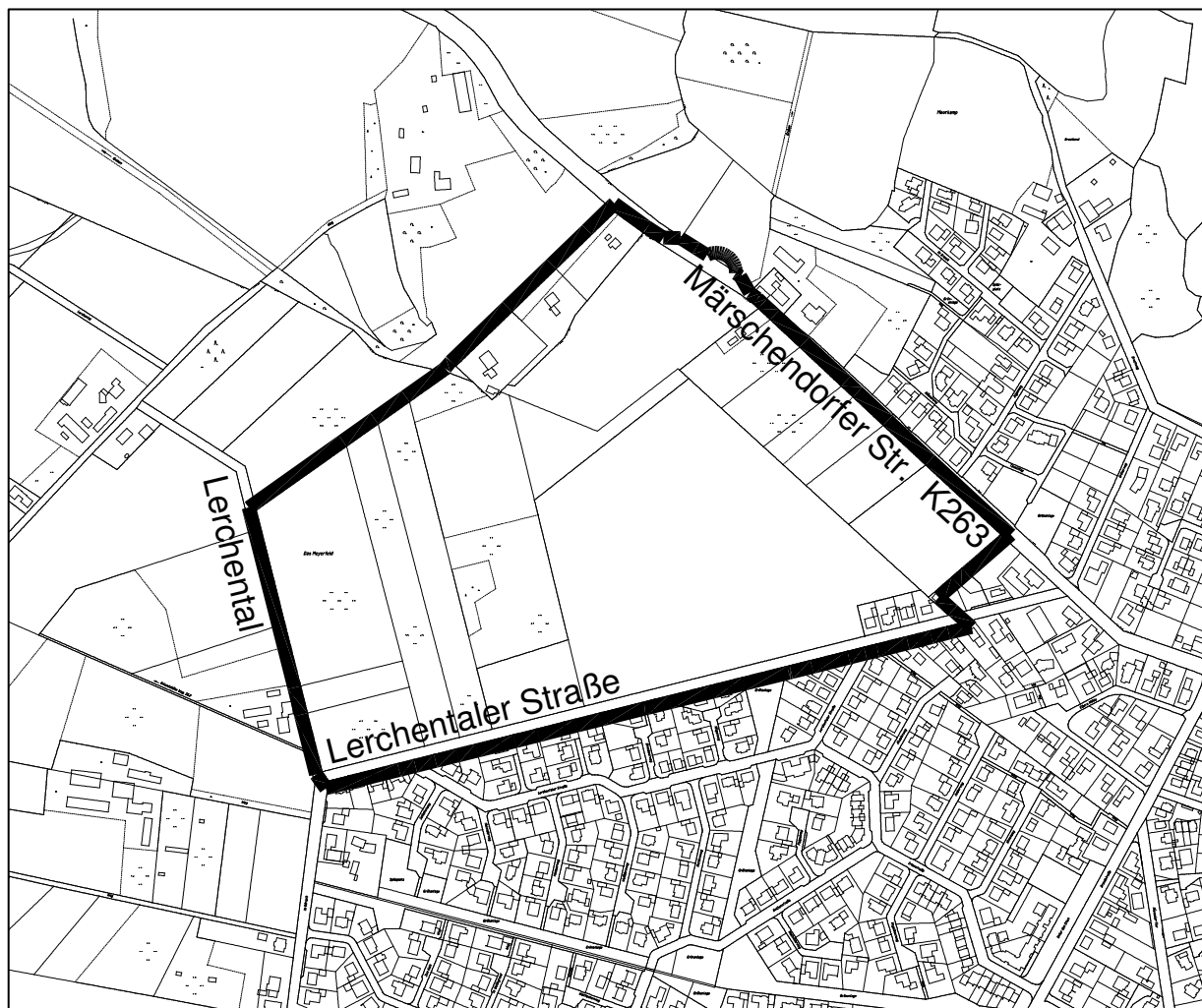
Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne

## 35. Änderung

für das Gebiet

„zwischen Lerchentaler Straße und Märschendorfer Straße“

## Begründung



# Inhaltsverzeichnis

|     |                                                          |   |
|-----|----------------------------------------------------------|---|
| 1   | RECHTSGRUNDLAGEN SOWIE ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG..... | 3 |
| 1.1 | RECHTSGRUNDLAGEN .....                                   | 3 |
| 1.2 | ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....                       | 3 |
| 2   | ÄNDERUNGSBEREICH .....                                   | 5 |
| 3   | RAHMEN BEDINGUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN.....         | 5 |
| 3.1 | LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM.....                          | 5 |
| 1.3 | REGIONALE RAUMORDNUNG .....                              | 5 |
| 3.2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LOHNE .....                    | 5 |
| 4   | ART DER NUTZUNG.....                                     | 5 |
| 5   | ERSCHLIESSUNG .....                                      | 6 |
| 6   | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....                             | 6 |
| 7   | GERUCHSIMMISSIONEN .....                                 | 6 |
| 8   | SCHALLIMMISSIONEN .....                                  | 6 |
| 9   | NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTBERICHT .....                | 6 |

Anlagen

Umweltbericht

Schallschutzgutachten des Büro für Lärmschutz, Jacobs

Geruchsschutzgutachten des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG

# **1 RECHTSGRUNDLAGEN SOWIE ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

## **1.1 RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Rat der Stadt Lohne hat aufgrund der §§ 1 (3), 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Flächennutzungsplan '80 zu ändern (35. Änderung).

Rechtliche Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
- Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

## **1.2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Darstellung von Wohnbauflächen an der Lerchentaler Straße ist für die Stadt Lohne aus den nachfolgend aufgezeigten Gründen von besonderer Bedeutung.

Mit der vorliegenden Planung soll eine ca. 24,6 ha große Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung gesichert werden.

Die vergangenen Jahre weisen für Lohne einen großen Wohnbaulandbedarf aus. Bereits seit Jahren besteht ein Geburtenüberschuss.

Auch in Lohne sind insbesondere jene Faktoren spürbar, die in den letzten Jahren zu einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage geführt haben. Dies sind insbesondere eine kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgröße und damit verbunden eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten sowie die Erhöhung des individuellen Wohnflächenbedarfs.

Die zudem sehr positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der Stadt Lohne hat dazu geführt, dass die nachwachsenden Jugendlichen zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden können. Zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt daher auch eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnbauland zur Wohnraumversorgung.

Der Stadt Lohne liegen eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnbauland vor, die es erforderlich machen weiter Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können.

In den östlichen Stadtbereichen ist die Möglichkeit zur Entwicklung größerer Baugebiete weitestgehend ausgeschöpft. Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten bzw. die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes (Landschaftsschutzgebiet "Geestrücken\_ Nr. 32) erlauben vielfach nur die Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. In den südlich an den Siedlungsraum angrenzenden Bereichen ist es planerisches Ziel der Stadt Lohne, die hier vorhandenen Erholungsfunktionen von Natur und Landschaft (Hopener Wald, Runenbrook, Golfplatz "Gut Brettberg") zu stärken. Eine mögliche wohnbauliche Entwicklung muß sich diesem Ziel unterordnen. Der Schwerpunkt zukünftiger wohnbaulicher Entwicklung liegt daher insbesondere im Norden der Stadt Lohne. Es ist Ziel Lohner Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich stadtnahes und wirtschaftlich zu erschließendes Wohnbauland zu entwickeln.

In der Stadt Lohne zeigt sich derzeit eine für den Süddoldenburger Raum typische Situation, die in den "Hinweisen und Empfehlungen zur planerischen Steuerung von Standorten für Tierhaltungsanlagen" der Bezirksregierung Weser-Ems folgendermaßen beschrieben wird:

Seit Anfang 1997 hat die Anzahl der Genehmigungsanträge zur Errichtung von Tierhaltungsanlagen deutlich zugenommen. Hierdurch sind erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit von Städten und Gemeinden zu befürchten. Der erforderliche Spielraum für Bauleitplanungen wird durch die festgestellte Entwicklung stark eingegrenzt; es besteht die Gefahr, dass Tierhaltungsanlagen sich ringartig um die bebauten Ortslagen legen, und damit jegliche "organische Weiterentwicklung" der Siedlungsflächen verhindern. Der Arbeitskreis "Bauleitplanung und Tierhaltungsanlagen" der Bezirksregierung empfiehlt daher, die Probleme mit Tierhaltungsanlagen frühzeitig aufzugreifen und Konfliktlösungen zu erarbeiten.

Das Gebiet zwischen der Lerchentaler Straße und der Märschendorfer Straße ist einer der wenigen Bereiche im Randbereich der Stadt Lohne, die frei von Geruchsimmissionen aus den Tierhaltungsanlagen ist, bzw. nur geringe Randbelastungen aufweist. In diesem Bereich läßt sich Wohnbebauung unter Einbeziehung landschaftlicher Gegebenheiten entwickeln, Um diese Fläche langfristig von emittierenden Tierhaltungsanlagen freizuhalten und um die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit im Sinne des Allgemeinwohls zu gewährleisten, soll diese Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt werden.

Die Stadt Lohne beabsichtigt, im Gebiet zwischen der Lerchentaler Straße und der Märschendorfer Straße die Darstellung von Wohnbauland in einer Größenordnung von insgesamt ca. 23,9 ha.

Es soll ein Wohngebiet entstehen, das dem gewachsenen Ortsbild entspricht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern soll bevorzugt diese Wohnform durch die verbindliche Bauleitplanung angeboten werden.

Parallel zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 121 für diesen Bereich aufgestellt.

## **2 ÄNDERUNGSBEREICH**

Auf der nordöstlichen Seite der Märschendorfer Straße, sind die Teilbebauungspläne Nr. 92/I, 92/II, 92/III, 92/11 und 92/111 aus dem Rahmenkonzept "Algenweg", welches u.a. durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes abgesichert wurden, entwickelt. Südlich grenzen die Bebauungspläne 71/1 "Brandstraße/Lerchentaler Straße" und 71/11 "Meyerfelder Weg/Im Dörlath" mit überwiegend wohnbaulichen Nutzungen an das Plangebiet. Nördlich und westlich des Plangebietes liegen wohnbauliche Nutzungen im Außenbereich bzw. einige Hofstellen, auf denen teilweise noch Tierhaltung betrieben wird,

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung, Grünstrukturen gliedern den Planungsbereich.

## **3 RAHMEN BEDINGUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN**

### **3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM**

"Für die Gesamtentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist von entscheidender Bedeutung, daß an geeigneten Standorten Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig gesichert und entwickelt werden. Die besonderen, vielfältigen Vorteile einer schwerpunktmäßigen Entwicklung für die Wirtschaft, Bevölkerung und Allgemeinheit entfalten sich erfahrungsgemäß erst ab einer bestimmten Größe der Siedlungen in vollem Maße. Deshalb werden die Gemeinden mit ober- und mittelzentraler Funktion zu Schwerpunkten für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bestimmt.

Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt damit neben der Stadt Vechta als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im Landkreis Vechta. Die Planungsabsichten sind daher aus der zugewiesenen Aufgabe abgeleitet.

### **1.3 REGIONALE RAUMORDNUNG**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird der Stadt Lohne im Sinne einer zukunftsorientierten Kreisentwicklung als Mittelzentrum eine besondere Verantwortung hinsichtlich einer gesicherten Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen.

Mit der vorliegenden 35. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Stadt Lohne ihre Funktion als wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Landkreis Vechta.

### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LOHNE**

Im gültigen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne ist die Fläche überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft", ein kleiner Bereich ist als "Fläche für die Forstwirtschaft", Wald im südöstlichen Bereich des Plangebietes, dargestellt.

## **4 ART DER NUTZUNG**

Entsprechend dem Anlass und Ziel der Planung soll für den Bereich eine Wohngebietsfläche dargestellt werden.

## **5 ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Märschendorfer Straße (K 263) und die Lerchentaler Straße. Von diesen Straßen ist das Plangebiet an das überregionale Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet kann an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk, sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden.

## **6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Für die Oberflächenentwässerung lag eine wasserwirtschaftliche Untersuchung des Büros Nordlohne & Bechly aus dem Jahr 2001 vor. Der dort gemachte Vorschlag einer baugebietsinternen Rückhaltung innerhalb eines Ost- West ausgerichteten Grünzuges wurde für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 übernommen.

Der hierin ermittelte Rückhaltebedarf war durch Änderung der Bemessungsgrundlagen zu gering, so dass im Jahr 2006 das Büro Nordlohne & Bechly eine Eignungsprüfung für eine externe Fläche für die Rückhaltung vorgenommen hat. Das westlich gelegene Flurstück 42 tlw. der Flur 27 erwies sich hierbei als geeignet. Hier wird zusätzlich zur baugebietsinternen Rückhaltung ein Teil der Rückhaltung realisiert.

## **7 GERUCHSIMMISSIONEN**

Die Stadt Lohne beauftragte den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG mit der Erstellung eines Geruchsgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 121. Dieses Gutachten vom 04.07.2006 wurde nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Bis auf eine kleine Fläche im Südwesten des Plangebietes wird der Grenzwert für Wohngebiete von 1 Geruchseinheit in max. 10 % der Jahresstunden eingehalten. Im B-Plan wird dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

## **8 SCHALLIMMISSIONEN**

Die Stadt Lohne beauftragte das Büro für Lärmschutz mit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 121. Dieses Gutachten vom 22.08.2006, mit der Nachberechnung vom 06.10.2006 kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb von Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags /nachts, 55 dB(A) / 40/45 dB(A)) für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

## **9 NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTBERICHT**

**Siehe Umweltbericht zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet „zwischen Lerchentaler Straße und Märschendorfer Straße“**

Vorstehende Begründung ist Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister  
Lohne, den

H. G. Niesel

(Siegel)

Der Entwurf der 35. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro INGWA, Bremer Str. 18, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den