

Stellungnahme

zum geplanten Baugebiet 235 „Westlich der Hauptstraße“ in Löhnhorst



Schwanewede, 15.04.2021

In der Ortschaft Löhnhorst der Gemeinde Schwanewede soll das Baugebiet „Westlich der Hauptstraße“ auf einer Fläche von 2,3 ha entwickelt werden. Es sollen maximal 50 Wohneinheiten in 2 Mehrparteienhäusern, 19 Einzel- und Doppelhäusern sowie eine zweizügige Kindertagesstätte entstehen. In den Plänen ist zudem die Option für eine Erweiterung vorgesehen. Die Aktionsgemeinschaft Bremer Schweiz e. V. (AGBS) hat sich bereits mit Schreiben vom 11.09.2018 entschieden gegen das Bauvorhaben (ehemals „Grävenhorst“) ausgesprochen. Die Ablehnung wird aufrechterhalten, auch die neuen Sachverhalte, insbesondere das Argument der Eigenentwicklung, greifen nicht durch.

Im Einzelnen:

- I. **Das Baugebiet „Westlich der Hauptstraße“ liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bremer Schweiz.** Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erhaltung von Vielfalt, Schönheit und Eigenart des Landschaftsbildes und der Erholung. **Landschaftsschutzgebiete sind keine Baulandreserve!** Für die hier in Rede stehende Fläche, die Teil des Oberlaufes der Beekedorfer Beeke ist, stellt der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz ausdrücklich eine hohe Bedeutung für die Erholungsvorsorge fest. Der Landschaftsrahmenplan ist maßgeblicher Fachplan für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Landkreis.

- II. **Das geplante Baugebiet steht zudem im Widerspruch zu weiteren Festlegungen der Raumordnung.** So legt das geltende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) im Bereich des Baugebietes neben der schon erwähnten hohen Bedeutung für die Erholungsvorsorge ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fest, einen Bereich mit hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit für die Landwirtschaft. Außerdem wird dort die Qualität des Landschaftsbildes als bedeutend festgelegt. Wie das beauftragte Planungsbüro instara in der städtebaulichen Begründung richtig feststellt, befindet sich das RROP derzeit in der Neuaufstellung. Der Kreisausschuss hat am 19.02.2019 beschlossen, das RROP neu aufzustellen. Die Neuaufstellung ist zum einen erforderlich, um das RROP den inzwischen erfolgten Änderungen des Landes-Raumordnungsprogramms anzupassen, zum anderen sieht der Landkreis regionale Erfordernisse für eine Überarbeitung des RROP. Aktualisierte Inhalte, Aussagen und Abgrenzungen in Bezug auf die verschiedenen raumordnerischen Belange liegen derzeit noch nicht vor. Aus dieser mehrjährigen „Übergangsphase“ jedoch die Rechtfertigung abzuleiten, die Beurteilung des Bauvorhabens nur anhand der Ziele und allgemeinen Grundsätze des geltenden RROP vorzunehmen und nicht anhand der konkreten Festlegungen, ist vor dem Hintergrund der konkurrierenden Nutzungen (Landschaftsschutz, landwirtschaftliche Nutzung) nicht zielkonform. Zudem weisen wir darauf hin, dass die Allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis ebenso gegen das Bauvorhaben ausgelegt werden können. So heißt es unter 2.3 (03) des RROP z.B. auch: *„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.*

III. Ungeachtet Punkt II. wird das Baugebiet „Westlich der Hauptstraße“ für die Deckung des Wohnraumbedarfes der lokalen Bevölkerung (Eigenentwicklung) nicht benötigt. Vielmehr hätte die Realisierung des Bauvorhabens gemeinsam mit dem rechtskräftigen „Wohnpark Löhnhorst“ eine deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl Löhnhorsts zur Folge

Lt. dem aktuell geltenden RROP des Landkreises Osterholz liegt das geplante Baugebiet in einem Gebiet, in dem die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken ist.

Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. **Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen** (Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osterholz, S. 74).

Wie bereits unter II. angeführt, wird mit dem RROP die Zielsetzung verfolgt, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete, weitere für die Siedlungsentwicklung besonders geeignete Orte oder Ortsteile sowie sonstige für die Siedlungsentwicklung geeignete Orte oder Ortsteile zu konzentrieren. Allen übrigen Gebieten wird ein Eigenentwicklungspotential von 5% zugestanden (Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osterholz, S. 293f).

Der Bedarf für eine Eigenentwicklung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 86 „Wohnpark Löhnhorst“ mehr als gedeckt. Im Wohnpark Löhnhorst entstehen insgesamt 25 Baugrundstücke (1 Baugrundstück für ein Mehrparteienhaus mit 8 Wohneinheiten, 24 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser), so dass insgesamt maximal 56 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße im LK OHZ von 2,12 Personen (Statistische Berichte Niedersachsen, 2016) entspräche dies 119 Personen, was in Bezug auf die aktuelle Einwohnerzahl von Löhnhorst (900 Personen) einem Zuwachs von rund 13% entspricht. Hinzu kommen diverse Baulücken, die in der Ortschaft zur Verfügung stehen und Wohneinheiten, die zukünftig altersbedingt aufgegeben werden.

Der Argumentation von instara, dass der „Wohnpark Löhnhorst“ bei der Berechnung des Wohnraumbudgetes für die Eigenentwicklung nicht berücksichtigt werden muss, da dieser auch auf Zuzüge von außen ausgerichtet sein darf, können wir nicht folgen. Auch bei dem geplanten Baugebiet „Westlich der Hauptstraße“ sind unseres Wissens keine Regelungen getroffen, die eine Veräußerung lediglich an die lokale Bevölkerung sichern. Da die Notwendigkeit des geplanten Baugebietes mit dem Eigenentwicklungsbedarf begründet wird, wäre eine entsprechende schriftliche Zusicherung des Investors zu verlangen.

Abschließend ist festzustellen: **Entstünden beide Baugebiete, käme es zu einem massiven Anstieg der Einwohnerzahl Löhnhorsts. Der Zuwachs könnte rund 225 Personen betragen, was einen Anstieg um 25% bedeutet.** Dies läuft den Zielen und Grundsätzen des derzeitigen, und wahrscheinlich auch des neuen, Regionalen Raumordnungsprogrammes zuwider.

IV. Eine Ausweisung des Baugebietes „Westlich der Hauptstraße“ stände nicht im Einklang mit dem erklärten Ziel zur Reduzierung der Neuversiegelung von Böden.

In § 1 a des Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz ist das Ziel formuliert, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren. Flächenmäßig heruntergerechnet auf die Gemeinde Löhnhorst bedeutet dies, dass die jährliche Neuversiegelung in Löhnhorst spätestens in 2030 **unter 0,11 ha / Jahr** liegen sollte.

Der „Wohnpark Löhnhorst“ umfasst 3,3 ha, für das Wohngebiet „Westlich der Hauptstraße“ werden 2,3 ha geplant, zusammen 5,6 ha. Natürlich würde nur ein Teil dieser Flächen versiegelt werden.

Lt. GeoBerichte 14 „Flächenverbrauch und Bodenversiegelung in Niedersachsen“, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 2017, S.78 liegt die durchschnittliche Versiegelungsquote für die Nutzung „Gebäude und Freiflächen, Wohnen“ bei 35 %, bei der Nutzung „Straße“ bei 63%. **Für beide Wohngebiete zusammen ist mit einer versiegelten Fläche von mind. 2 ha zu rechnen.** Damit wäre die

angestrebte jährliche Neuversiegelungsfläche über 18 Jahre ausgeschöpft, ohne weiteren Spielraum für die eigentlich angestrebte Nachverdichtung im Ortskern.

Auch wenn wir noch nicht das Jahr 2030 haben, sollte das im Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz erklärte Ziel die Richtschnur für den Flächenverbrauch in den verbleibenden Jahren sein. **Die AGBS sieht eine erhebliche, erklärungsbedürftige Diskrepanz zwischen den erklärten Zielen zur Reduzierung der Neuversiegelung und den entsprechenden politischen Entscheidungen, sollte es zu einer Zustimmung zum geplanten Baugebiet „Westlich der Hauptstraße“ kommen.**

V. Mit dem Baugebiet „Westlich der Hauptstraße“ wird weder der historische Ortskern von Löhnhorst gestärkt noch das Zentrum der Gemeinde Schwanewede.

Das aktuelle RROP formuliert in den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung des Landkreises die Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne. Die Aussage in der Städtebaulichen Begründung von instara: „Das Plangebiet soll dazu dienen, den historischen Ortskern zu stärken und für eine bessere Auslastung der öffentlichen Einrichtungen beitragen.“ ist irreführend. Von instara wird das Plangebiet als historischer Ortskern der Ortschaft Löhnhorst bezeichnet und dies mit dem ehemaligen Schulgebäude begründet. Außer Acht gelassen wird, dass die ehemaligen Löhnhorster Versorgungseinrichtungen (Kolonialwarenladen, Schlachter, Sparkasse) alle am Vorlöhnhorster Weg lagen (Dorfchronik Löhnhorst, S. 13), wo auch die Siedlungsdichte historisch und aktuell am höchsten war bzw. ist. Die Löhnhorster selbst haben in ihrem Ortsentwicklungsplan keinen Ortskern definieren können, insofern ist es schon erstaunlich, dass der Bereich des geplanten Baugebietes von instara nun als historischer Ortskern festgelegt wird. Wenn ein historischer Ortskern von Löhnhorst zu definieren wäre, müsste er wohl eher im Bereich des Vorlöhnhorster Weges verortet werden. Dieser Bereich liegt rund 1 km vom geplanten Baugebiet entfernt.

Die aus Sicht des Plangebietes nächstgelegenen grundzentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge liegen überwiegend im benachbarten Bremen-Nord und sind – anders als im RROP gefordert - weder mit ÖPNV zu erreichen noch liegen sie in fußläufiger Entfernung (Lebensmittelladen 2,8 km, Post 3,0 km, Apotheke 2,8 km, Arztpraxis 3,0 km, Anschluss an ÖPNV 2,8 km). Eine Stärkung des weiter entfernt liegenden Zentrums der Gemeinde Schwanewede ist durch dieses Baugebiet nicht zu erwarten.

VI. Das Baugebiet steht im Widerspruch zu dem vom Ortsrat beschlossenen Ortsentwicklungsplan.

Wir erinnern die Vertreter der Fraktionen im Ortsrat an den vom Ortsrat beschlossenen Ortsentwicklungsplan Löhnhorst – „Fit für die Zukunft“. In diesem haben Bürger der Ortschaft Löhnhorst partei- und gruppenübergreifend ein Leitbild als zukunftsweisende Orientierungshilfe entwickelt. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung sind die Aussagen eindeutig!

- a. Eine weitere Ausdehnung von Wohnbebauung in die für Natur und Landschaft bedeutsamen Freiflächen wird vermieden (S. 5)
- b. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei der Ortsentwicklung (S. 5)
- c. Konzentration der baulichen Entwicklung im Bereich vorhandener Siedlungsstrukturen, Verzicht auf Ausweisung großflächiger neuer Baugebiete (S. 5)
- d. Beachtung und Umsetzung der Empfehlungen und Maßnahmen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Osterholz (S. 6)

Wenn der mit großem bürgerlichem Engagement erstellte Ortsentwicklungsplan kein „Papiertiger“ sein soll, sondern tatsächlich Richtschnur für politisches Handeln, passt die hier forcierte Bebauung nicht in die Ortsentwicklung Löhnhorst.

VII. Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme ist nicht geeignet, den aus dem Wohngebiet „Westlich der Hauptstraße“ resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft ausreichend zu kompensieren.

Bei der vorgesehenen Maßnahme soll eine Fläche „Sonstiges feuchtes Intensivgrünland“ aufgewertet werden. Um den Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden auszugleichen, wäre eine bodenfunktionsbezogene Maßnahme zu fordern, z.B. dass eine Ackerfläche entsprechender Größe in extensives Grünland umgewandelt wird.

Abschließend ist festzustellen, dass eine Entscheidung für das geplante Baugebiet „Westlich der Hauptstraße“ aus Sicht der AGBS ein Votum gegen eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Ortschaft Löhnhorst mit ihren charakteristischen Landschaftsräumen wäre. Sie läuft den Zielen des Regionalen Raumordnung ebenso wie den Zielen der Ortsentwicklung gemäß Ortsentwicklungsplan zuwider.

Susanne Wagner

1. Vorsitzende

0421 62 16 38

susanne-agbs@freenet.de

Frank Bachmann

Mitglied des Arbeitsausschusses

0421 69 21 785

fuf.bachmann@web.de