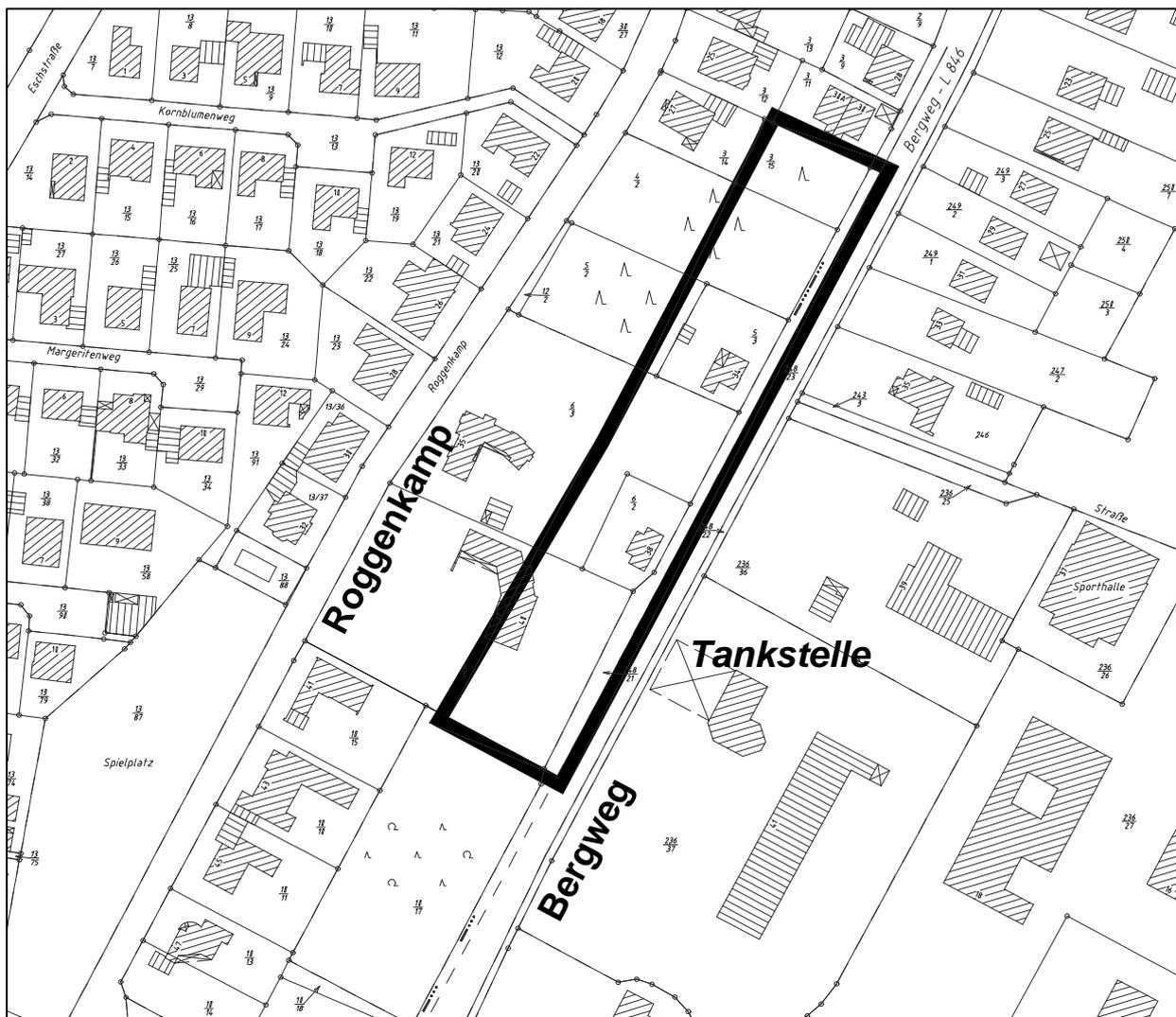




49. Änderung  
des Flächennutzungsplanes `80

"Zwischen Roggenkamp und Bergweg"

**Erläuterungsbericht**



## 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	5
3	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
3.1	Flächen für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	6
3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	6
3.3	Innerörtliche Hauptverkehrsstraße (gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB)	7
4.	VER- UND ENTSORGUNG	7
4.1	Altablagerungen	7
5	NATUR UND LANDSCHAFT	7
6	VERFAHRENSVERMERKE	8
Anlagen		9

Stadt Lohne (Oldb)  
Der Bürgermeister

## **Erläuterungsbericht zur 49. Flächennutzungsplanänderung „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 der 49. Flächennutzungsplanänderung „Zwischen Roggenkamp und Bergweg“ beschlossen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Der 49. Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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

Der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000, s. Titelblatt) deutlich.

#### **1.4 Bisherige Nutzung**

Derzeit wird der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung „Zwischen Roggenkamp und Bergweg“ überwiegend als Hausgartenbereich der im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser, als private Waldfläche sowie als Straßenverkehrsfläche genutzt. Südwestlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Waldfläche, westlich liegen vorhandene Wohnbaugrundstücke bzw. private Waldflächen, nordöstlich grenzen Siedlungsflächen an das Plangebiet 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 Geestrückens.

## **1.5 Ziele der Raumordnung**

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

### **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP)**

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 (RROP)**

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 sowie von Einkaufsmöglichkeiten übertragen. Mit der hier vorliegenden 49. Flächennutzungsplanänderung 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 bisher als Wohnbaufläche und Verkehrsfläche dargestellt.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt für den vorgesehenen Geltungsbereich der 49. FNP Änderung Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 114 wird parallel zu der vorliegenden 49. FNP Änderung entwickelt und umfasst neben dem Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung auch noch die im wirksamen Flächennutzungsplan südlich dargestellten Waldflächen. In der Örtlichkeit bildet die Landesstraße 846 „Bergweg“ eine Zäsur zwischen westlicher und östlicher Bebauung, zwischen westlicher Bebauung und östlichen Freiflächen (Ackerland) und zwischen beiderseits des Bergweges gelegenen Waldflächen. 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 (Stadtbildgestaltung), 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 Bedeutung.

Nicht zu unterschätzen ist dabei auch die Funktion dieser Vegetationsstrukturen 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 zumindest visuell vom der stark befahrenen L 846 (Bergweg) abgeschirmt.

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

- 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 Waldflä-

chen 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 in der vorliegenden Planung dargestellten Maßnahmenflächen in dieser Skizze komplett mit einbezogen, ist ein nahezu geschlossener Grünring im südlichen Stadtbereich erlebbar.

Der Erhalt des in der Planung als Maßnahmenfläche dargestellten Teilbereiches dient nicht zuletzt den Erholungszwecken (5 Minuten Grün) der umliegenden Wohnbevölkerung und übernimmt somit die bauplanungsrechtlich wichtigen Funktionen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, ökologische Belange sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 49. FNP Änderung 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 mindestens 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 hingegen eher die städtebauliche Notwendigkeit, durch die Erhaltung der Vegetation 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 Grünstrukturen ein weitaus höheres Gewicht bei, als die Bereitstellung von lediglich in geringfügigem Umfang zu schaffenden Wohn- bzw. Mischgebietsflächen. Die Aufstellung der hier vorliegenden 49. Flächennutzungsplanänderung (sowie des parallel hierzu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 114) dient der Sicherung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen und ist damit begründet.

### **3 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

#### **3.1 Flächen für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**

Im nördlichen Teilbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden Waldflächen dargestellt, da es sich hierbei auch rechtlich um Waldflächen gem. § 2 NwaldLG handelt. Die vorhandene Nutzungsstruktur bleibt somit dauerhaft erhalten und dient in dieser Form den o.g. städtebaulichen Zielsetzungen.

#### **3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

In der vorliegenden 49. Flächennutzungsplanänderung wird auf Grund der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen (planungsrechtliche Schutz und dauerhafter Erhalt der genannten Wald und Hausgartenflächen) der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft dargestellt. Eine weitere Differenzierung dieser Darstellung erfolgt im Rahmen der Festsetzungen im parallel hierzu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 114.

### **3.3 Innerörtliche Hauptverkehrsstraße (gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB)**

Am östlichen Rand des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich ein Teil des Bergweges (L 846). Diese Flächen werden in der vorliegenden Planung als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

Da im Geltungsbereich lediglich Wald- und Maßnahmenflächen und keine neuen Bauflächen dargestellt 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 der 49. Flächennutzungsplanänderung oder in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

## **5 NATUR UND LANDSCHAFT**

Da durch die Darstellungen von Wald- und Maßnahmenflächen in der hier vorliegenden 49. FNP Änderung keine neuen Versiegelungsmöglichkeiten vorbereitet werden und damit der Status Quo erhalten bleibt, sind Aussagen zu Natur und Landschaft nicht erforderlich.

## 6 VERFAHRENSVERMERKE

Der Erläuterungsbericht hat mit der Planzeichnung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.05.2005 bis 01.07.2005 zusammen öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21.05.2005

Lohne, den 27.09.2005

Niesel  
Bürgermeister

( Siegel )

Der Entwurf der 49. Flächennutzungsplanänderung „Zwischen Roggenkamp und Bergweg“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 27.09.2005

Dipl.-Ing. M. Reinkober

# Anlagen

## Übersichtsplan Entwurf „Grünring“

### Beglaubigungsvermerk

Die Ausfertigung dieses Erläuterungsberichtes  
(9 Seiten und 1 Anlage) stimmt mit der  
Urschrift überein.  
Lohne, den .....

Bürgermeister (Siegel)  
im Auftrag

\_\_\_\_\_