



Bebauungsplan Nr. 5 C
„Wöhrde“

- Begründung -



Maßstab 1 : 5000

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5C „Wöhrde“

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

2. Verfahrensablauf

Um die positive Weiterentwicklung der Ortschaft Kroge zu sichern, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne am 22. Juni 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich östlich der Straße Rötheweg in Kroge beschlossen. Bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens im Juni 1995 konnten nicht alle im Plangebiet liegenden Grundstücke erworben werden. Der Rat der Stadt Lohne hat daher lediglich für Teilbereiche des Plangebietes einen Satzungsbeschluss gefaßt.

Nachdem nunmehr mit dem Eigentümer des restlichen Grundstückes eine Einigung über den Erwerb der Fläche erzielt werden konnte, soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist, die positive Weiterentwicklung der Ortschaft Kroge-Ehrendorf zu sichern und das dafür erforderliche Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan Nr. 5C bildet den Abschluss der 1993 begonnenen Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen Rötheweg, Diepholzer Straße, Mühler Weg und Kroger Straße.

4. Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung zu ersehen. Die genaue Lage des Plangebietes im Stadtgebiet ist aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung ersichtlich.

Der Bebauungsplan Nr. 5C überplant Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 5A, 5B, 5D und 5D – 1. Änderung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 5C verlieren die genannten Bebauungspläne in den überplanten Bereichen ihre Gültigkeit.

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta weist dem Bereich des Plangebietes besondere Bedeutung für die Erholung zu. Mit der vorgesehenen Bebauung wird die unmittelbare Ortslage in Richtung Osten abgeschlossen. Flächen ohne besondere Bedeutung für die Erholung, die für eine Wohngebietserweiterung in Frage kommen, stehen im Ortsteil Kroge derzeit nicht zur Verfügung.

5.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist für diesen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Die positive Weiterentwicklung der Ortschaft Kroge soll entsprechend den örtlichen Bedürfnissen gesichert werden,

- um nachhaltig den Bestand der Grundschule und der neu eingerichteten Kindergartengruppe zu sichern
- und um den ortsansässigen Krogern Wohnbaumöglichkeiten zu bieten.

Erfahrungen des Liegenschaftsamtes der Stadt Lohne aus den zurückliegenden Jahren belegen, dass in der Ortschaft Kroge ein jährlicher Bedarf von 7 – 8 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser besteht. Aktuell stehen etwa 20 Bewerber für Baugrundstücke in Kroge auf der städtischen Warteliste.

7. Bisherige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker genutzt. Außerhalb des Plangebietes, in den nördlichen und östlichen Bereichen, befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden. Im Süden schließt sich ein Nadelwald an sowie westlich davon der Sportplatz der Ortschaft Kroge. Durch die abschnittsweise Realisierung der zunächst als Einheit vorgesehe-

nen Wohnbaufläche befinden sich im Nordwesten sowie im Südosten bereits zahlreiche Wohnhäuser.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der gewachsenen Ortsstruktur Kroges wird ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, wobei der Ausbau des zweiten Geschosses im Dachraum erfolgen muß. Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung ist mit einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einer Traufhöhe von höchstens 4,50 m festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung einer Dachneigung von 35° bis 50° (für Mansarddächer zwischen 70° und 80°) wird so die typische, aufgelockerte Bebauung am Ortsrand fortgesetzt und es wird verhindert, dass sich Baumassen entwickeln, die der bisherigen dörflichen Siedlungsstruktur Kroges nicht entsprechen.

Die Baugrenze ist zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 5 m bzw. 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Das Plangebiet wird im Bereich zur Diepholzer Straße (L 850) durch einen Lärmschutzwall, der eine standorttypische Bepflanzung erhält, eingefasst, um Verkehrsimmissionen abzusichern.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

Textliche Festsetzung Nr. 1: Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren und die Versiegelung zu begrenzen. Da dieses Ziel z.T. auch durch die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien erreicht werden kann, ist bei Verwendung dieser Materialien eine Überschreitung der vorgeschriebenen Grundflächenzahl um 20 % zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in diesem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil in der Stadt Lohne entsprechende Flächen für diese Nutzungen außerhalb des Gebietes zur Verfügung stehen.

Die weiter aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen. Sie würden den Wohngebietscharakter des Ortsteils zu sehr beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Garagen und Nebenanlagen entlang der Straße werden ausgeschlossen, um den typischen Vorgartencharakter im Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 4: Die Festsetzungen zur Traufhöhe dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken.

Textliche Festsetzung Nr. 5: In den Allgemeinen Wohngebieten werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Grundstück bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgenommen,

- um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen,
- um eine städtebaulich nicht beabsichtigte Massierung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden,
- um die neu anzulegenden Wohnstraßen im Plangebiet nicht durch ungewollte Verdichtung verkehrlich zu stark zu belasten
- und um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung auszulasten.

Auch in diesem Wohngebiet sollen die Wohnmöglichkeiten für behinderte Menschen und Senioren verbessert werden. Deshalb sind hier Ausnahmen von der Beschränkung der Wohnungszahl pro Gebäude notwendig. Behinderte Menschen können z.T. nur ebenerdig wohnen. Andere Wohnungszuschnitte und z.T. auch eine andere Wohnungsanzahl pro Gebäude können daher im Einzelfall erforderlich sein. Gleiches gilt für Senioren (Betreutes Wohnen).

Textliche Festsetzung Nr. 6: Um die Bepflanzung nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung zu beeinträchtigen und um den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung in deren Randzonen nicht zugelassen.

Textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8: Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzverglasung etc.) sind notwendig, um Schallemissionen im Allgemeinen Wohngebiet zu minimieren, damit die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel laut DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 9, 11 und 12: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten wird das Landschaftsbild angereichert, und es wird neuer Lebensraum für Kleinlebewesen geschaffen.

Textliche Festsetzung Nr. 10: Um den vorgeschriebenen Sicherheits- und Wartungsstreifen zu gewährleisten, ist zur Sicherung der Erdgaspipeline ein 5 Meter breiter Sicherheitsstreifen beiderseits der Leitung freizuhalten. Ein 2 Meter breiter Streifen beiderseits der Leitungssachse ist stockfrei begehbar zu machen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen dazu, den Eingriff in die Natur zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepaßt sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Die **örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung** sind aus folgenden Gründen erforderlich:

Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Dachfarbe sowie der Größe der Dachaufbauten beabsichtigen eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Ort Kroge traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Gerade wegen der exponierten Hanglage des Baugebietes ist es nicht sinnvoll, durch untypische Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

Die Festsetzung zu den Grundstückseinfriedungen wird getroffen, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes sicherzustellen. Durch Hecken sollen charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein ortstypisches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Diese örtliche Bauvorschrift wird getroffen, um den örtlichen Wasserhaushalt durch die notwendigen Versiegelungen nicht zu stark zu beeinträchtigen

9. Verkehrserschließung

Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt in erster Linie über die Straße „Mühler Weg“. Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht durch die Straße „An der Wöhrde“.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Strom, Wasser, Abfall

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems, die Wasserversorgung durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und die Abwasserbeseitigung über die vorhandene Kanalisation (Trennsystem, welches das Abwasser der Kläranlage Nordlohne zuführt).

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

Die Telekommunikation wird derzeit durch die Telekom sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta im Auftrage des Landkreises.

10.2 Spielplatz

Wie bereits dargelegt, bildet der Bebauungsplan Nr. 5C eine Einheit mit den Bebauungsplänen Nr. 5B und 5D. Aufgrund der übergreifenden Plankonzeption ist ein gemeinsamer Spielplatz vorgesehen.

11. Natur und Landschaft

11.0 Boden, Wasser, Klima, Luft

Der Ortsteil Kroge liegt topographisch am Rande eines sandigen Geestrückens. Der Boden im Planungsgebiet ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Es handelt sich dabei um trockene, nährstoffarme meist steinige Sandböden, die häufig verwehbar sind.

Als Bodentypen kommen Podsol-Braunerden und Podsole vor. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung setzt sich aus Geschiebedecksand, z.T. Flugsand, meist über glazifluviatilen Sand, zusammen.

Als Ackerland verfügt dieser Bodentyp über eine geringe Fruchtbarkeit, die eine kontinuierliche ackerbauliche Nutzung nur zuläßt, weil periodisch deutliche Düngergaben zugegeben werden.

Das Grundwasser steht weit genug unter Flur, um eine problemlose Bautätigkeit zu ermöglichen. Da durch die Bebauung eine Versiegelung eintritt, die eine Grundwasserneubildung behindert, wird versucht, über Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken den Verlust der Grundwasserneubildung weitgehend zu kompensieren.

Die allgemeine Klimabeschreibung dieser maritim-subkontinentalen Flachlandregion hat keine Besonderheiten zu verzeichnen. Kleinräumige Einflüsse durch größere Wasserflächen, oder großräumigere Waldgebiete sind nicht vorhanden. Durch die Entfernung von 1,5 - 2 km zum Diepholzer Moor und die großflächige Kultivierung dieses Gebietes treten keine größeren klimatischen Einflüsse durch Moorflächen im Plangebiet auf. Von dem Gebiet ist aufgrund seines begrenzten Versiegelungsgrades und seiner Eingrünung keine ungünstige klimatische Beeinflussung der Umgebung zu erwarten. Auch die kleinräumig zu erwartende Erhöhung der Lufttemperatur wird eine Klimabeeinflussung über das Baugebiet hinweg nicht verursachen. Das Baugebiet liegt im ländlichen Raum und behindert nicht die Strömung von kühler Luft aus Kaltluftentstehungsgebieten in klimatische Belastungsgebiete.

Die Luftbelastung durch Emissionen aus der intensiven landwirtschaftlichen Tierhaltung wird im Kap. 13 behandelt. Aus dem Planungsgebiet heraus ist aufgrund des Kfz-Verkehrs und der Raumheizung nicht mit einer Luftbelastung zu rechnen, die für die Umgebung zu wesentlicher Beeinträchtigung führen könnte. Eine zu berücksichtigende Luftbelastung entsteht durch das Gebiet nicht.

11.1 Vorherrschende Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Das Untersuchungsgebiet (UG) wird fast ausschließlich als Ackerland für Mais- und Getreideanbau intensiv genutzt. Die Ackerbegleitflora wird vor allem durch Hühnerhirse, Schwarzen Nachtschatten, Kleinblütiges Franzosenkraut, Weißen Gänsefuß

und Vogelmiere bestimmt. An den Ackerrändern konnte ein größerer Artenreichtum festgestellt werden. Neben den o.g. Arten kommen hier unter anderem Ackerstiefmütterchen, Kleiner Sauerampfer, Löwenzahn, Vogelknöterich, Breitwegerich, Geruchlose Kamille, Windhalm, Kleine Brennessel, Sumpfruhrkraut, Gewöhnliches Greiskraut, Weiße Lichtnelke sowie vor allem Rainfarn und Gemeiner Beifuß vor.

Entlang des Rötheweges verläuft ein 1 bis 3 m breiter, gemähter und relativ artenreicher Wegsaum, der vor allem durch Rotschwengel sowie Spitzwegerich und Schafgarbe geprägt wird. Auch Kleiner Sauerampfer, Rainfarn und Gemeiner Beifuß kommen frequent vor.

An der Nordseite des Mühler Weges sowie an der Südostseite der K 268 (Kroger Straße) wurden junge Ahornbäume gepflanzt.

Die naturfern gestalteten Straßengräben waren zum Teil gemäht bzw. geräumt und vegetationslos oder durch allgemein verbreitete Arten der angrenzenden Äcker und Straßenbermen besiedelt. Der Graben entlang der L 850 wies vor allem am nördlichen Rand des UG einen größeren gemähten (!) Bestand des Breitblättrigen Rohrkolbens auf. [Anmerkung: Bei Unterhaltungsmaßnahmen muß in Zukunft eine Räumung in diesem Teilbereich unterbleiben und die Pflege biotopgemäß durchgeführt werden!].

Außerhalb des UG befindet sich südlich des Rötheweges ein Mischwald, der durch Kiefern-Altholz dominiert wird. In der Strauchschicht treten frequent Sandbirke, Faulbaum und Eberesche sowie seltener Stieleiche und Schwarzer Holunder auf. Im Unterwuchs dominieren Schmalblättriges Weidenröschen und Kleiner Sauerampfer über Rankenden Lerchensporn, Brombeere, Breitblättrigen Wurmfarne und zahlreiche Moose, die einen erheblichen Deckungsanteil besitzen. Zum Teil sind Mülleinträge zu verzeichnen. Im Westteil des Waldes treten weiterhin Drahtschmiele, Tüpfelfarn, Roter Fingerhut und Schöllkraut auf. Hier wurden auch Gartenabfälle eingebracht.

Westlich grenzen Sportplatzflächen mit einem heterogenen Gehölzstreifen entlang des Mühler Weges an.

Nordwestlich des UG befindet sich an der L 850 ein extensiv genutzter Grünlandbereich (3) mit Magerkeitszeigern wie Rotem Straußgras, Dolden-Habichtskraut und Rotschwengel. In Grabennähe existieren feuchtete Bereiche mit u.a. Flatterbinse und Weinessigs, während im südlichen Grünlandbereich nitrophile Arten (u.a. Große Brennessel) vorherrschen. In Straßennähe befinden sich alte Laubgehölze.

Nördlich der L 850 befinden sich zwei nicht näher untersuchte, potentiell wertvolle Lebensräume in Form einer größeren Brachfläche sowie eines Stillgewässers mit ausgeprägtem Rohrkolben-Röhricht und vielen randlichen Weidengebüschen.

11.2 Fauna

Im Rahmen der am 8.5.94 durchgeführten avifaunistischen Untersuchung wurden auf der untersuchten Fläche keine Brutvögel festgestellt; lediglich Bachstelze, Dohle, Singdrossel und Star flogen die Ackerfläche zur Nahrungssuche an. Das UG ist für Vögel von geringer Bedeutung.

Weitere faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Infolge der intensiven Ackernutzung innerhalb des UG ist ein Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Tierarten jedoch nicht zu erwarten.

Eine potentiell hohe faunistische Bedeutung besitzt außerhalb des UG der Mischwald mit Kiefernaltholz, der mesophile Grünlandbereich mit unterschiedlichen Feuchtezo-
nen sowie die Brache an der L 850. Eine potentiell sehr hohe faunistische Bedeutung ist für den Stillgewässerbereich nördlich der L 850 zu vermuten. Hier existiert sowohl für Vögel, Amphibien und Libellen als auch für zahlreiche Wirbellosenarten (vor allem für an Röhricht gebundene Tierarten) ein geeigneter Lebensraum. Die Auswirkungen dieser Bereiche auf das Planungsgebiet sind allerdings gering, da die intensive Nutzung, getrennt durch Straßen, nicht zum erforderlichen Lebensraum der dortigen Fauna gehört.

11.3 Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie gemäß §§ 28a, 28b und 33 NNatG geschützte Biotop wurden im UG nicht nachgewiesen.

Die Bereiche innerhalb des geplanten Baugebietes besitzen nur eine geringe bis eingeschränkte Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Eine potentiell höhere Bedeutung hat der Röhrichtbereich innerhalb des Straßengrabens.

Außerhalb des UG kommt dem Mischwald, dem mesophilen Grünland sowie der Brachfläche eine höhere Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Der Stillgewässer-

bereich nördlich der L 850 besitzt eine hohe Wertigkeit für Natur und Landschaft (vgl. 11.2).

11.4 Bedeutung für das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird vorwiegend durch die offene, strukturarme Ackerlandschaft sowie durch den angrenzenden alten Mischwald geprägt. Am nördlichen Rand besitzen vor allem das Stillgewässer inklusive des Gehölzsaumes und der angrenzenden Brachfläche sowie der mesophile Grünlandbereich inklusive des Altholzbestandes eine hohe Bedeutung.

Die gepflanzten Junggehölze entlang des Rötheweges und der K 268 prägen das Landschaftsbild bislang nur in geringem Maße. Störend wirkt sich das Klärwerk an der L 850 aus.

11.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Versiegelung von Flächen durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten ist ein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser werden bis zu maximal 48% (GRZ = 0,4 + 20 % Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten, Stellplätze und Terrassen aus wasserdurchlässigen Materialien) eines Baugrundstückes versiegelt. Durch Verkehrsflächen (ca. 10 % des Baugebietes) wird der Boden ebenfalls verdichtet und bis zu 90% versiegelt.

Hierdurch kommt es zu einem Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der natürlichen Ertragsfähigkeit und der natürlichen chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens. Es wird das derzeitige Bodenleben durch Versiegelung zerstört. Weiterhin wird durch die Bodenversiegelung und die damit verbundene teilweise Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Grundwasserneubildung reduziert.

11.6 Bewertung der Eingriffe

Die Eingriffe werden größtenteils auf Ackerflächen stattfinden, deren Bedeutung für den Naturhaushalt wegen der intensiven Nutzung ohne Schichtenaufbau der Vegetation und ohne direkte bemerkenswerte Randbereiche verhältnismäßig gering ist.

Der Lebensraum "Feld- und Wiesenflur" wildlebender Tiere und Pflanzen wird durch die anhaltende anthropogene Nutzung verringert. Es tritt eine Veränderung bisher landschaftstypischer Biotopstrukturen und Verdrängung der an diese Strukturen angepassten Arten ein. Denn das gesamte oben beschriebene Plangebiet verliert seine Funktion als offene Landschaft mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen für die umgebende Fauna und Flora.

In Hinsicht auf das Landschaftsbild stellt die geplante Bebauung einen erheblichen Eingriff insofern dar, da die Umgebung bisher nur durch geringfügige Bebauung geprägt wird und außerhalb des Plangebietes noch z.T. klein gekammerte landwirtschaftliche Kulturflächen vorhanden sind.

Die weitere Entwicklung Lohnes als Gewerbe- und Wohnstandort schreitet fort und es müssen, nicht zuletzt auch wegen der anhaltenden Wohnungsnachfrage, für diese Nutzungen Bauflächen bereitgestellt werden. Die Wohnbauflächenerweiterungen sollen sich nicht nur auf die Stadt Lohne beschränken, sondern auch die umliegenden Ortschaften wie Kroge mit einbeziehen.

Der Eingriff an dieser Stelle ist, bedingt durch die starke Wohnungsnachfrage in Kroge, unvermeidbar. Bei der Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange werden daher in diesem Fall die Belange des Naturschutzes zurückgestellt. Es müssen infolgedessen Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt insofern, als nur solche Flächen, die eine verhältnismäßig geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben in Anspruch genommen werden. Die Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Wohngebieten so gering wie möglich gehalten (textl. Festsetzung Nr. 1). Darüber hinaus wird durch eine verdichtete Bebauung in Teilen des Plangebietes versucht, flächen- und damit ressourcenschonendes Bauen in einem Ortsteil wie Kroge umzusetzen.

11.7 Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, Kompensationsmassnahmen

Der nachfolgende Ansatz einer qualitativ und quantitativen Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und der rechnerischen Bilanzierung des Eingriffs in Anlehnung an das "Osnabrücker Modell".

Bei diesem Verfahren, in dem die unterschiedlichen Biotoptypen je nach Ausprägung und Einzelfall bestimmte Wertfaktoren zugeordnet bekommen (von 0 für wertlose Bereiche bis >3,5 für extrem empfindliche Bereiche), werden die durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ihrer Flächengröße bestimmt.

Es muß allerdings hervorgehoben werden, daß das folgende quantifizierende Bewertungsmodell lediglich eine Grundlage für eine nachvollziehbare Kalkulation liefern kann. Voraussetzung für diese Kalkulation ist die Erfassung des Zustands von Natur und Landschaft (Biotoptypenkartierung) sowie deren Bewertung.

Das Plangebiet, das z.Z. als intensive Ackerfläche genutzt wird, hat nach diesem Modell eine Wertstufe von 0,7.

Der erhebliche Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen nur z.T. ausgeglichen. Hier werden kleinräumige Biotope mit einem ausgeprägten Schichtenaufbau angelegt. Teile dieser Anpflanzfläche sind die Lärmschutzwälle an der Diepholzer- (L850) und Kroger Straße (K 268).

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch das Bepflanzen mit Straßenbäumen, durch Gehölzanpflanzungen auf den Wohnbaugrundstücken und durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ausgeglichen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch die Anlage öffentlicher Grünflächen erreicht.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden mit standorttypischen Arten bepflanzt, weil damit den Lebensbedürfnissen der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt am ehesten entsprochen wird.

Eine weitere Kompensation innerhalb des Plangebietes findet durch die Anlage von Hausgärten statt. Dabei wurde ein minimaler Hausgartenanteil bei der Einzel- und Doppelhausbebauung von 52% der Grundstücksflächen angesetzt.

Wie bereits unter 2. dargelegt, gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5C zum umfassenden Plankonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5B „Wöhrde“. Dieser Bebauungsplan wurde aus den dargelegten Gründen nicht als Satzung beschlossen, sondern in 3 Teilplänen (5B, 5C und 5D) aufgeteilt, wobei die Bebauungspläne 5B und 5D bereits rechtskräftig sind.

Nach dem Entwurf der Begründung zum umfassenden Baukonzept des Bebauungsplanes 5B „Wöhrde“ ergab die Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Osnabrücker Modell einen Eingriffsflächenwert von 42.523 Werteinheiten (vgl. nachfolgende Tabelle).

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (entspricht 100% iger Verlust)

A = Acker (s. Biotopkartierung)

Verlust	m ²	x	Wertfaktor	=	Werteinheit (m ²)
Acker / A	60.747	x	0,7	=	42,5230
Summe	60.747				42.523

Davon werden im Plangebiet selbst bereits 31.451 Werteinheiten kompensiert (vgl. nachfolgende Tabelle), sodass ein Kompensationsrestwert von 11.072 Werteinheiten verbleibt.

Maßnahme	Kompensationsfläche (m ²)	Wertfaktor	Werteinheit der Kompensationsfl.(m ²)
Öffentl. Grünfl. (Gasleitung)	1.600	1,5	2.4000
Öffentl. Grünfl. (Räumstreifen)	980	x 1,5	1.470
Fläche z. Anpflanzen (Gasleitung)	1.170	1,5	1.755
Fläche z. Anpflanzen (Lärmschutzwand)	4.870	x 1,5	7.305
Hausgärten im WA (0,4)	19.935	0,8	15.948
Hausgärten im WA (0,5)	1.269	0,8	1.015
Spielplätze	1.947	0,8	1.558
Summe	31.771		31.451

Von diesem Kompensationsrestwert wurden bereits 1.720 Werteinheiten für den Bebauungsplan 5B neu und 725 Werteinheiten für den Bebauungsplan 5D ausgegli-

chen, sodass für den „Teilplan 5C“ noch ein Kompensationsrestwert von 8.627 Werteinheiten verbleibt.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 115/2 der Flur 40 (vgl. Anlage 1).

Nach dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 92 ist auf der Fläche durch wertsteigernde Maßnahmen ein Bilanzgewinn von 29.580 Werteinheiten möglich. Von diesen Werteinheiten werden 5.353 Werteinheiten zum Ausgleich des Defizits in den Bebauungsplänen 92/I und 92/II benötigt, sodass nach Abzug des Defizits aus dem Bebauungsplan 5C von 8.627 Werteinheiten noch ein Überschuß von 15.600 Werteinheiten verbleibt.

Damit ist der Eingriff durch den Bebauungsplan 5C vollständig ausgeglichen.

12. Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird im nordöstlichen und im südöstlichen Bereich durch Schallimmissionen der Landesstraße L 850 und der Kreisstraße K 268 beeinflusst. Um zu beurteilen, ob für das Wohngebiet ein Lärmschutz erforderlich ist, wurde die Belastung des Gebietes mit Verkehrsimmissionen berechnet.

Die Schallberechnungen erfolgen auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften für "lange, gerade Straßen" nach DIN 18005 für das geplante Allgemeine Wohngebiet an der Kreisstraße K 268 und der Landesstraße L 850. Die Formelangaben in Klammern beziehen sich auf die DIN 18005.

Die Daten für die Landesstraße (L850) stehen jeweils in Klammern.

Bedingungen:

- DTV auf der K 268 (L850) nach Angaben des Landkreises und des Straßenbauamtes: **1433 (2676)** KFZ / 24 h
- nicht geriffelter Gußasphalt
- Steigung ≤ 5 %

Mittlere stündliche Verkehrsstärke in KFZ / h

- Tag : **86 (161)** LKW Anteil tags **9,7% (11,9%)**
- Nacht : **14 (27)** LKW Anteil nachts **12,2% (14,9%)**
- Höchstgeschwindigkeit **70 (70)** km/h

Der Beurteilungspegel L_T wird wie folgt berechnet:

$$L_r = L_{mE} - DL_{S_} + DL_K \quad (24)$$

$$\text{mit } L_{mE} = L_{m(25)} + DL_{StrO} + DL_V + DL_{Stg} \quad (25)$$

L_{mE} Emissionspegel

DL_K Zuschlag für Kreuzungen und Einmündungen

$DL_{S_}$ Korrektur für Abstände und Höhenunterschiede

L_{m25} Mittelungspegel

DL_{StrO} Korrektur für Straßenoberflächen

DL_V Korrektur für Geschwindigkeit

DL_{Stg} Korrektur für Steigungen

$$L_{m25} \text{ nach Formel (5): tags= } 59,2 \text{ dB (62,3 dB)}$$

$$\text{nachts= } 51,8 \text{ dB (55,1 dB)}$$

$$D_{StrO} = 0$$

$$DL_V = \text{tags} \quad - 2,2 \quad (- 2,1)$$

$$\text{nachts} \quad - 2,0 \quad (- 1,9)$$

$$DL_{Stg} = 0$$

$$DL_{S_} \text{ nach Bild 19 und Gleichung (26)} \quad -0,5 \text{ dB (- 0,5 dB)}$$

mit folgenden Bedingungen:

$$s_{_o} = 23 \text{ m (23 m) Baugrenze/Fahrbahnmitte}$$

$$H = 4,5 \text{ m (2. OG)} \quad (4,5 \text{ m 2. OG i. D.)}$$

$$DL_K = 0$$

Der Beurteilungspegel L_r beträgt (gem. Gl. 24 und 25)

$$L_r = \quad \quad \quad \mathbf{57,5 \text{ dB (60,7 dB) tags}}$$

$$\quad \quad \quad \mathbf{50,3 \text{ dB (53,7 dB) nachts}}$$

an der K 268 (L 850) zur nächsten Baugrenze in 23 m Entfernung zur Fahrbahnmitte im 2. OG.

Der Richtwert für WA beträgt 55 dB tags und 45 dB nachts, d.h. die Richtwerte werden überschritten und eine Abschirmung ist erforderlich.

Die Berechnung der Abschirmung nach RLS´90 (straßenparallele Abschirmung mit Regelquerschnitten für RQ 12, RQ 10, RQ 9) ergibt folgendes Ergebnis:

Zuschläge für Kreuzungen und Einmündungen sind nicht zu beachten.

Das erforderliche Abschirmmaß beträgt also 5,2 dB (8,6 dB).

Aus Diagramm XIIIa und XIIIb ergibt sich für einen Immissionsort in 4,5 m Höhe eine erforderliche Wallhöhe von **2,5 m** an der K 268 und **4,2 m** an der L 850.

Ein Wall in der Höhe von 2,5 m ist im Bebauungsplan parallel zur K 268 festgesetzt.

Eine Wallhöhe von 4,2 m parallel zur L 850 ist aus landschaftsgestalterischen und ortsgestalterischen Gründen nicht möglich; vielmehr wird hier nach Abwägung der relevanten Belange eine Wallhöhe von 3,2 m festgesetzt, um die Erdgeschoßzone abzuschirmen. Zur Verbesserung der Abschirmung im Obergeschoß werden für Aufenthaltsräume von Gebäuden, die über 3 m hoch liegen, entlang der L 850 Schallschutzfenster festgesetzt (siehe Kap. 8).

Neben den Verkehrsimmissionen ist der Ostteil des Plangebietes durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung betroffen. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Vechta, gibt es bei der derzeitigen Viehhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes von Herrn Josef Scherbring keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung des neuen Wohngebietes, wenn eine Abschirmung durch eine mindestens 10 m breite Schutzpflanzung als Wallhecke entlang der L 850 erfolgt. Die Planung enthält solch eine Abschirmung. Darüber hinaus wird die Stadt Lohne mit Herrn Scherbring einen Vertrag schließen, der den zukünftigen Betrieb einer Schweinemastanlage ausschließt.

13. VERFAHRENSVERMERKE

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Der Rat der Stadt LOHNE hat die vorstehende Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB am 07.10.1999 beschlossen.

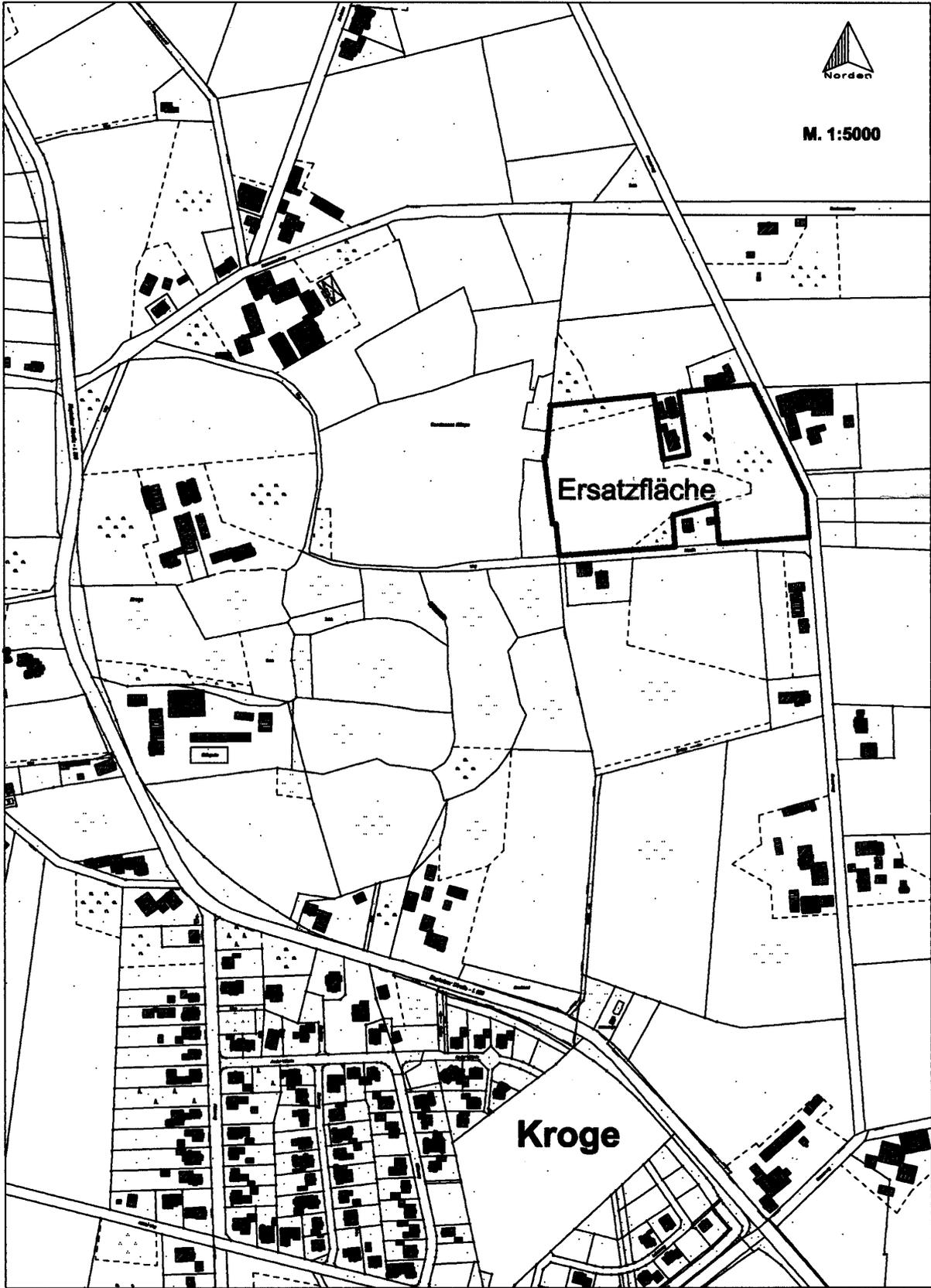
LOHNE, den 07.10.1999

gez. Niesel

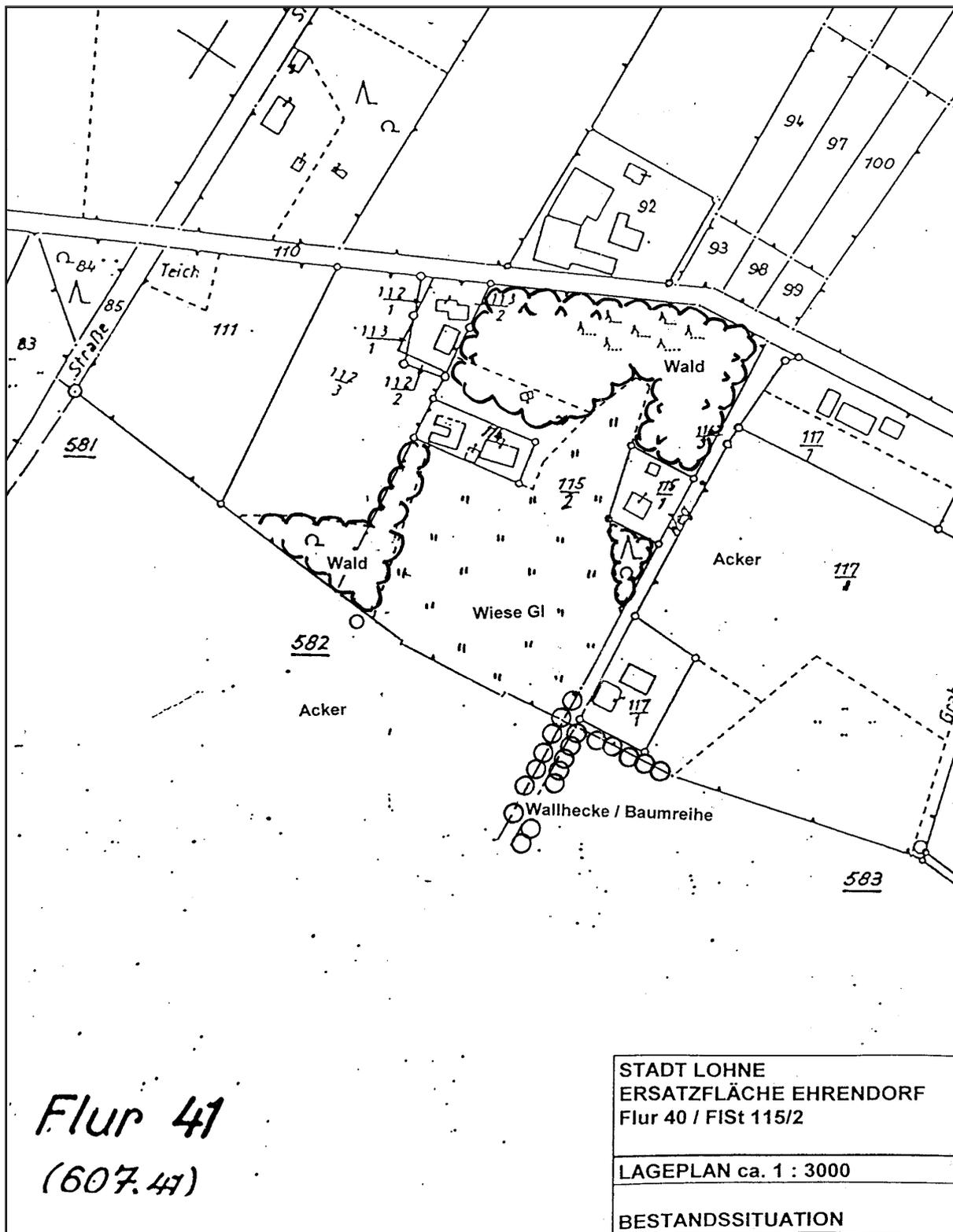
(Stadtdirektor)

Anlage 1: Lage und Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche in Kroge

Lage der Ausgleichsfläche



Bestandsanalyse der Ausgleichsfläche



Flur 41
(607.41)

STADT LOHNE
ERSATZFLÄCHE EHRENDORF
Flur 40 / FIST 115/2

LAGEPLAN ca. 1 : 3000

BESTANDSSITUATION

