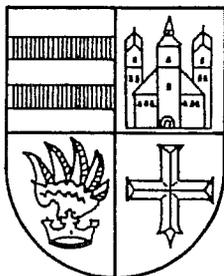


Urschrift



**STADT LOHNE**  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**10. ÄNDERUNG**

# G L I E D E R U N G

- A. Präambel
- B. Einordnung in das Verfahren
- C. Planunterlagen
- D. Übersichtsplan
- E. Planausschnitte und Erläuterungen

Änderungsausschnitt:  
Sonderbauflächen, Gemischte Bauflächen  
und Flächen für den Gemeinbedarf, zwischen L 845,  
Umgehungsstraße und "An der Kirchenziegelei"

- F. Flächenbilanz
- G. Planzeichenerklärung
- H. Verfahrensvermerke

## A. PRÄAMBEL

### ZUR 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT LOHNE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lohne diese 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus einem Planausschnitt am 22.02.1996 beschlossen.

Lohne, 22.02.1996

  
.....  
(Ratsvorsitzender)



  
.....  
(Stadtdirektor)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.05.1990 bis zum 08.06.1990 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 22.05.1990 bis 30.06.1990 statt.

Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.02.1992 bis zum 17.03.1992.

Die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB erfolgte vom 17.07.1995 bis zum 18.08.1995.

Die 3. öffentliche Auslegung - beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile - fand gemäß § 3 (3) BauGB vom 16.10.1995 bis zum 17.11.1995 statt.

#### B. EINORDNUNG IN DAS VERFAHREN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wurde am 06.04.1982 genehmigt. Er erlangte mit Bekanntmachung am 07.05.1982 Wirksamkeit.

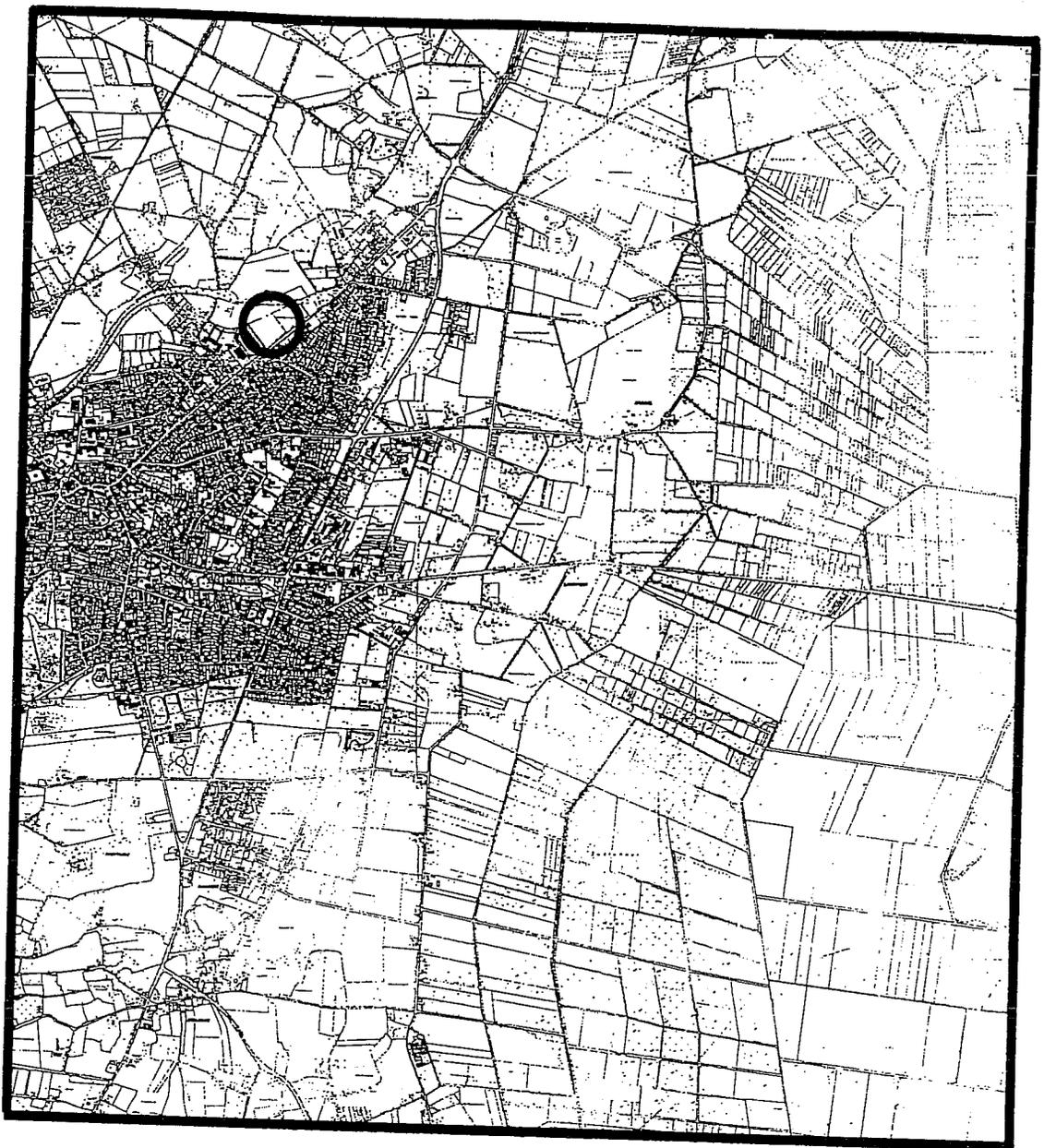
Der Rat der Stadt Lohne hat am 13.04.1989 beschlossen, die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die 10. Änderung umfaßt 1 Planausschnitt. Ihre Darstellungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 86/I - für das Gebiet zwischen der Straße "An der Kirchenziegelei", "Lindenstraße" und der "Vechtaer Straße" - mit baugestalterischen Festsetzungen.

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### C. PLANUNTERLAGEN

Blatt 1 zeigt zur Verdeutlichung den betreffenden Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Blatt 2 stellt die anstehende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Blatt 3 zeigt den betreffenden Ausschnitt mit Informationen zum Bestand und den örtlichen Gegebenheiten auf einer Katasterunterlage.

Die Planunterlagen im Maßstab 1:5000 sind vom Katasteramt Vechta zur Vervielfältigung am 18.07.1977 unter dem Aktenzeichen 05103 N und unter dem Aktenzeichen 892/89 freigegeben.



STADT LOHNE  
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

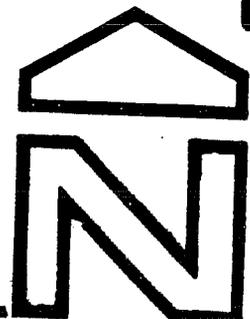
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
10. ÄNDERUNG

NR. 9033/6

**ÜBERSICHTSPLAN**

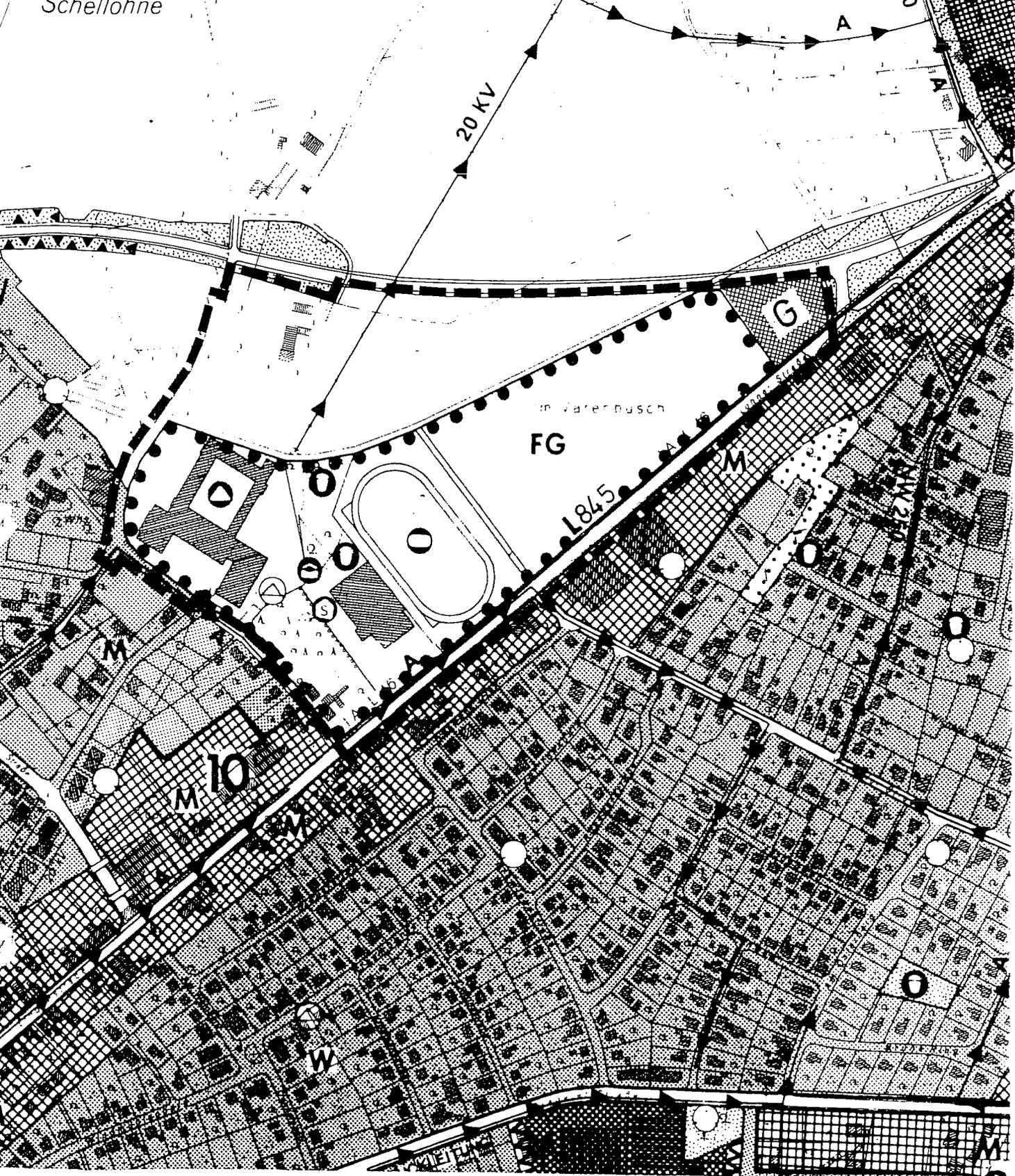
M. 1 : 25000

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS  
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
49078 OSNABRÜCK LEMBERGER LANDESTRASSE 18  
TEL.: (05 41) 44 1101-2 FAX: (05 41) 44 1103

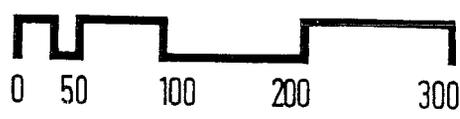


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
STADT LOHNE  
LANDKREIS VECHTA  
10. ÄNDERUNG  
PLANAUSSCHNITTE UND  
ERLÄUTERUNGSBERICHTE  
STAND: RATSBECHLUSS  
VOM 22.02.1996

Plan Nr. 9033/6



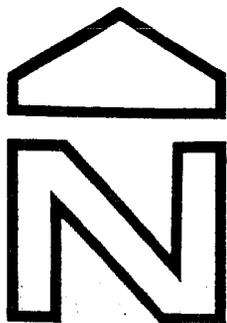
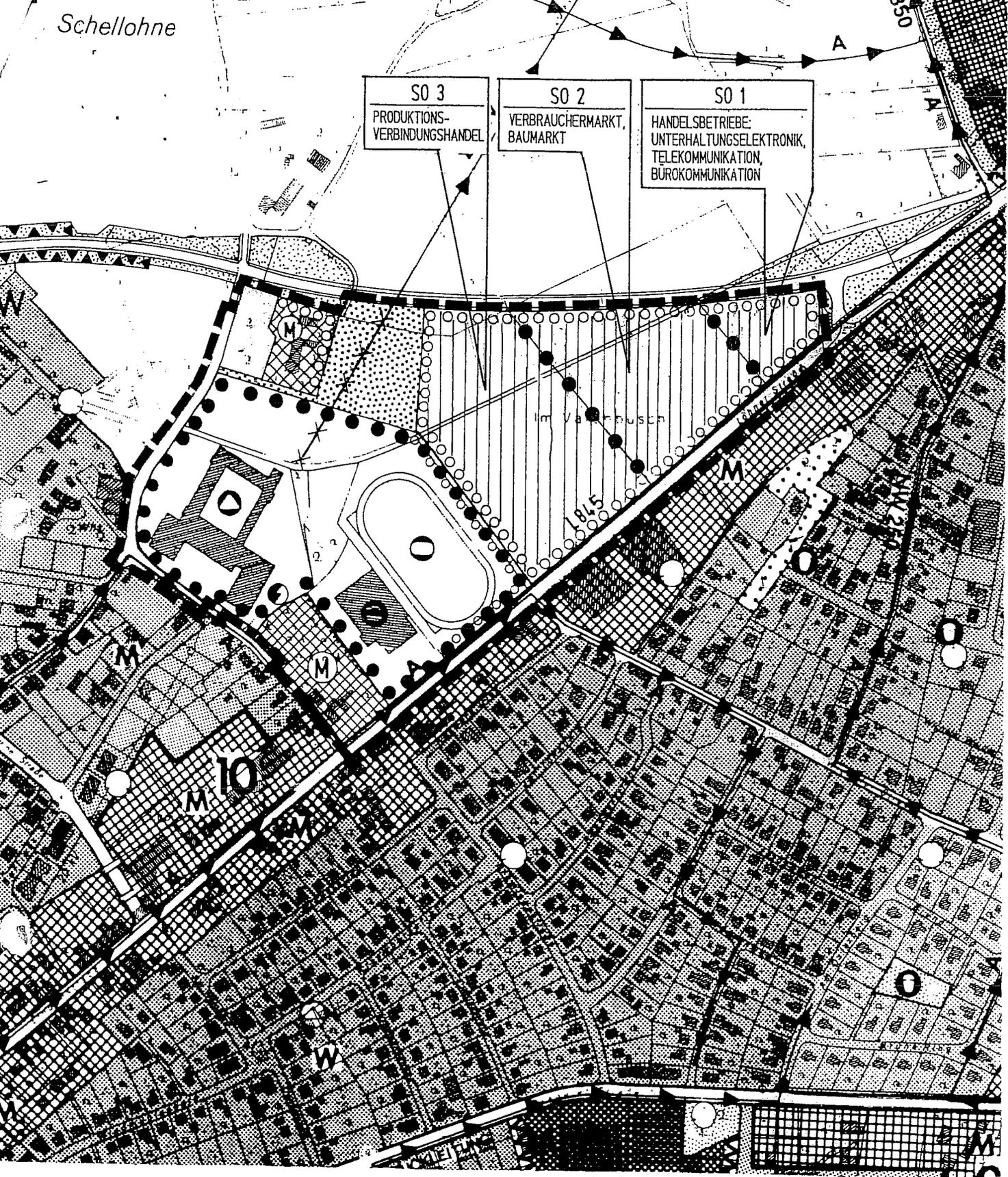
M. 1: 5000



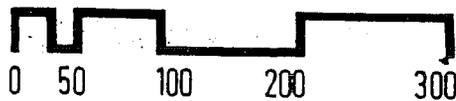
10. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 STADT LOHNE  
 LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

GENEHMIGTER  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BLATT 1



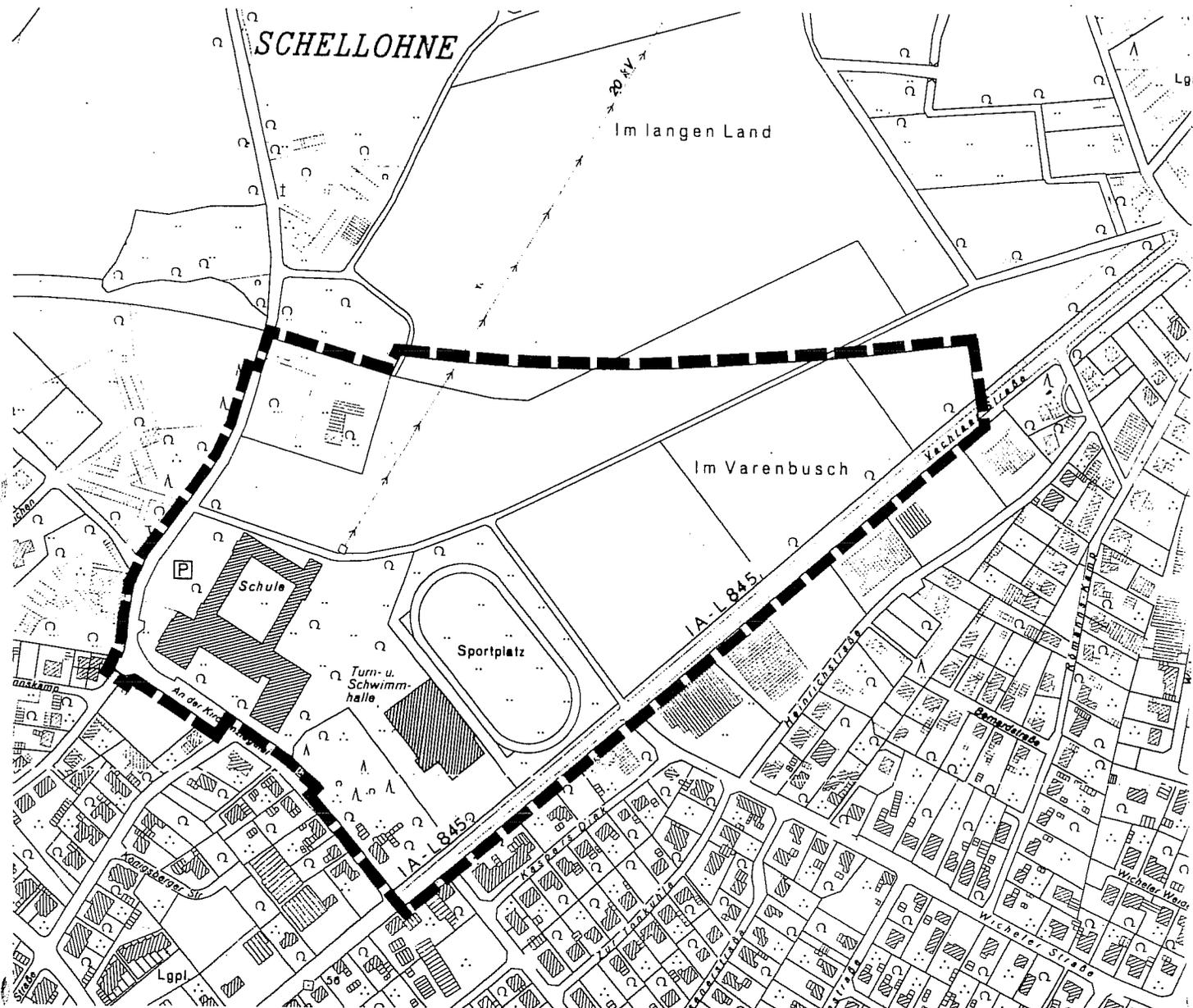
M. 1 : 5000



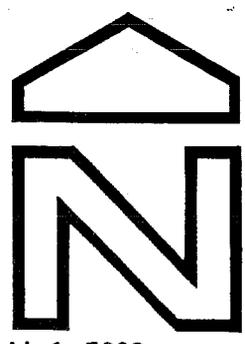
10. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
STADT LOHNE  
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

10. ÄNDERUNG  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

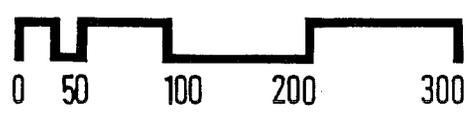
BLATT 2



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 - Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az: 892 / 89 .-



M. 1: 5000



10. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
STADT LOHNE  
LANDKREIS VECHTA/ OLDENBURG

KATASTERPLAN

BLATT 3

### Änderungsausschnitt:

Sonderbauflächen, Gemischte Bauflächen  
und Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Nord-  
tangente, L 845 "Lindenstraße" und "An der  
Kirchenziegelei"

#### 1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet schließt sich im Nordosten des Stadtgebiets von Lohne an die bestehende Siedlungsstruktur an und wird von der L 845 "Lindenstraße" im Südosten, von der Ende 1992 fertiggestellten Umgehungsstraße (Nordtangente) im Norden und der Straße "An der Kirchenziegelei" im Westen begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 17,5 ha. Die Topographie fällt zwischen L 845 und Umgehungsstraße um ca. 4 m nach Norden ab.

Das Plangebiet gliedert sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen in drei Bereiche:

- Der Bereich im Südwesten, der durch die kommunalen Einrichtungen Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz geprägt ist. An der Einmündung L 845/"An der Kirchenziegelei" befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Südlich dieses Bereichs befinden sich angrenzend an das Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der L 845 typische Mischgebietsnutzungen (Wohngebäude und kleinere gewerbliche Einrichtungen).
- Der durch die naturräumlichen Gegebenheiten (großkroniger Baumbestand: Eichen) charakterisierte Bereich mit einem bestehenden Wohnhaus im Nordwesten (ehem. landwirtschaftliche Hofstelle).
- Der östliche Bereich des Plangebiets, der mit einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Handelsbetrieb ("Weißwaren") in Nachbarschaft zum Sportplatz und einem ca. 1.600 m<sup>2</sup> großen Handelsbetrieb (Unterhaltungselektronik, Büro- und Telekommunikation) an der Einmündung L 845/Umgehungsstraße bebaut ist. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 845 weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Techn. Kaufhaus, Verbrauchermarkt, Möbelmarkt, Gartencenter, Kfz-Zubehör/Reifen).
- Nördlich der Umgehungsstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Intensivtierhaltung.

#### 2. EINORDNUNG DER PLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Süden des Plangebietes als Erweiterung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz) eine "Fläche für den Gemeinbedarf" vor. In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in Ergänzung zu der "Fläche für den Gemeinbedarf" die Nordtangente und im Osten des Plangebiets eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Parallel zu dieser 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 86/I aufgestellt.

In planerischem Zusammenhang wird für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86/II dieser Gesamtbereich bauleitplanerisch überarbeitet.

### 3. PLANUNGSERFORDERNIS, STÄDTEBAULICHE ZIELE

Da die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs mittel- bis langfristig nicht mehr benötigt werden, hat für den östlichen Bereich des Plangebiets bereits eine neue Entwicklung durch die Ansiedlung von zwei größeren Handelsbetrieben eingesetzt. Auch südlich des Plangebiets sind bereits ähnliche Einrichtungen vorhanden. Da vor allem dieser nordöstliche Planbereich zusammen mit den südlich angrenzenden Flächen aufgrund der vorhandenen Nutzungen (siehe 1. "Allgemeines") eine städtebauliche Einheit darstellt, werden diese Bereiche gleichzeitig durch diese 10. und die 15. Änderung des Flächennutzungsplans neu überplant.

Planungsziel der Stadt Lohne ist es, an diesem Standort Einzelhandelsbetriebe ähnlichen Charakters zusammenzufassen. Merkmal der bereits vorhandenen Einrichtungen ist es, daß sie über einen großen Flächenbedarf verfügen und aufgrund ihres Warenangebots in erster Linie die Autokundschaft ansprechen. Die vorhandenen Betriebe haben sich aufgrund der guten verkehrlichen Lage an der L 845, die eine Hauptverbindung zum Stadtzentrum von Lohne darstellt, und der unmittelbaren Anbindung an die Umgehungsstraße, an diesem Standort angesiedelt. Das hier angebotene Warensortiment ergänzt das Angebot im Innenstadtbereich, stellt aber aufgrund seines spezifischen Merkmals, daß es sich in erster Linie um Waren handelt, die mit dem Pkw abtransportiert werden müssen, keine Konkurrenz zum Innenstadtangebot dar.

Um auch für die noch unbebauten Flächen des Plangebiets sicherzustellen, daß sich hier keine innenstadtrelevanten Nutzungen ansiedeln, werden mit dieser 10. Flächennutzungsplanänderung Sonderbauflächen dargestellt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86/I werden die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Plangebiets detailliert dargestellt: "Produktionsverbindungshandel, Verbrauchermarkt, Baumarkt, Handelsbetriebe, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Bürokommunikation".

Diese Angebotspalette entspricht der Tendenz, die der Stadt Lohne aus der Nachfrage entsprechender Investoren für diesen Bereich vorliegt bzw. die den vorhandenen Nutzungen entspricht.

Die Größe der noch unbebauten Flächen des Plangebiets läßt die Ansiedlung von weiteren 2 - 3 Handelsbetrieben zu.

Da diese Flächen durch die vorhandenen, großflächigen Handelsbetriebe an drei Seiten umschlossen und von stark emittierenden Verkehrsstraße (L 845 und Nordtangente) begrenzt werden (siehe "Verkehrliche Immissionen"), sind diese Flächen für sensiblere Nutzungen (z. B. Wohnen) nicht geeignet.

Betriebe des Handwerks und Einrichtungen mit gewerblich-industriellem Charakter sollen hier nicht untergebracht werden, um u. a. Immissionskonflikte (z. B. durch Schwerlastverkehr) am Ortseingang von Lohne zu vermeiden.

Somit wird der Bereich mit den vorhandenen großflächigen Handelsbetrieben durch eine Ergänzung mit Einrichtungen ähnlichen Charakters städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Da nach Aussage des Landkreises Vechta als Träger der kommunalen Einrichtungen (Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz) die ursprünglich im Osten vorgesehenen Erweiterungsflächen mittel- bis langfristig nicht mehr benötigt werden, und bereits teilweise durch die o. g. gewerblichen Einrichtungen in Anspruch genommen worden sind, werden die "Flächen für den Gemeinbedarf" auf die derzeit vorhandenen Einrichtungen reduziert. Um in begrenztem Umfang einen Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten des Gymnasiums offenzuhalten, werden die "Flächen für den Gemeinbedarf" nördlich der Schulgebäude geringfügig erweitert. Dadurch ergibt sich ein sinnvoller Abschluß zu der sich nördlich anschließenden ehemaligen Hofstelle, die derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird.

Dieser Bereich ist als gemischte Baufläche dargestellt, um eine den vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden entsprechende Nutzungskombination von Wohnen und Gewerbe, z. B. durch einen kleinen Handwerksbetrieb, zu ermöglichen.

Durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche zwischen M- und S-Flächen wird das ortsbildprägende Großgrün im Bereich der M-Fläche durch eine landschaftliche Gestaltung ergänzt und die unterschiedlichen Nutzungen optisch gegliedert. Da auf den Sonderbauflächen, vor allem durch den Kfz-Verkehr Immissionen auftreten, wird durch die öffentliche Grünfläche ein Abstand zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen geschaffen (siehe 6.2 "Gewerbliche Immissionen").

Der vorhandene Gartenbaubetrieb im Südwesten des Plangebiets soll an diesem Standort erhalten bleiben. Aus diesem Grund und da diese Flächen für eine Erweiterung der kommunalen Einrichtungen nicht mehr benötigt werden, wird dieser ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Bereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung in eine gemischte Baufläche umgewidmet.

#### 4. ERSCHLIESSUNG

##### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen L 845, Umgehungsstraße und "An der Kirchenziegelei" gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Die gesamten Flächen des Plangebiets sind von der L 845 und "An der Kirchenziegelei" erschlossen. Die Anlage innerer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Zu- und Abfahrten bzw. Einmündungen an der Umgehungsstraße sind nicht vorgesehen. Ein 20 m breiter Streifen entlang der Umgehungsstraße ist von jeder Bebauung freizuhalten.

##### 4.2 Technische Erschließung

Die Versorgungsleitungen für die Wasserversorgung, die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekom-Verkabelungen werden an die vorhandenen Netze in der L 845 und "An der Kirchenziegelei" angeschlossen.

Um feststellen zu können, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist, hat die Stadt Lohne entsprechende Bodenuntersuchungen erstellen lassen. Dabei wurden im überwiegenden Teil des Baugebietes Bodenverhältnisse festgestellt, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen. Aus diesem Grund ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wurde bereits eingeleitet. Danach ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in ein in der Nähe der Kläranlage Nordlohne vorhandenes Rückhaltebecken einzuleiten und dort den Abfluß entsprechend zu begrenzen.

Das Schmutzwasser wird durch die Kanalisation der Kläranlage zugeleitet. Die Entsorgung hausmüllähnlicher Abfälle ist durch die Stadt Lohne sichergestellt. Eventuell anfallender Sondermüll ist vom Erzeuger selbst ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Löschwasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

## 5. NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE

Durch diese 10. Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (§ 7 NNatG). Um diesen Eingriff zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist für den Bebauungsplan Nr. 86/I, der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, ein Grünordnungsplan erstellt worden.

Die im Rahmen des Grünordnungsplans als erhaltenswert beurteilten Vegetationsstrukturen sind durch die Darstellung von Grünflächen und Eingrünungen in diese Flächennutzungsplanänderung eingeflossen, so daß der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert wird (§ 8 NNatG).

Als Minimierungsmaßnahmen sind im einzelnen vorgesehen:

- Erhalt der großkronigen Laubbäume (Eichen) im Nordwesten des Plangebiets und im Bereich des Gymnasiums.
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Gliederung der Bauflächen sowie Vernetzung und Ergänzung der vorhandenen Vegetationsstrukturen.
- Eingrünung an den Rändern des Plangebiets (in Übergang zur freien Landschaft).

Die Berechnungen im Grünordnungsplan haben ergeben, daß nach Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von ca. 4 ha verbleibt, das nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Dazu stehen der Stadt Lohne Kompensationsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 88 "Gewerbegebiet Brägel" zur Verfügung. Der für den Bebauungsplan Nr. 88 erarbeitete Grünordnungsplan weist - nach Abzug von ca. 24.600 Wertpunkten für den Bebauungsplan Nr. 89/I - einen rechnerischen Kompensationsüberschuß von ca. 71.000 Wertpunkten auf, der für das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 86/I errechnete Kompensationsdefizit von 41.000 Wertpunkten in Anspruch genommen werden soll.

\* (s. Anlage zu Ziffer 5 des Erläuterungsberichtes)

## 6. IMMISSIONEN

### 6.1 Verkehrsimmissionen

Um die von den angrenzenden Straßen auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch den Kfz-Verkehr zu ermitteln und ggf. Art und Umfang aktiver Schallschutzmaßnahmen zu bestimmen, sind für den Bebauungsplan Nr. 86/1 entsprechende Gutachten gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erstellt worden.

Die Fertigstellung der Umgehungsstraße Ende des Jahres 1992 hat zu einer Umverteilung der bisherigen Verkehrsströme geführt. Da Zählungen bis zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung nicht vorlagen, sind den Berechnungen die Prognosebelastungen der "Verkehrsuntersuchung Lohne, Ost-West-Verbindung" (1989/1990) zugrundegelegt worden. Erste Verkehrszählungen nach Fertigstellung der Umgehungsstraße bestätigten die prognostizierten Belastungszahlen, so daß auf eine Überarbeitung des Verkehrslärmgutachtens verzichtet werden konnte.

Eine Verkehrsmenge von 5.275 Kfz/24 h hat sich auf die Umgehungsstraße verlagert. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h.

Die Prognosebelastungen der übrigen Straßen im Plangebiet - oder unmittelbar daran angrenzend - betragen:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV):

L 845 "Lindenstraße" (östlicher Abschnitt):	DTV = <u>3.535 Kfz/24 h</u>
L 845 "Lindenstraße" (westlicher Abschnitt):	DTV = <u>4.453 Kfz/24 h</u>
"An der Kirchenziegelei":	DTV = <u>2.257 Kfz/24 h</u>

Auf diesen Straßen beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h.

"An der Kirchenziegelei" ergeben sich Beurteilungspegel von 61 dB tags und 51 dB nachts an den vorhandenen Wohngebäuden (Gartenbaubetrieb). Die Orientierungswerte für MI-Gebiete (60 dB tags, 50 dB nachts) werden nur geringfügig um 1 dB überschritten. Die von der L 845 "Lindenstraße" auf das vorhandene Wohngebäude einwirkenden Beurteilungspegel betragen 59 dB tags und 49 dB nachts. Die Orientierungswerte für MI-Gebiete (s. o.) werden nicht überschritten. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

Die im östlichen Abschnitt der L 845 ("Lindenstraße") auftretende Verkehrsmenge deutlich geringer ist als im westlichen Bereich. Im westlichen Abschnitt treten an den Baugrenzen des SO-Gebiets keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Für die Beurteilung des Schutzanspruchs der SO-Nutzungen sind die Orientierungswerte für GE-Gebiete zugrundegelegt worden, da die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen innerhalb des SO-Gebiets einen überwiegend gewerblichen Charakter aufweisen.

Die von der Umgehungsstraße auf das vorhandene Wohngebäude (MI) im Nordwesten des Plangebiets einwirkenden Schallimmissionen (Beurteilungspegel) betragen 58,5 dB tags und 49,7 dB nachts. Die Orientierungswerte für MI-Gebiete (60 dB tags, 50 dB nachts) werden nicht überschritten.

An den Baugrenzen des SO-Gebiets betragen die Beurteilungspegel 63,3 dB tags und 54,5 dB nachts. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete von 65 dB tags und 55 dB nachts werden nicht überschritten.

Am Gymnasium ergeben sich Beurteilungspegel von 50,8 dB tags und 42,0 dB nachts. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 16 Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) betragen die Immissionsgrenzwerte für Schulen 57 dB tags und 47 dB nachts. Die Grenzwerte werden durch die von der Umgehungsstraße ausgehenden Immissionen nicht überschritten.

Die Berechnungen zeigen, daß aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich sind.

## 6.2 Gewerbliche Immissionen

Um festzustellen, in welchem Umfang im Bereich der Sonderbauflächen Schallimmissionen auftreten dürfen ohne die vorhandene Wohnnutzung im Nordwesten des Plangebiets (MI) sowie die Nutzung des Schulgeländes zu beeinträchtigen, ist der flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) errechnet worden. Das Berechnungsergebnis ist als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Der FSP ist mit 65 dB tags und 55 dB nachts festgesetzt. An dem vorhandenen Wohngebäude im Nordwesten des Plangebiets ergeben sich Beurteilungspegel von 53 dB tags und 43 dB nachts. Diese Werte unterschreiten die Orientierungswerte für MI-Gebiete (50 dB tags und 45 dB nachts), so daß eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet ist.

Da der Abstand zwischen SO-Flächen und Gymnasium größer ist als der zwischen SO- und MI-Fläche, werden auch am Schulgebäude die Orientierungswerte für MI-Gebiete nicht überschritten.

## 6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Intensivtierhaltung. Nach Angabe des Landkreises Vechta werden hier Mastschweine und Rinder gehalten. Es ist beabsichtigt, den derzeitigen Bestand an Mastschweinen zu erweitern, so daß sich aufgrund der Geruchsmissionen ein Schutzabstand gem. VDI-Richtlinie von 230 m (zu MI-Gebieten) ergibt.

Da es sich um bestehende Nutzungen handelt (Wohngebäude/landwirtschaftliche Hofstelle), ist auch schon derzeit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Aus diesem Grund sind Erweiterungen der landwirtschaftlichen Nutzung schon jetzt nicht uneingeschränkt möglich. Da durch detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86/I an dem vorhandenen Gebäude innerhalb der gemischten Baufläche nur geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden, treten durch die Planung keine zusätzlichen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf.

## 10. ALTLASTEN

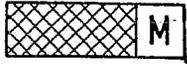
Nordöstlich des Plangebiets befinden sich zwei Altablagerungen. Die Stadt Lohne hat den Landkreis Vechta als zuständige Behörde vom Vorhandensein dieser Altablagerungen informiert.

F. FLÄCHENBILANZ

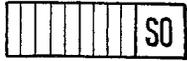
Nutzung	Neuausweisung ca. ha	Abgang ca. ha
Gemischte Bauflächen	1,25	---
Gewerbliche Bauflächen	---	0,50
Sonderbauflächen	6,40	---
Flächen für den Gemeinbedarf	---	3,89
Öffentliche Grünflächen	1,15	---
Flächen für die Landwirtschaft	---	4,41
	8,70	8,70

G. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BauNVO)

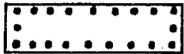


Gemischte Bauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Sonderbauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

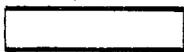


Hallenbad



Sportplatz

3. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSSZÜGE (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



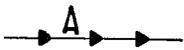
Hauptverkehrsstraße

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN  
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Trafostation

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Abwasserleitung

6. GRÜNFLÄCHEN (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung



Eingrünung

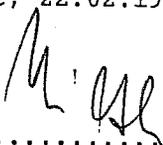


Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten)

H. VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 13.04.1989 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, 22.02.1996



.....

(Stadtdirektor)

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Lohne ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO D I P L. I N G. G A R T H A U S  
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 4 9 0 7 8 O S N A B R Ü C K  
TELEFON (05 41) 44 11 01-2 TELEFAX (05 41) 44 11 03

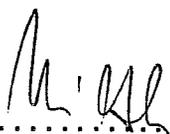


Osnabrück, 25.04.1996 Des/Ju

Plan Nr. 9033/6

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 25.04.1991 dem Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 17.02.1992 bis 17.03.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, 22.02.1996

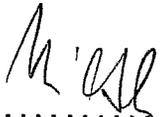


.....

(Stadtdirektor)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 07.12.1993 den geänderten/ergänzten Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 08.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der geänderten/ergänzten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts haben vom 17.07.1995 bis zum 18.08.1995 erneut öffentlich ausgelegen.

Lohne, 22.02.1996



.....  
(Stadtdirektor)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 04.10.1995 den geänderten/ergänzten Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 07.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der geänderten/ergänzten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts haben vom 16.10.1995 bis zum 17.11.1995 erneut, beschränkt öffentliche ausgelegen.

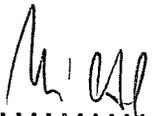
Lohne, 22.02.1996



.....  
(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Lohne hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 22.02.1996 beschlossen.

Lohne, 22.02.1996



.....  
(Stadtdirektor)

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: <sup>204-206.12</sup> ~~204-206.12~~) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt Lohne vom ..... gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigungsausgenommen.~~

Oldenburg, 5.7.1996

Bezirksregierung Weser-Ems  
im Auftrage:



.....  
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom 05.07.1996. (Az.: <sup>204-206.12-21101-</sup> ~~204-206.12-21101-~~) aufgeführten ~~Auflagen/Maßgaben~~ in seiner Sitzung am 10.09.1996. <sup>6006/10</sup> beigetreten. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ~~am~~ ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, 01.10.1996.

.....  
(Stadtdirektor)

Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 27.09.96.... im Amtsblatt des Landkreises Vechta/Oldenburg bekanntgemacht worden. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 27.09.96.... wirksam geworden.

Lohne, 01.10.1996..

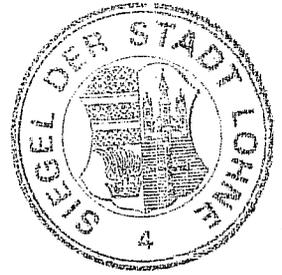
.....  
(Stadtdirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lohne, .....

.....  
(Stadtdirektor)

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 5.7.96  
Bez. - Reg. Weser - Ems



Im Auftrage

*Hollmann*

## Anlage zu Ziffer 5 des Erläuterungsberichtes

Ergänzung des Erläuterungsberichtes aufgrund des Genehmigungsverfahrens der Bezirksregierung Weser-Ems vom 05.07.1996 und des Beitrittsbeschlusses vom 10.09.1996:

1. Der rechnerische Kompensationsüberschuß von 71000 Wertepunkten im Bebauungsplan Nr. 88 ist mit Hilfe eines anderen Bewertungsmodells errechnet worden.  
Die Umrechnung in das auch zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 86/I verwendete Modell ergibt einen Überschuß von 44790 Wertepunkten, mit denen das Kompensationsdefizit der 10. Flächen-nutzungsplanänderung voll ausgeglichen werden soll.
2. Die mit Bericht vom 28.06.1996 hierzu nachgereichte Ermittlung ist nachträglich vom Rat der Stadt Lohne als Teil der Abwägung und als Bestandteil des Erläuterungsberichtes zu beschließen.

## Ermittlung laut Bericht vom 28.06.1996

=====

Die Abbildung<sup>1</sup> auf der folgenden Seite gibt eine Übersicht über die Lage des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 88, unterteilt in Eingriffsfläche und Maßnahmenfläche. Innerhalb der Maßnahmenfläche wird aufgezeigt, wie die Teilbereiche der Ausgleichsfläche belegt sind.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 88 wird innerhalb der Eingriffsfläche durch Anlage von Gehölzen und Saumstrukturen auf Acker sowie in der Maßnahmenfläche durch Entwicklung einer Wiesenbrache auf Acker (6.900 qm) und Entwicklung einer Sukzessionsfläche kompensiert (15.100 qm).

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 89/I wird durch die Entwicklung einer Wiesenbrache auf Acker (9.800 qm) kompensiert.

Für die Kompensation des Defizites durch den Eingriff im Bebauungsplan Nr. 86/I stehen noch 51.000 qm zur Verfügung. Die laut Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 88 vorgesehenen Maßnahmen werden wie folgt bewertet:

Bestand	Wertstufe	Planung	Wertstufe	Flächengröße	Wertpunkte
Acker	0,8	Wiesenbrache mit Gehölzen	2	22.200	26.640
Ruderalfläche	2	Trockenbiotope in der Umgebung des Teiches	3,5	3750	5.625
Bereich des Teiches	2,5	Teichbereich (Sukzessionsfläche)	3	25.050	12.525
Summe				51.000	44.790

Durch die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 88 kann das Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 86/I kompensiert werden.

Abbildung 1: Eingriffs- und Maßnahmenfläche des B-Planes Nr. 88 und flächenhafte Zuordnung der Maßnahmen.

