

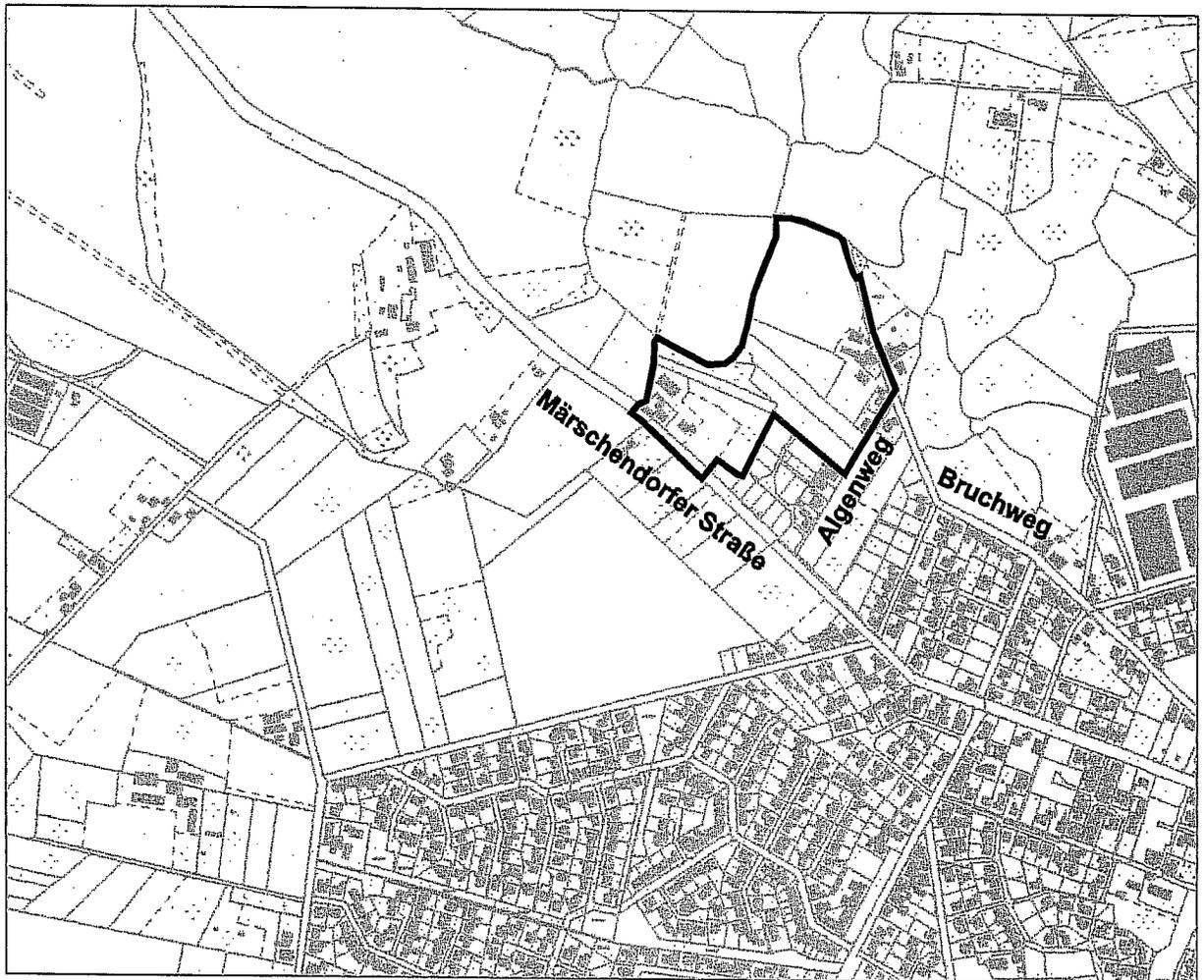


Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne

37. Änderung

für das Gebiet
"Algenweg / Bruchweg"

Erläuterungsbericht mit Plandarstellung



Maßstab: 1:10000

Inhaltsangabe

- 1** **Rechtsgrundlagen sowie Anlass und Ziele der Planung**
 - 1.1** **Rechtsgrundlagen**
 - 1.2** **Anlass und Ziele der Planung**

- 2** **Änderungsbereich**

- 3** **Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**
 - 3.1** **Vorgaben der Raumordnung**
 - 3.1.1 Landesraumordnungsprogramm
 - 3.1.2 Regionale Raumordnung
 - 3.2** **Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta**
 - 3.3** **Flächennutzungsplan Stadt Lohne**
 - 3.4** **Landschaftsplan Stadt Lohne**

- 4** **Konfliktpotentiale, wesentliche Auswirkungen der Planung**
 - 4.1** **Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen**
 - 4.2** **Immissionsschutz**
 - 4.3** **Erschließung**
 - 4.4** **Ver- und Entsorgung**
 - 4.5** **Naturschutz und Landschaftspflege**
 - 4.6** **Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse**

- 5** **Planinhalt: Städtebauliche Ziele, weiteres Verfahren**

- 6** **Anlage 1**

- 7** **Präambel**

1 RECHTSGRUNDLAGEN SOWIE ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Lohne hat aufgrund der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, in seiner Sitzung am 13.12.2001 die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne beschlossen.

Rechtliche Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich „Algenweg/Bruchweg“ ist für die Stadt Lohne aus den nachfolgend aufgezeigten Gründen von besonderer Bedeutung.

Die im Flächennutzungsplan von 1980 der Stadt Lohne dargestellten Wohnbauflächen sind weitgehend ausgeschöpft. Es besteht ein hoher Wohnbaulandbedarf. Die Anzahl der Einwohner/-innen ist seit Beginn der 70er Jahre von rund 16.000 auf heute ca. 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen.

Die jährliche Wohnbaulandbereitstellung stellt sich seit 1975 wie folgt dar (Stadt Lohne und Erbbaugrundstücke der Kirche, vgl. Tab. 1), wobei für die innere Erschließung eine überschlägliche Flächenbilanzierung der Wohngebiete der letzten 10 – 15 Jahre einen Wert im Mittel von ca. 20 % ergeben hat, der der Nettobaufläche hinzuzurechnen ist.

Zeitraum	Stadt Lohne	Kirche	Nettowohnbauland	Bruttowohnbauland	Jahresbaulandbedarf
1975 – 1984 (10 Jahre)	27,523	6,196	33,719	40,463	4,046
1985 – 1989 (5 Jahre)	11,084	2,7	13,784	16,541	3,308
1990 – 1996 (7 Jahre)	37,749	0,865	38,614	46,337	6,62
1997 – 1998 (2 Jahre)	5,599		5,599	6,719	3,35
					Alle Angaben in ha

Tab 1: Wohnbauflächenentwicklung in Lohne

In den Jahren 1990 – 1996 sind erstmalig auch Flächen an private Investoren zur zusätzlichen Deckung des dringenden Mietwohnungsbedarfs vergeben worden. Insofern ist in diesen Jahren die Wohnbaulandbereitstellung auf jährlich 6,62 ha im Mittel angestiegen. Zusätzliches Wohnbauland wird durch private Grundstückseigentümer bereit gestellt (Nachverdichtung, Schließen von Baulücken, städtebauliche Verträge wie z.B. der Bebauungsplan 47B „Witten Sand“ etc.).

Da der Mietwohnungsbedarf in der Region derzeit als weitgehend gedeckt anzusehen ist, sind von der Stadt Lohne seit 1997 lediglich drei Grundstücke speziell für den privaten Mietwohnungsbau vergeben worden. Einzelne Bedarfsfälle dieser Art werden momentan überwiegend über den privaten Grundstücksmarkt abgewickelt. Zur Zeit ist dieser Marktanteil jedoch nicht groß.

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 eine Erhöhung der Anzahl der Haushalte 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 Stabilisierung 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 beim jetzigen Angebot an Flächen nicht befriedigt werden können. In den folgenden Jahren wird mit einem jährlichen Wohnbaulandbedarf von ca. 4ha – 5ha Wohnbauland jährlich gerechnet.¹

Bei einem Ansatz von durchschnittlich 650 m² je Grundstück zuzüglich 20 % für die innere Erschließung eines Wohngebietes errechnet sich ein Bedarf von 780 m² Bauland je Grundstück. Bei einem durchschnittlichen Wohnbaulandbedarf von 4ha – 5ha würden somit jährlich ca. zwischen 50 und 65 Wohnbaugrundstücke in der Stadt Lohne zur Verfügung stehen müssen. Schreibt man die gewonnenen Erfahrungen für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren fort, ergibt dies unter der Voraussetzung einer gleichbleibenden Entwicklung einen Wohnbaulandbedarf von 60 ha – 75 ha. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll helfen, diesen Wohnbaulandbedarf zu decken.

In den östlichen Stadtbereichen ist die Möglichkeit zur Entwicklung größerer Baugebiete weitgehend ausgeschöpft. Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten bzw. die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes (Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken“ Nr. 32) erlauben mit der Ausnahme der Besiedlungsmöglichkeiten im Bereich des Entwicklungskonzeptes Wicheler Flur/Pickerweg (Bebauungsplan 102 – Aufstellungsbeschluss) ausschließlich die Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen. 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. Westlich, entlang der Hauptverkehrsachse Landesstraße 845 (Dinklager Straße), werden aufgrund der Lagevorteile (Autobahnanschluß) wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbeentwicklung gesehen.

¹ vgl. Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt Lohne, Stand Dezember 2000

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.²

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 „Algenweg/Bruchweg“ ist, nachdem ein Legehennenbetrieb durch die Stadt Lohne aufgekauft werden konnte, einer der wenigen Bereiche im Entwicklungsbereich der Stadt Lohne, der frei von Geruchsmissionen aus den Tierhaltungsanlagen ist. In diesem Gebiet 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.

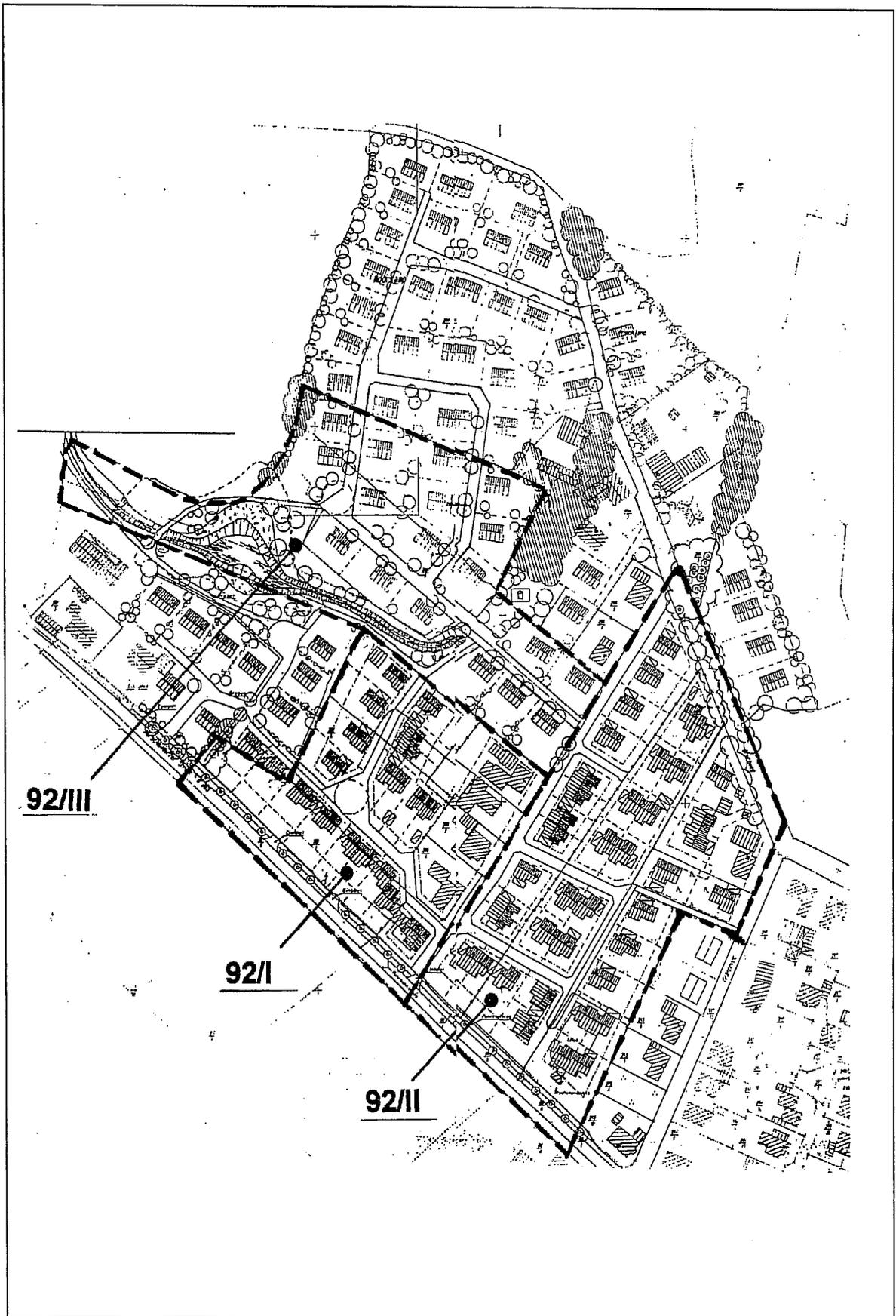
Mit der vorliegenden Planung soll eine ca. 11,5 ha große Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung gesichert werden. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das dem gewachsenen Ortsbild entspricht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern soll bevorzugt diese Wohnform durch die verbindliche Bauleitplanung angeboten werden.

Für den Planbereich wurde ein Rahmenkonzept erstellt (vgl. Bild 1). Aus diesem Konzept wurden bereits die Bebauungspläne 92/I für das Gebiet „Algenweg/Bruchweg I“ (rechtsverbindlich seit dem 22.02.2000, Größe ca. 1,75 ha) und 92/II für das Gebiet „Algenweg/Bruchweg II“ entwickelt (rechtsverbindlich seit dem 22.02.2000, Größe ca. 2,67 ha). Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Aufstellung dieser Bebauungspläne gem. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durchgeführt worden. Ein solcher Bebauungsplan konnte aufgrund der Gesetzeslage auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG). Durch diese Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher zugleich die nachrichtliche Darstellung und Übernahme der Planbereiche der Bebauungspläne „Algenweg/Bruchweg“ I + II in den Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Wohnbauflächen.

²

vgl. Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt Lohne, Stand Dezember 2000

Bild 1: Rahmenkonzept '92 „Algenweg/Bruchweg“

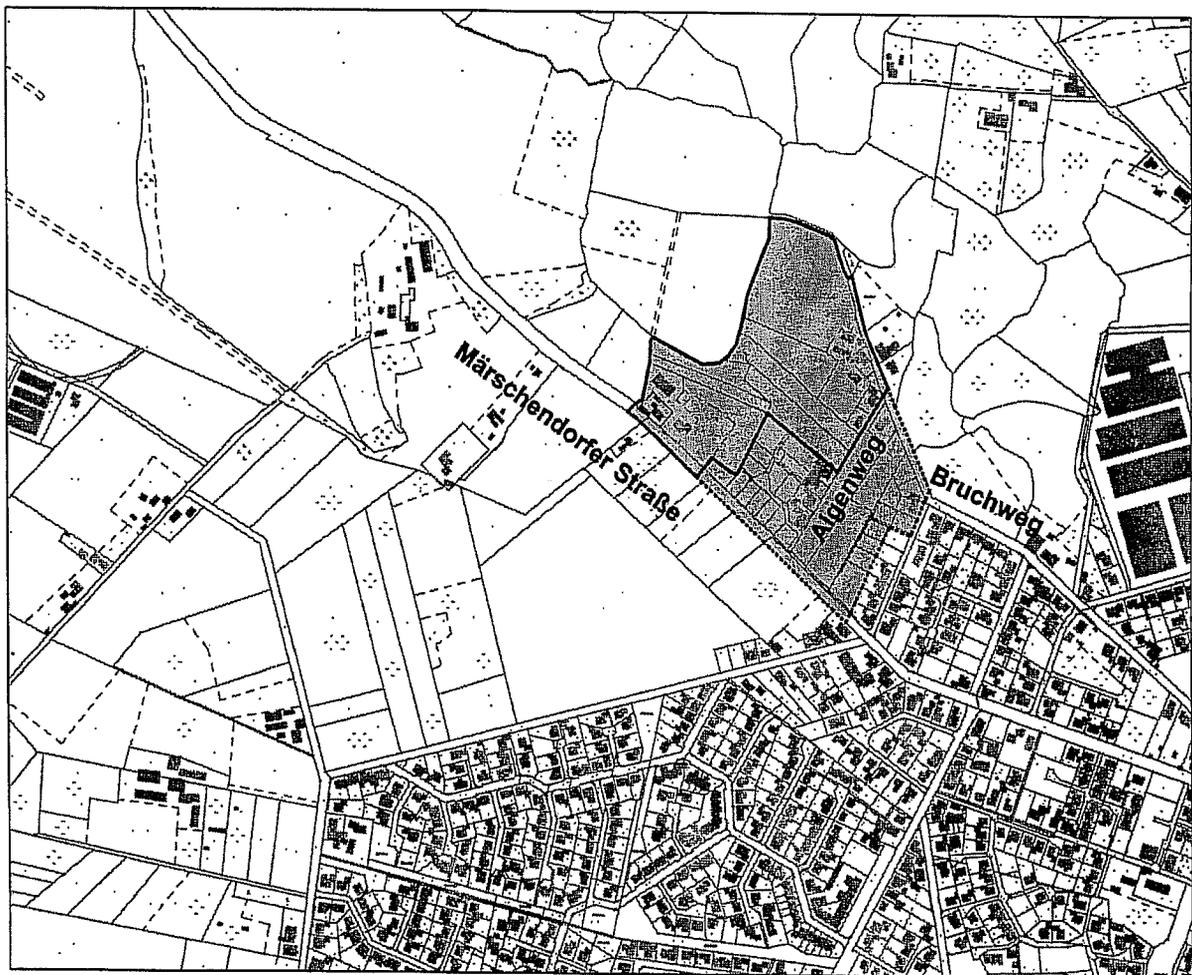


2 ÄNDERUNGSBEREICH

Auf der südwestlichen Seite der Märschendorfer Straße befindet sich derzeit die 35. Flächennutzungsplanänderung für das „Gebiet zwischen Lerchentaler Straße und Märschendorfer Straße“ in der Planaufstellung. Südlich grenzen die Bebauungspläne 21/A, 2. Änderung für den „Bereich Bakumer Straße/Carumer Straße“ sowie der Bebauungsplan 62 „Nördlich des Bruchweges“ an das Plangebiet (vgl. Bild 2). Beide Bebauungspläne sehen überwiegend eine wohnbauliche Nutzung vor. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegen in erster Linie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet selbst unterliegt noch überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 92/I ist fast vollständig bebaut. Mit der Erschließung des Bebauungsplanbereiches 92/II wird 2002 begonnen werden.

Bild 2: Geltungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes



3 RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN

3.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

3.1.1 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.“³

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.

3.1.2 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 37. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Stadt Lohne ihre Funktion als wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Landkreis Vechta.

3.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS VECHTA

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta befindet sich noch in der Planaufstellung.

Die Bewertung der Potentialflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaft bzw. des Landschaftsbildes wird daher nach dem Landschaftsplan der Stadt Lohne, 1994, sowie aufgrund aktueller Biotopkartierungen (vgl. Kap. 4.5) vorgenommen.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LOHNE

Im gültigen Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne ist die Potentialfläche als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, auf einer kleinen Teilfläche im Südosten des Planbereiches als Wohnbauland. Damit wird eine Planänderung zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich.

Bislang gibt es für den Bereich der 37. FNP-Änderung zwei, auf der Rechtsgrundlage des BauGBMaßnahmenG erstellte Bebauungspläne (Nr. 92/I und 92/II), die überwiegend eine wohnbauliche Nutzung, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92/I für ein bereits bebautes Grundstück eine Mischnutzung festsetzen. Die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne werden durch diese Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen dargestellt (nachrichtliche Übernahme).

³

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994, S. 108

3.4 LANDSCHAFTSPLAN STADT LOHNE

Im Landschaftsplan der Stadt Lohne (LP) sind die für das Stadtgebiet relevanten schutzwürdigen Bereiche erfasst (vgl. Karte 8). Es werden Gebiete mit sehr hoher, hoher und mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt. Laut Landschaftsplan finden sich im Planbereich keine schutzwürdigen Landschaftsteile, die den zu Grunde gelegten wertgebenden Kriterien entsprechen.

In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird empfohlen, die das Plangebiet strukturierenden Gehölze zu erhalten. An der Märschendorfer Straße soll laut Landschaftsplan eine Allee-Neuanpflanzung erfolgen; vorhandene, naturbetonte Ortsrandstrukturen sind zu sichern.

4 KONFLIKTPOTENTIALE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Von der geplanten Änderung werden insbesondere folgende Belange berührt.

4.1 BERÜCKSICHTIGUNG DER NUTZUNGSSTRUKTUREN

Die nicht bebauten Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich und hierbei in erster Linie ackerbaulich genutzt. Insofern haben die Flächen eine betriebswirtschaftliche Bedeutung für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Stadt Lohne ist bereit, den betroffenen Grundbesitzern und Pächtern bei der Suche nach Ersatzflächen behilflich zu sein, bzw. im Rahmen ihrer Möglichkeiten Tauschflächen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Lohne ist die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in diesem Stadtbereich zwingend erforderlich (vgl. Kap. 1). Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept hat die grundsätzliche wohnbauliche Eignung dieser Fläche auch aufgrund der Tatsache herausgestellt, dass die Fläche nicht mit Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen belegt ist. Da vergleichbare Flächen in der Stadt Lohne nicht zur Verfügung stehen, sollen die Interessen der Landwirtschaft gegenüber dem übergeordneten Belang der Wohnraumbereitstellung in diesem Fall zurückgestellt werden.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich 12 Grundstücke, die bereits wohnbaulich genutzt werden. Diese Grundstücke sind mit ortstypischen Einfamilienhäusern bebaut. Sie lassen sich im Rahmen der verbindlichen bauleitplanung berücksichtigen und integrieren (vgl. Bild 1: „Rahmenplankonzept '92 Algenweg/Bruchweg“).

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmemissionen der Märschendorfer Straße

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind die Lärmemissionen der Märschendorfer Straße, K 263, zu beachten. Im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 92/I und Nr. 92/II sind durch das Planungsbüro ASTO Lärmuntersuchungen an der Märschendorfer Straße vorgenommen worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im folgenden wiedergegeben.

Der integrative Verkehrsentwicklungsplan 1995 der Stadt Lohne prognostiziert den durchschnittlichen Tagesverkehr der Märschendorfer Straße mit:

DTV 1.218 Kfz LKW-Anteil tags 20%, nachts 10%

Die Stadt Lohne beabsichtigt eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in nordwestlicher Richtung, so dass der Bereich der Flächennutzungsplanänderung als innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegend anzusehen ist.

Gemäß der Berechnungsgrundlage der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS'90)“ wurden auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und LKW-Anteile, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einer Straßenoberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt die Isophonen der Lärmverteilung im Planbereich mit Hilfe des EDV-Programms IMMI, Version 2.41 ermittelt.

In der Anlage 1 sind folgende Isophonen der Schallausbreitung des Verkehrslärms dargestellt:

- Isophonen der Beurteilungspegel für Verkehrslärm - Tag- und Nachtwerte gem. DIN 18005 für WA-Gebiete (55/45 dB).
- Isophonen zur Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109.

Der Bebauungsplanbereich ist von Verkehrslärm geringfügig belastet. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden im Abstand von 32 m, die Werte von 45 dB(A) nachts im Abstand von 25 m von der Straßenachse erreicht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die mittlerweile rechtskräftigen Bebauungspläne 92/I und 92/II ist deutlich geworden, dass durch bautechnische Maßnahmen an den Gebäuden (Schalldämmung) die Lärmbelastung so deutlich reduziert werden kann, dass eine wohnbauliche Nutzung möglich ist.

Geruchsemissionen aus umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben

Eine Immissionsuntersuchung im Rahmen des Siedlungsflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Lohne mit Unterstützung durch das Bauordnungsamt des Landkreises Vechta hat ergeben, dass keine Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe gem. der relevanten VDI-Richtlinien in den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hineinragen. Spezielle Geruchsausbreitungsberechnungen sind daher nicht erforderlich.

4.3 ERSCHLIEßUNG

Der Planungsbereich ist über die Straßen Bruchweg und Märschendorfer Straße (K263) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Da die vorhandenen Straßen den zusätzlich entstehenden Anwohnerverkehr problemlos aufnehmen können (ausreichende Leistungsfähigkeit), ist den verkehrlichen Erfordernissen Rechnung getragen.

Durch die Lage der vorhandenen Straßen ist der Erschließungsaufwand auf die innere Erschließung beschränkt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Bebauungspläne 92/I und 92/II sind die innergebietlichen Verkehrswege für diesen Planbereich bereits festgesetzt und teilweise in einem ersten Bauabschnitt als Baustraßen ausgebaut worden. Die weiteren Verkehrsflächen werden entsprechend der begonnenen Ausbauplanung, die auf den „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen beruht, bemessen.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung/Brandschutz

Die Wasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOV) sichergestellt.

Gem. § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wasserversorgung, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, zur Verfügung stehen. Maßnahmen zur Brandbekämpfung (Lage der Hydranten etc.) werden mit dem Brandverhütungsingenieur des Landkreises Vechta und der Feuerwehr Lohne im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Ausbauplanung abgestimmt.

Gas- und Stromversorgung

Die örtliche Versorgung mit Erdgas und Strom kann durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) übernommen werden .

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Lohner Kläranlage im Rießel aufgenommen. Die Beseitigung des zusätzlichen Abwassers führt bei der Kläranlage nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt bislang durch Versickerung. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, soll das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert oder zwischengelagert werden. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird im Zuge nachfolgender Bebauungsplanungen und der Ausbauplanungen rechtzeitig von der Stadt Lohne sichergestellt. Im Rahmenkonzept 92 ist eine ausreichend große Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses Regenrückhaltebecken soll durch den Bebauungsplan Nr. 92/III verwirklicht werden (Parallelverfahren). Die Regenwasserrückhaltung und –bewirtschaftung wird zu keiner Verschlechterung der Vorflutverhältnisse führen.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gemäß Satzung des Landkreises Vechta vom 01.01.1993.

Altablagerungen/Altlasten

Altablagerungen bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Belange von Leitungsbetreibern

Im Plangebiet liegen keine wichtigen Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die notwendigen Schutzansprüche untergeordneter Versorgungs- und Entsorgungsleitungen können im Rahmen der nachfolgenden Planungen berücksichtigt werden.

Zusammenfassung des Abwägungsbelanges Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist gesichert. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

4.5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE – EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffsregelung für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 92/I und 92/II ist bereits durchgeführt worden. Bei der Eingriffsbilanzierung wurde insgesamt eine Eingriffsbilanzdefizit von 11.730,50 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell ermittelt. Dieses Bilanzdefizit wird durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf der Ersatzfläche Flur 40, Flurstück 15/2 der Stadt Lohne kompensiert.

Im folgenden wird daher ausschließlich auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege für den übrigen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eingegangen.

Für dieses Plangebiet ist ebenfalls ein Grünordnungsplan durch das Ingenieurbüro Nordlohne & Bechly erstellt worden

Grundsätze der Eingriffsregelung:

Ein Vorhaben stellt nach § 7 NNatG einen Eingriff dar, wenn es

- a) die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert
- b) und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung (§ 8 (2) Satz 1 BNatSchG, § 8 NNatG) muß bei einer Maßnahme, die einen Eingriff darstellt, zunächst grundsätzlich beachtet werden, daß die Durchführung des Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen.

Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen, hat der Träger des Vorhabens (Verursacher des Eingriffs) Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, damit nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleibt (§ 8 (2) BNatSchG und § 1a BauGB).

Im Rahmen der FNP-Änderung kann dies entsprechend der Planungsebene nur in einer groben Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe und der voraussichtlich notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen. Die abschließende Behandlung der Eingriffsregelung ist jedoch der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 92/III).

Naturräumliche Situation

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum Bersenbrücker Land und zur Einheit Quakenbrücker Becken. Es ist Teil der Untereinheit Vechtaer Mark.

Die Vechtaer Mark stellt eine grundwassernahe Talsandplatte dar, die von kleinen Mooren, Niederungen und Tümpeln durchsetzt ist.

In der Vechtaer Mark stehen basenarme, stark podsolierte Sandböden an. Das Plangebiet liegt relativ eben auf einer Höhe um 28,00 m ü. NN.

Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt westlich und norwestlich an freie, agrarisch intensiv genutzte Kulturlandschaft an. Im südöstlichen und östlichen Planbereich entstehen die neuen Baugebiete 92/I und 92/II als geschlossene Siedlungsfläche mit Einzelhausbebauung. Nordöstlich grenzt lockere Wohnbebauung, bzw. landwirtschaftlich genutzte Bebauung an, die über den Bruchweg erschlossen ist. Die älteren Gärten weisen große Laubbäume oder Laubbaumgruppen auf – die Hofanlage mit dem südlich anschließenden Garten trägt Reste eines alten Hofgehölzes. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist bislang ländlich geprägt.

Die beplanten Flächen werden bis auf die bereits bebauten Grundstücke zu einem geringen Teil als Grünland, überwiegend jedoch als Ackerflächen genutzt. Die älteren bebauten Grundstücke sind durch Baum- und Strauchhecken strukturiert und durch Laubbäume in das Landschaftsbild integriert. Die Gewässerzüge, teilweise austrocknende Gräben, sind ökologisch von geringer Bedeutung und nur vorübergehend als aquatische Lebensräume zu nutzen.

Die Dominanz der Ackerflächen prägt den Planungsbereich, der damit überwiegend nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist und sich wenig empfindlich gegenüber Eingriffen darstellt. Der Grünlandkomplex, ehemals extensiv genutzt, wurde die letzten zwei Jahre intensiv beweidet. Starke Tritt- und Fraßschäden, sowie sonstige Spuren von Oberflächenzerstörungen haben die ökologische Wertigkeit der Fläche geschmälert.

Im Planbereich sind ausschließlich die weitgehend an die von Menschen ausgehenden Störfaktoren gewöhnten, regional häufig anzutreffenden Tiergruppen bei geringer Artenvielfalt zu finden. Das Plangebiet weist eine für den siedlungsnahen Raum typische Zusammensetzung der Vogelarten und Kleinsäuger auf.

Geschützte Pflanzen- und Tierarten, sowie nach den §§ 28a, 28b und 33 NNatG besonders geschützte Landschaftsbestandteile wurden während der Kartierung nicht erfasst. Ihr unerkanntes Vorhandensein ist wegen der Flächengröße und -lage, der bestehenden Störungen und der Vorschädigungen unwahrscheinlich. Zusammenfassend wird der Natur und Landschaftsbestand durch den Grünordnungsplan als Bereich „von allgemeiner Bedeutung“ beschrieben und damit als „wenig empfindlicher Bereich“ eingestuft. Die vorhandenen Strukturen sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen dominiert, die eine geringe Wertigkeit in Hinsicht auf das Landschaftsbild besitzen.

Siedlungsbiotope gehören zu den Elementen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen. Daneben muß auch das Straßennetz, insbesondere die gut ausgebaute Märschendorfer Straße, als beeinträchtigender Faktor für das Landschaftsbild angesprochen werden.

Von größerer Bedeutung für das Landschaftsbild sind alle Gehölzbestände, insbesondere Baumreihen und Hecken, die nicht nur das Landschaftsbild gliedern, sondern auch wichtige ökologische Vernetzungsfunktionen erfüllen.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet zählt zur maritim-subkontinentalen Flachland-Region. Das deutlich vom Atlantik beeinflusste mittelfeuchte Klima weist mittlere Schwankungen der Jahrestemperatur auf. Gleichzeitig sind Einflüsse des kontinentalen Klimas mit ausgeprägten Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf festzustellen.

Der mittlere Jahresniederschlag des Raumes liegt bei 680-700 mm. Im Jahresmittel ist von einer durchschnittlichen Lufttemperatur von ca. 8,5°C auszugehen. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Durch die geplante Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung wird sich das vorhandene Lokalklima in Richtung Stadtklima verändern. Im ländlich geprägten Raum am Stadtrand von Lohne ist eine Gefährdung des typischen vorherrschenden Klimas jedoch nicht gegeben. Negative Veränderungen des Kleinklimas können durch eine Reduzierung der Versiegelung, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien und durch die Anpflanzung von Grünstrukturen verbessert werden.

Schutzgut Boden

Böden dienen als Lebensraum für Mikroorganismen, Pflanzen und Tiere und als Speicher und Puffer für Stoffe unterschiedlicher Art und Herkunft. Für die landwirtschaftliche Bodennutzung ist die natürliche Ertragsfunktion von Bedeutung. Zusätzlich haben Böden eine

Funktion als „Archiv“ der Natur- und Kulturgeschichte. In der naturräumlichen Einheit „Vechtaer Mark“ stehen basenarme, stark podsolierte Sandböden an. Unter Bereichen ehemaliger Tümpel und Moore können Torflinsen vorhanden sein.

Mit der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 BauGB werden die Belange des Bodenschutzes als Optimierungsgebot besonders hervorgehoben. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.“

Der Verbrauch von Boden ist in den meisten Fällen mit einem dauerhaften Verlust der beschriebenen Bodenfunktionen verbunden. Der Verlust von Bodenfunktionen kann gleichwertig nur mit der Entsiegelung von Böden ausgeglichen werden. Da sich diese Maßnahme großräumig nicht realisieren läßt, ist bei der Verwirklichung der Ziele des Flächennutzungsplanes durch die verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, dass möglichst flächensparende Erschließungsanlagen und eine flächensparende Bauweise im Siedlungsbau zur Anwendung kommen. Durch kompakte, aber zugleich qualitativ hochwertige bauliche Strukturen soll ein weiteres Ausufer der Siedlungsentwicklung in die Fläche verhindert werden. Für den zu beseitigenden Boden ist ein möglichst schonender Umgang festzusetzen (Abschieben, Zwischenlagerung, Wiederverwendung) und Schadstoffeinträge sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt im langjährigen Mittel etwa zwischen 100 und 200 mm pro Jahr. Die Grundwasserflurabstände stehen einer Wohnbebauung nicht entgegen.

Trinkwasserschutzgebiete sowie Retentions- und Überschwemmungsbereiche sind durch die geplante Siedlungsentwicklung nicht betroffen.

Aufgrund der geplanten Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen, die den Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet heraus verstärken wird. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildungsrate verschlechtert.

Diese nachhaltigen Eingriffe können gemindert werden, indem die Bodenversiegelung begrenzt wird und versickerungsfähige Oberflächen geschützt werden. Bei der Entwicklung des Baugebietes ist eine umweltschonende Niederschlagsentwässerung zu konzipieren (vgl. Kap. 4.4). Hierdurch kann zugleich ein Beitrag zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, zur abwechslungsreichen Gestaltung siedlungsnaher Grünflächen sowie zur Entwicklung von Flora und Fauna geleistet werden.

Vermeidung / Minderung / Minimierung

Im Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt Lohne werden naturschutzfachliche Aspekte berücksichtigt, indem die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten bzw. die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes großräumig beachtet werden. Im Wohnbauflächenentwicklungskonzept wurde festgelegt, daß die Schwerpunkte zukünftiger wohnbaulicher Entwicklungen auch aus Gründen der landschaftlichen Ausstattung im Norden der Stadt liegen sollen. Dieses Ziel wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt.

Die bereits im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes der Stadt Lohne ermittelten wertvollen Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften, die in der Karte 3 des Landschaftsplanes dargestellt sind, werden beachtet. Laut Landschaftsplan finden sich im Planbereich keine schutzwürdigen Landschaftsteile von lokaler Bedeutung (Karte Nr. 8).

Die geplante Erhaltung und Entwicklung der wenigen wertvollen Strukturen im Siedlungsbe-
reich hat vor allem positive bioökologische, klimaökologische, ästhetische und soziale Aus-
wirkungen. Sie dient auch der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der vorliegende Grünordnungsplan zu be-
rücksichtigen.

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt:

Für verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen durch-
zuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mindestens zeitgleich mit dem Beginn der Bau-
maßnahmen durchzuführen, können aber entsprechend § 135a (2) BauGB auch bereits vor
den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Nach § 1a (3) BauGB ist es möglich, die Aus-
gleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes durchzuführen, sie
sollten aber grundsätzlich im Gebiet der Stadt Lohne oder in den Gemarkungen der am
Kompensationsflächenpool des Städtequartettes beteiligten Städte durchgeführt werden.

Trotz der maßgeblichen Berücksichtigung des Minimierungsgebotes sind hinsichtlich der
Eingriffe in den Naturhaushalt Beeinträchtigungen für Arten- und Lebensgemeinschaften zu
erwarten.

Weiterhin ist mit Beeinträchtigungen durch Versiegelung und dem Verlust von Lebensraum-
und Bodenfunktionen zu rechnen. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Natur-
haushalt können der Verbesserung der Lebensraum- und Bodenfunktion dienen. Dies kann
beispielsweise durch die Schaffung von neuen Biotopstrukturen in der ackerbaulich gepräg-
ten Agrarlandschaft erreicht werden (Ackersäume, Hecken etc.). Heckenpflanzungen, wie
sie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild vorgeschlagen werden,
dienen dem Biotopverbund und bewirken eine bedeutende Aufwertung der Biotopfunktion für
seltene Vögel und Pflanzen.

Da einzelne Ausgleichsmaßnahmen verschiedene Schutzgüter umfassen können wird davon
ausgegangen, dass die Eingriffe des Naturhaushaltes durch die Kompensationsmaßnahmen
mit abgegolten werden.

Das Verfahren für die Bebauungspläne 92/I und 92/II ist abgeschlossen und die erforderli-
chen Kompensationleistungen für diese Flächenausweisungen sind bereits erfolgt. Der Ein-
griffsbilanz ist das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Modell)
zugrunde gelegt. Die gemeinsame Bilanzsumme aus den Bereichen I und II weist ein Defizit
von 11.730,50 WE aus. Die mit dem Abbruch der Stallanlage im Jahre 1997 erreichte Ent-
siegelung ist mit 4.796,40 WE gegenzurechnen. Zur Vollkompensation der Eingriffsfolgen
sind so durch wertsteigernde Maßnahmen auf der Ersatzfläche 6.934,10 WE zu kompensie-
ren. Dieses Bilanzdefizit wird durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf der Ersatzflä-
che Flur 40, Flurstück 115/2 der Stadt Lohne kompensiert. Die erforderlichen Maßnahmen
sind in den Gründordnungsplänen beschrieben. Mit diesen Maßnahmen ist – zusammen mit
den gebietsinternen Maßnahmen – der Eingriff in den Bebauungsplänen Nr. 92/I und 92/II
vollständig ausgeglichen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes 92/III und auf der Grundlage des Rahmenplanes
92 „Algenweg/Bruchweg“ ist durch das Ingenieurbüro Nordlohne & Bechly eine Berechnung
der erforderlichen Kompensationsflächenausweisung vorgenommen worden. Die Berech-
nungen im Grünordnungsplan haben ein Bilanzdefizit in Höhe von 9.459 Werteinheiten er-
geben.

Dieses Bilanzdefizit kann auf der Ersatzfläche Flur 40, Flurstück 115/2 kompensiert werden.

4.6 ZUSAMMENFASSUNG DER ABWÄGUNGSERGEBNISSE:

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lohne ist durch verschiedene Faktoren erheblich eingeschränkt.

- In den östlichen Stadtbereichen ist die Möglichkeit zur Entwicklung größerer Baugebiete weitestgehend ausgeschöpft. Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten erlauben mit wenigen kleinflächigen Ausnahmen ausschließlich die Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen.
- In den südlich an den Lohner Siedlungsraum angrenzenden Bereichen ist es planerisches Ziel der Stadt Lohne, die hier vorhandenen Erholungsfunktionen zu stärken. Eine mögliche wohnbauliche Entwicklung muß sich diesem Ziel unterordnen.
- Westlich, entlang der Hauptverkehrsachse Landesstraße 845 (Dinklager Straße), werden aufgrund der Lagevorteile (Autobahnanschluß) wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbeentwicklung gesehen.

Diese Vorgaben führen zu dem Ergebnis, dass der nordwestliche Stadtrand für die weitere wohnbauliche Entwicklung Lohnes prädestiniert ist. Mit der Umsetzung dieser Planungsüberlegung ist im Rahmenplanbereich '92 durch die Bebauungspläne 92/I und II bereits begonnen worden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten ist die Darstellung dieser Fläche als Wohnbauland erforderlich. Die erforderliche Bereitstellung von Wohnbauland (vgl. Kap. 1) kann durch die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Baulückenschließung, Verdichtung, etc.) nicht gedeckt werden.

Durch die städtebauliche Planung wird ein Eingriff in das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes vorbereitet. Dieser Eingriff ist durch geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im Ergebnis können die angesprochenen privaten und öffentlichen Belange daher im Rahmen der Planung zu einem Ausgleich gebracht werden. Sie stehen den Planungsabsichten nicht entgegen. Die Darstellung von Wohnbauflächen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Lohne.

5 PLANINHALT – STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WEITERES VERFAHREN

Für das gesamte Plangebiet werden Wohnbauflächen dargestellt.

Lohne, den 13.12.2001

Niesel
Bürgermeister

6

ANLAGE 1: ISOPHONEN DER SCHALLAUSBREITUNG

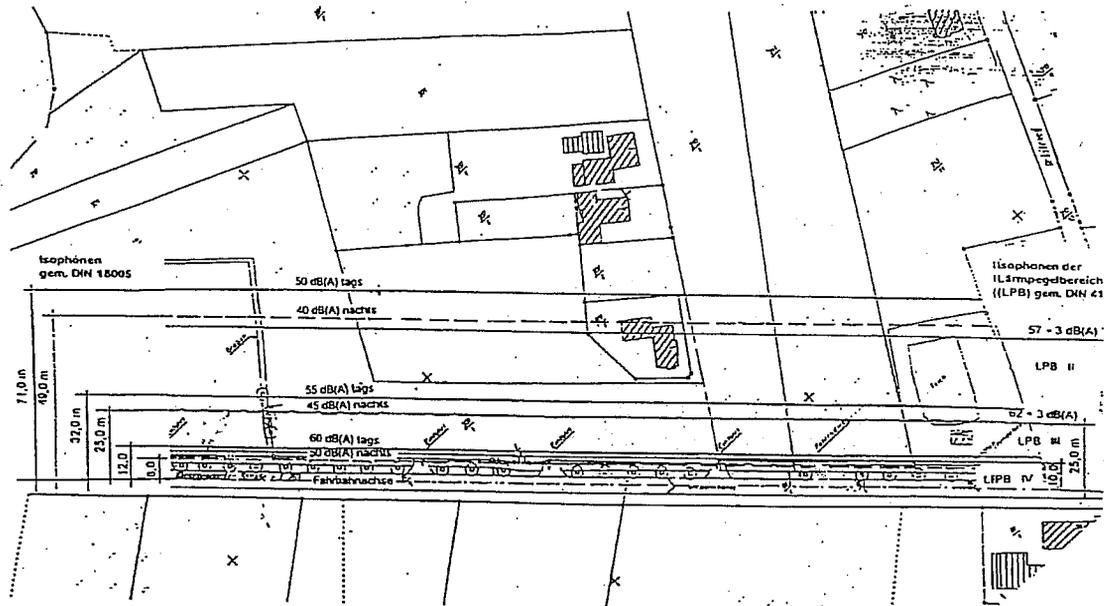
LOHNE 92 ALGENWEG // BRUCHWEG
BEBAUUNGSPLANBEREICH 92/II

LÄRMSITUATION MÄRSCHENDORFER STRASSE

GESCHWINDIGKEIT: $V = 50 \text{ km/h}$

DURCHSCHNITTLICHER TAGESVERKEHR: DTV 1200 KFZ

(Isophonenermittlung: EDV-Programm IMMI Version 2.780 (DPMI))



Isophonen der Beurteilungspegel für Verkehrslärm gem. DIN 18005

	Mischgebiet (MI)	Allg. Wohng. (WA)
— tags	60 dB(A)	55 dB(A)
- - - nachts	50 dB(A)	45 dB(A)

Isophonen der massgeblichen Aussenlärmpegel für die Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

— (52 + 3 dB(A))	Grenze des LPB I	... - 55 dB(A)
— 57 + 3 dB(A)	Grenze des LPB II	56 - 60 dB(A)
— 62 + 3 dB(A)	Grenze des LPB III	61 - 65 dB(A)
— 67 + 3 dB(A)	Grenze des LPB IV	66 - 70 dB(A)

7 PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 13.12.2001 diese 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Lohne, den 13.12.2001

gez. Niesel
Niesel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 21.09.1999 die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lohne, den 13.12.2001

gez. Kröger
Kröger

Planunterlage

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) – Stand: 14.09.2000; Maßstab: 1:5000

Planverfasser

Der Entwurf der 37. FNP-Änderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne
Lohne, den 13.12.2001

gez. Kuge
Kuge

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB) wurde beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 02.05.2001 bis 08.06.2001 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 13.12.2001

gez. Kröger
Kröger

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 13.12.2001 beschlossen.

Lohne, den 13.12.2001

gez. Kröger
Kröger

Genehmigung

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: 204.12-21101-50006/37.....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durchkenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den ...24.04.2002

Bezirksregierung Weser-Ems

gez.

L.S.

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne ist den in der Genehmigungsverfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den

Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Erteilung der Genehmigung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6(5) BauGB am 18.05.02.....ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 18.05.02.....wirksam geworden.

Lohne, den 04.06.2002

im Auftrage

gez. Kröger

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formfehlern

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

Bürgermeister

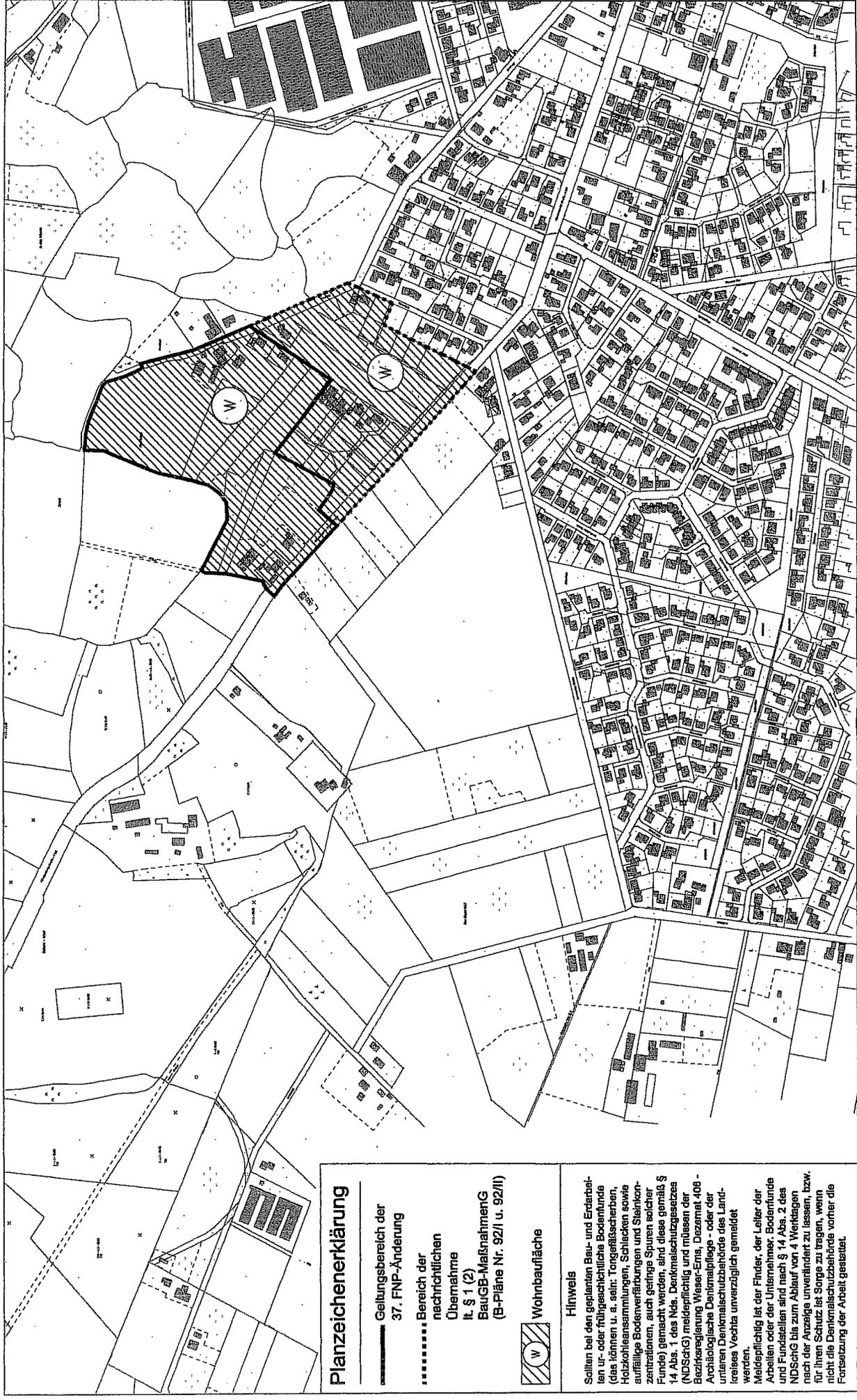
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel bei der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

Bürgermeister

37. FNP-Änderung für das Gebiet "Algenweg / Bruchweg"



Planzeichenerklärung

-  Geltungsbereich der 37. FNP-Änderung
-  Bereich der nachrichtlichen Übernahme lt. § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG (B-Pläne Nr. 92/I u. 92/II)
-  Wohnbaufläche

Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlickensowie aufällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 408 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unternen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Fritker, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.