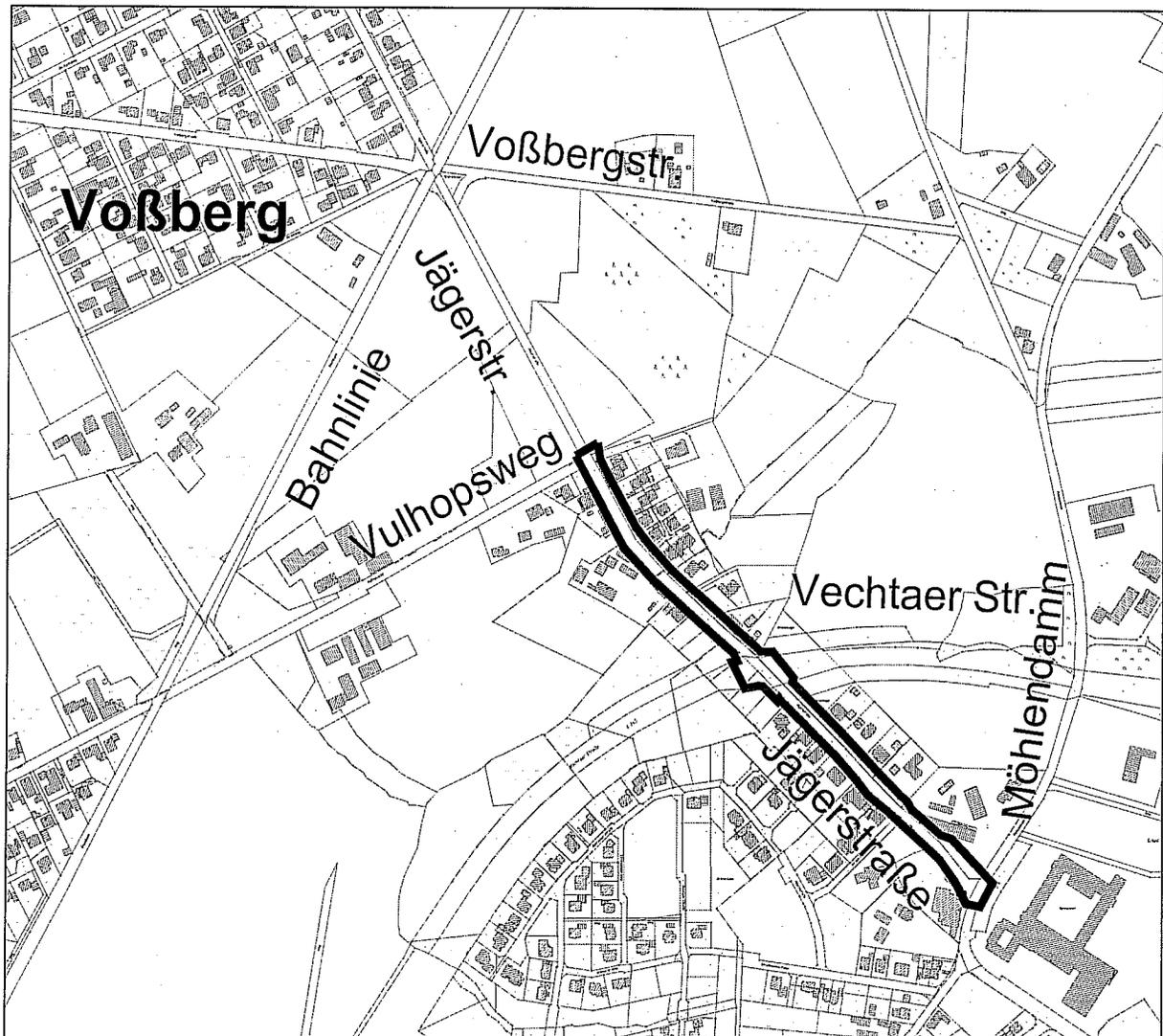




Bebauungsplan Nr. 35A/I  
„Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg“

**Begründung**



# Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
<b>1</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN..... 4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluß / Verfahrensablauf ..... 4
1.2	Rechtsgrundlagen ..... 4
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereiches ..... 4
1.4	Bisherige Nutzung ..... 5
1.5	Ziele der Raumordnung ..... 5
1.6	Bauleitplanung ..... 5
1.7	Umwelteinwirkungen ..... 6
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ..... 6</b>
<b>3</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ..... 7</b>
3.1	Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) ..... 7
3.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB) ..... 7
3.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) ..... 8
3.4	Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB) ..... 8
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung ..... 9</b>
4.1	Altablagerungen ..... 9
<b>5</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT ..... 9</b>
5.1	Einführung ..... 9
5.1.1	Planungsanlass ..... 9
5.1.2	Lage des Planungs- und Untersuchungsraumes ..... 10
5.1.3	Ausweisungen des Bebauungsplanes / Stand der Ausbauplanung ..... 10
5.2	Der Naturraum im Überblick ..... 11
5.3	Gegenwärtige Nutzung und Gestalt des Plangebietes (Landschaftsbild) ..... 11
5.4	Beschreibung und Bewertung der Lebensräume (Biotoptypen und Vegetationsbestand) ..... 12
5.4.1	Gehölze ..... 12
5.4.2	Grünland ..... 13
5.4.3	Acker ..... 13
5.4.4	Säume und Ruderalfluren ..... 14
5.4.5	Siedlungsbiotope ..... 14
5.4.6	Zusammenfassung ..... 15
5.5	Eingriffe (Beeinträchtigungen) ..... 15
5.5.1	Einführung ..... 15
5.5.2	Beschreibung und Bewertung der Eingriffe ..... 16
5.5.2.1	Beeinträchtigung von Boden und Relief ..... 16
5.5.2.2	Beeinträchtigung von Gewässern (Gräben) ..... 16
5.5.2.3	Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima; Lärmentwicklung ..... 16
5.5.2.4	Beeinträchtigung der Lebensgemeinschaften ..... 17
5.5.2.5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ..... 17
5.5.3	Vermeidung von Eingriffen ..... 17
5.5.4	Minimierung von Eingriffen ..... 17
5.5.5	Maßnahmen (M) zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ..... 18
5.5.6	Zu erwartende Eingriffe bei Durchführung des Bebauungsplanes Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften ..... 19
5.6	Kompensationsmaßnahmen und Bilanzierung ..... 19

5.6.1	Einführung.....	19
5.6.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	20
5.6.3	Bilanzierung .....	20
5.6.3.1	Ermittlung der neu zu pflanzenden Bäume als Ersatz für die Beseitigung von Bäumen .....	20
5.6.3.2	Ermittlung des Wertverlustes durch die Vitalitätsminderung von Bäumen .....	21
5.6.3.3	Flächenbilanz.....	21
5.6.4	Zusammenfassung.....	22
5.7	Umsetzungskonzept für landschaftspflegerische Maßnahmen im Landschaftsraum „Lindloge“ Stadtgebiet Diepholz (Kompensationsmaßnahme für das vorliegende Plangebiet).....	22
5.7.1	Vorbemerkung .....	22
5.7.2	Naturräumliche Zuordnung und Darstellung der Entwicklungsziele .....	23
5.7.3	Wesentliche Bestandteile der Planung .....	23
5.7.4	Bewertung des Ist-Zustandes.....	23
5.7.5	Bewertung des Plan-Zustandes .....	24
5.7.6	Berechnung der Wertpunkte .....	24
5.7.7	Sicherstellung, Pflege und Unterhaltung der Fläche.....	24
5.7.7.1	Sicherstellung .....	24
5.7.7.2	Bauliche Durchführung der Maßnahmen.....	24
5.7.7.3	Pflege und Unterhaltung.....	24
<b>6</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>31</b>
7.1	Textliche Festsetzungen .....	31
7.2	Nachrichtliche Hinweise .....	32

Stadt Lohne (Oldb)  
Der Bürgermeister

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 A/I „Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg“**

### **1 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **1.1 Aufstellungsbeschuß / Verfahrensablauf**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils z.Z. geltenden Fassungen, hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne am 22.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 A „Jägerstraße“ beschlossen. Auf Grund einer möglichst zügigen Umsetzung der Inhalte dieser Bauleitplanung wurde mit Beschluß des VA vom 20.08.02 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 35 A in die Bebauungspläne Nr. 35 A/I „Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg“ sowie Nr. 35 A/II „Jägerstraße, vom Vulhopsweg bis zum Bahnübergang“ beschlossen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I „Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg“ befindet sich im Norden der Stadt Lohne und umfaßt die Jägerstraße in dem Abschnitt zwischen den Straßen Möhlendamm und Vulhopsweg.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000, s. Titelblatt) deutlich.

## 1.4 Bisherige Nutzung

Derzeit werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I als Verkehrsflächen mit Nebenanlagen (Bermen etc.), die seitlich angrenzenden Bereiche (außerhalb des Plangebietes) als Wohnbauflächen oder als landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) genutzt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes unterschiedliche Gehölzstrukturen. An das Plangebiet grenzt im Norden der weitere Verlauf der Jägerstraße und im Süden das Lohner Gymnasium an. Das Plangebiet wird gekreuzt von der Landesstraße 845 neu, Vehtaer Straße (Nordtangente).

## 1.5 Ziele der Raumordnung

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

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

Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt damit neben der Stadt Vehta als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Einkaufsmöglichkeiten im Landkreis Vehta. Die Planungsabsichten einer planungsrechtlichen Sicherung der hier vorliegenden Haupterschließungsstraße (Jägerstraße) sind daher aus der zugewiesenen Aufgabe abgeleitet.

### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vehta 1991 (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird der Stadt Lohne im Sinne einer zukunftsorientierten Kreisentwicklung als Mittelzentrum eine besondere Verantwortung hinsichtlich einer gesicherten Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Einkaufsmöglichkeiten übertragen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 A/I schafft die Stadt Lohne die Voraussetzungen zur Erschließung weiterer Wohnbauflächen im nördlichen Stadtgebiet und kommt somit ihrer Funktion als wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Landkreis Vehta nach.

## 1.6 Bauleitplanung

### **Flächennutzungsplan:**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wird die Jägerstraße z. T. als sonstige Verkehrsstraße, als Wohnbaufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der größte Teil der Jägerstraße ist allerdings bereits im Zuge der Bebauungspläne Nr. 35, 51 und 84 I und den z. T. entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen überplant und als Verkehrsfläche festgesetzt worden. Lediglich das Teilstück der Jägerstraße zwischen Vulhopsweg und Voßbergstraße wird derzeit noch im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In der im Verfahren befindlichen 41. Flächennutzungsplanänderung (derzeit im TÖB Verfahren gem. § 4 (1) BauGB) wird dieser Bereich der Jägerstraße allerdings als Wohnbaufläche dargestellt. Da aber mit einer Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung nicht vor Ende des Jahres zu rechnen ist, in diesem Jahr aber schon mit dem Ausbau der Jägerstraße (u.a. auf Grund beantragter GVFG Mittel) begonnen werden soll, wird dieses Teilstück der Jägerstraße in der 44. Flächennutzungsplanänderung zukünftig als Verkehrsfläche dargestellt werden.

### **Bebauungspläne:**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 A/I werden die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Lohne Nr. 35, Nr. 51 und Nr. 84 I teilweise überplant (s. Planzeichnung). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I werden die

bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 35, 51 und 84 I für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I rechtsunwirksam.

## 1.7 Umwelteinwirkungen

Dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Schalltechnische Untersuchung für den Ausbau der Jägerstraße angefügt (Büro Jacobs vom 31.07.2002), die einerseits Auskunft über die Höhe der zu erwartenden Verkehrslärmemissionen geben soll und bei ggf. unzulässig hohen Verkehrslärmemissionen Maßnahmen aufzeigen soll, die einen hinreichenden Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung gewährleistet. Dafür wurden die Prognosedaten des integrativen Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Lohne (Verf. Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine, Hannover) in der überarbeiteten Fassung vom 15.11.1995 auf das Jahr 2015 hochgerechnet. Auch unter Berücksichtigung dieser aktualisierten Verkehrszahlen auf DTV<sub>2015</sub> zeigt sich im vorliegenden Fall, daß die in der Verkehrslärmschutzverordnung genannten Voraussetzungen für eine wesentliche Änderung **nicht** gegeben sind, da eine Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte oder eine Erhöhung auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht, infolge der Funktionsänderung Jägerstraße **nicht** nachgewiesen werden können (Lärmschutz kommt nur in Frage, wenn eine wesentliche Änderung vorliegt).

Weitere negative Umwelteinwirkungen liegen im Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung nicht vor.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Lohne hat mit der Erarbeitung eines umfangreichen Siedlungsentwicklungskonzeptes (Stand 2001) die an den bestehenden Siedlungsflächen angrenzenden Bereiche untersucht und entsprechende Eignungsflächen für Siedlungserweiterungen herauskristallisiert. Ein Teilbereich dieser Siedlungserweiterungsflächen (Wohnbauflächen), die im Rahmen der 41. Flächennutzungsplanänderung dargestellt worden sind, werden durch die Jägerstraße erschlossen. Die Jägerstraße befindet sich derzeit allerdings in einem Ausbauzustand, der ihrer Funktion als Hauptsammelstraße für nördliche Siedlungsbereiche der Stadt Lohne nicht entspricht. Aus diesem Grund, und weil die Jägerstraße nach Einschätzung des Verkehrsentwicklungsplanes eine wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt, hat die Stadt Lohne beschlossen, diese Straße verkehrsgerecht auszubauen. Die Jägerstraße wird als wichtige innerörtliche Verbindungsstraße eingestuft, da sie als Teil eines Verbindungs- und Entlastungsabschnittes im Straßenzug Voßbergstraße, Jägerstraße und An der Kirchenziegelei sowie als nördliche Verbindung zwischen der L 848 (Bakumer Straße) der Nordtangente und der Lindenstraße dient. Um diesen Ausbau planungsrechtlich abzusichern wird der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 35 A/I erstellt.

Gleichzeitig werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 35, Nr. 51 und Nr. 84 I durch die in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen überplant, da die jetzt vorgesehenen Verkehrsflächen einen größeren Umfang einnehmen als die festgesetzten Verkehrsflächen in den „alten“ Bebauungsplänen.

Neben den o. g. Gründen ist ein weiteres Ziel der vorliegenden Planung, für mehr Sicherheit insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer zu sorgen. Dies wird u.a. durch die Anlage eines kombinierten Fuß- und Radweges erreicht, Darüber hinaus kommt die Stadt Lohne, mit der hier vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung einer wichtigen innerörtlichen Verkehrsverbindung, auch den Anforderungen

an ein Mittelzentrum (gem. RROP) nach. Ohne die Bereitstellung entsprechender Verkehrsinfrastruktur könnten keine weiteren Siedlungsentwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

### **3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden auf Grund der o. g. Zielsetzung (planungsrechtliche Absicherung des Ausbaus der Jägerstraße als wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße) im wesentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radwege bzw. Fußwege festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um einerseits die Sicherung der vorhandenen Verkehrsflächen zu gewährleisten sowie andererseits Flächen als Verkehrsflächen festzusetzen die bisher einer anderen Nutzung unterlagen.

Da die zukünftige Jägerstraße die Funktion einer Hauptsammelstraße erhält, wird die Straßenverkehrsfläche durchgängig in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Auf beiden Seiten der Jägerstraße, mit Ausnahme eines südwestlichen Teilstücks zwischen den Straßen Möhlendamm und der L 845 neu (Vechtaer Straße) sind Fuß- und Radwege in einer Breite von 2,00 - 2,50 m festgesetzt worden. In dem o. g. südwestlichen Teilstück zwischen Möhlendamm und L 845 neu (Vechtaer Straße) wird ein Fußweg in einer Breite von 1,50 m festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festgesetzt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung (Ausbauplanung) vorbehalten bleiben soll. Zu beachten ist allerdings, daß im Straßenseitenraum Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser unterzubringen sind.

#### **3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB)**

Im Bebauungsplan werden in Teilbereichen südlich der L 845 neu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um einerseits eine grünordnerischen Abgrenzung zwischen Fuß- / Radweg und Jägerstraße zu erreichen und andererseits um die Fortsetzung und Lückenfüllung alter, linearer Gehölzbestände (aus Erlen, Eichen und Weiden) zu erzielen, die für das Orts- und Landschaftsbild von prägender Bedeutung sind. Diese die Jägerstraße säumenden Gehölzbestände bewirken eine Gliederung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), sind ausschließlich folgende standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenarten: Stieleiche (*Quercus rubur*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Sandbirken (*Betula pendula*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Efeu (*Hedera helix*).

Folgende Pflanzqualitäten sind zu wählen:

Bäume: Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Die Anpflanzungen sind als dauerhafte dichte Pflanzung zu erhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen. Zur Anlage von Grundstückszufahrten, bei Einzelzufahrten bis zu einer max. Breite von 4,5 m und bei Doppelzufahrten bis zu einer max. Breite von 9 m, dürfen diese Flächen zum Anpflanzen unterbrochen und befestigt werden.

### **3.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plangebiet vorhandenen landschaftsbildprägenden linearen Gehölzstrukturen werden im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Diese Bereiche befinden sich auf der östlichen Seite der Jägerstraße zwischen den Straßen Möhlendamm und der Vechtaer Straße (L 848). Diese vorhandenen Hofgehölze stellen ebenso wie die anderen an die vorhandene Fahrbahn grenzenden Gehölzreihen und Einzelbäume prägende Elemente im Straßenraum dar. Sie bewirken eine Gliederung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für diese Gehölze gelten während der Bauphase Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artengleiche Neuanpflanzung an etwa gleicher Stelle in der folgenden Qualität vorzunehmen:

Bäume: Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen zur Anlage von Grundstückszufahrten, bei Einzelzufahrten bis zu einer max. Breite von 4,5 m und bei Doppelzufahrten bis zu einer max. Breite von 9 m, unterbrochen und befestigt werden.

### **3.4 Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Zur Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsflächen und Fuß- und Radwegen sowie zur Gliederung des Plangebietes werden im vorliegenden Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (v) festgesetzt.

In diesen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (hier: Anlage von Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers) zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB).

## 4. Ver- und Entsorgung

### - Oberflächenentwässerung

Das im Planbereich anfallende Regenwasser wird größtenteils in den Seitenräumen der Straße aufgefangen und dort in noch auszubauende offene Sickermulden und –gräben verrieselt. In einigen Abschnitten der Jägerstraße wird dies aufgrund der Bodenverhältnisse und / oder der Höhenausbildung des Straßenkörpers nicht möglich sein, so daß teilweise das anfallende Oberflächenwasser in eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden muß.

Die übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser- und Abwasserversorgung, Brandschutz, Abfall- und Sonderabfallentsorgung, Gas- und Stromversorgung und die Fernmeldetechnische Versorgung sind bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne z. T. beiderseits der Jägerstraße beordnet (B-Pläne Nr. 35, 51, 84 I) bzw. werden durch noch zukünftig aufzustellende Bebauungspläne geregelt.

### 4.1 Altablagerungen

Die Jägerstraße ist eine historische Wegeverbindung im Norden der Stadt Lohne zwischen den Ortsteilen Voßberg und Schellohne. Aus diesem Grund sind ehemalige gewerbliche Nutzungen, die evtl. Altlasten vermuten lassen im Plangebiet nicht vorhanden oder bekannt. Hinweise auf Altlasten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I oder in der näheren Umgebung liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 5 NATUR UND LANDSCHAFT

Da das Kapitel **5 NATUR UND LANDSCHAFT** ursprünglich im Rahmen des gesamten Bebauungsplanes Nr. 35 A erstellt worden ist umfaßt es einen größeren Untersuchungsbereich als der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 35 A/I. Aus diesem Grund gelten auch die Kompensationsbilanzierung sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche in Lindloge für die beiden Bebauungspläne Nr. 35 A/I und Nr. 35 A/II. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß auf Grund der o. g. Tatsachen im vorliegenden Kapitel der Bebauungsplan noch als Nr. 35 A bezeichnet wird.

### 5.1 Einführung

#### 5.1.1 Planungsanlass

Die Stadt Lohne, Landkreis Vechta, beabsichtigt den verkehrsgerechten Ausbau der Jägerstraße einschließlich kombinierter Geh- und Radwege bzw. eines Gehweges. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35A "Jägerstraße" soll dieser Ausbau baurechtlich geregelt und abgesichert werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Anschluss an vorhandene Bebauungspläne verbindlich geregelt werden.

Um die gesamte vom geplanten Ausbau betroffene Fläche in einem Bebauungsplan zu erfassen, ergibt sich die Notwendigkeit, Teilbereiche vorhandener B-Pläne zu ändern, um diese Abschnitte mit in den Bebauungsplan 35 A aufzunehmen. Für die Planung von Bedeutung ist die Einstufung der Jägerstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße im Generalverkehrsplan von 1984/85 (und Fortführungen). Aus Sicht der Stadt Lohne besteht ein akuter Handlungsbedarf zum Ausbau, da nordöstlich di-

rekt an den Planbereich angrenzend das Gymnasium der Stadt Lohne vorhanden ist, das zu einem überdurchschnittlichen Aufkommen an Fahrrad- und Fußgänger-verkehr führt und die zukunftsgerichtete Siedlungsflächen-Entwicklungsplanung der Stadt Lohne für die Bereiche südlich und nördlich der Jägerstraße zwischen Vulhopsweg und Bahnlinie umfangreiche Wohnbauflächenausweisungen vorsieht.

Da es bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte in die Wirklichkeit, verursacht durch die Baumaßnahmen und Umnutzung von Flächen, zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen wird, sind die zu erwartenden Eingriffe zu prognostizieren und zu bilanzieren. Anhand dieser Untersuchung werden die erforderlichen planerischen Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes abgeleitet. Mit der Integration des Teils: „Natur und Landschaft mit Text und Planwerk“ in die Begründung zum Bebauungsplan entspricht die Stadt Lohne den Anforderungen des BauGB § 1, 1a und Bundesnaturschutzgesetzes § 8 (Eingriffsregelung). Damit unterliegen die Text-/Planinhalte der Abwägung im Verfahren.

Unter Eingriffen in Natur und Landschaft sind in diesem Zusammenhang Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zu verstehen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes führen.

**Die Überprüfung des Ausbauvorhabens im Hinblick auf das „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ in der Bekanntmachung vom 05.09.2001 hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ nicht erforderlich ist.**

### **5.1.2 Lage des Planungs- und Untersuchungsraumes**

Der Bebauungsplan Nr. 35A erstreckt sich, ausgehend vom westlichen Ortsrand der Stadt Lohne, in nord-westliche Richtung. Sein Geltungsbereich umfasst die "Jägerstraße" einschließlich aller Nebenanlagen zwischen „Möhlendamm“ und der Bahnlinie Bremen - Osnabrück. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich in erster Linie aus dem Verlauf der vorhandenen Straßentrasse mit ihren Seitenbereichen, in den angebauten Bereichen (zum großen Teil derzeit B-Plan 35) außerdem aus den Grundstücksgrenzen, d.h. aus den Grenzen bestehender Bebauungspläne.

Nordwestlich an den B-Plan Nr. 35A grenzt der Bebauungsplan Nr. 58 "Voßberg" an. Dieser wird im Rahmen der Planung bis zur Kreuzung mit der Bahnlinie aufgehoben. Im mittleren bis süd-östlichen Abschnitt bestehen die Bebauungspläne Nr. 70/II und Nr. 35 „Schellohne“, letzterer vom Bebauungsplan 84/I "Nordtangente" durchschnitten. Die bestehenden Bebauungspläne werden so geändert, dass der gesamte Ausbaubereich der „Jägerstraße“ in den B-Plan Nr. 35A aufgenommen wird. Alle übrigen Bereiche und Festsetzungen der vorhandenen Pläne bleiben unverändert bestehen.

### **5.1.3 Ausweisungen des Bebauungsplanes / Stand der Ausbauplanung**

Der Bebauungsplan "Jägerstraße" umfasst eine Fläche von ca. 13.200 qm mit einer Längenausdehnung von ca. 850 m und in einer Breite von etwa 12,0 bis 16,0 m. Die benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entweder vorhanden, oder werden im Rahmen der Ausbauplanung an den Bedarf angepasst. Vorhandene Großbaumvegetation, Gehölzstreifen und Teile des nord-östlich vorhandenen Hofgehölzes werden als Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt und damit langfristig gesichert.

Durchgängig ist eine Breite von 5,50 m für die Fahrbahn geplant. Die Breite ergibt sich aus der Einstufung der "Jägerstraße" als innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Im süd-östlichen B-Plan-Bereich ist auf der Südseite ein 1,50 m breiter Fußweg festgesetzt. Auf der Nordseite ist die Anlage eines kombinierten Geh-Radweges von 2,00 m Breite ohne und 2,50 m Breite mit Sicherheitsstreifen vorgesehen, der abschnittsweise durch einen Grün- und Sickerstreifen in unterschiedlicher Breite, von der Fahrbahn abgesetzt, verläuft.

Im weiteren Verlauf, beginnend an der Nordtangente wird beidseitig ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg festgesetzt, der auf der östlichen Seite teilweise durch einen ca. 2,00 m breiten Grün-/Sickerstreifen von der Fahrbahn abgesetzt wird. Westlich der Einmündung des "Vulhopsweges" werden Geh- bzw. Geh-Radwegbreiten von 2,50 m auf der Südseite bzw. 2,00 m auf der Nordseite festgesetzt. Hier bleibt die großbaumbestandene Böschung erhalten. Dahinterliegend soll ein Sickergraben / eine Sickermulde von bis zu 4,50 m Breite angelegt werden, die das Oberflächenwasser dieses und des Abschnittes ab der Kreuzung mit der Nordtangente aufnehmen soll.

In der Ausbauplanung ist für den Bereich zwischen "Möhlendamm" und Nordtangente eine Teilversickerung des Oberflächenwassers in einer Sickermulde vorgesehen. Etwa die Hälfte der Straße muss aufgrund der Geländeverhältnisse über einen zu erstellenden Regenwasserkanal entwässert werden. Das Oberflächenwasser des westlich der Nordtangente liegenden Abschnittes der Jägerstraße, sowie der westlich der Einmündung des „Vulhopsweges“ befindlichen Jägerstraße sollen ebenfalls in einen Sickergraben entwässern, der jedoch mit einem überhöht eingebauten Notüberlauf an den neuen öffentlichen Regenkanal angeschlossen wird.

In Wurzelbereichen von Großbäumen dicht am Ausbaubereich ist wasser- und luftdurchlässiger Unterbau und Belag der Nebenanlagen geplant. Ansonsten ist als Rad- und Gehwegbelag Betonsteinpflaster vorgesehen, als Fahrbahnbelag eine Bitumen Trag - Deckschicht.

## **5.2 Der Naturraum im Überblick**

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Einheit des Bersenbrücker Landes und bis auf den südöstlichsten Abschnitt zur Vechtaer Mark. Es handelt sich um eine grundwassernahe Talsandplatte, in der überwiegend basenarme, stark podsoliierte Sandböden anstehen. Ohne jeden Einfluss des Menschen würden sich aufgrund der natürlichen Standortfaktoren Stieleichen-Birkenwälder entwickeln. Diese Wälder würden geprägt von Stieleichen (*Quercus robur*) und Sandbirken (*Betula pendula*); ergänzt von Moorbirken (*Betula pubescens*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Faulbaum (*Rhamnus frangula*) in der Baum- und Strauchschicht. Der südliche Teilbereich wird der Untereinheit der Dammer Berge mit kiesig-sandigen Böden zugerechnet. Auch hier würde sich als potentielle, natürliche Waldgesellschaft ein Stieleichen-Birkenwald entwickeln. Auf Höhen zwischen ca. 34,0 bis 41,0 m ü.NN. liegend, steigt das Gelände von Nord-Westen nach Süd-Osten an.

## **5.3 Gegenwärtige Nutzung und Gestalt des Plangebietes (Landschaftsbild)**

Das Plangebiet mit den angrenzenden Bereichen wurde, ausgehend von der zusammenhängenden Siedlungsfläche, stark anthropogen überformt. Die Jägerstraße, fast durchgängig in etwa 3,00 m Breite mit Betonsteinpflasterbelag, abschnittsweise mit Kopfsteinpflaster oder Asphalt befestigt, durchzieht das Plangebiet auf ganzer Länge. Angrenzend an die Pflasterfahrbahn wurden Streifen in unterschiedlicher Breite anasphaltiert oder geschottert.

Die Befestigungsflächen entwässern im allgemeinen in die unbefestigten Straßenseitenräume in denen abschnittsweise kurze Mulden oder grabenartige Vertiefungen vorhanden sind. In den angebauten Bereichen sind diese vegetationslos oder werden, sofern bewachsen, kurz gemäht.

Wohnbebauung säumt den süd-östlichen Abschnitt des Plangebietes bis zum „Vulhopsweg“, nord-westlich hingegen grenzen Acker- und Grünlandflächen an. Die angebauten Bereiche der „Jägerstraße“ werden von Einfamilienhäusern mit Ziergärten und von zwei landwirtschaftlichen Hoflagen mit landschaftstypischen, alten Hofgehölzen geprägt. Die alten Hofgehölze stellen ebenso wie die anderen an die Fahrbahn angrenzenden Gehölzreihen und Einzelbäume, prägende Elemente im Straßenraum dar. Sie bewirken, neben ihrer ökologischen Funktion, eine Gliederung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes.

Sie sind so das entscheidende Natur-/Kulturlement, das die Trasse optisch zusammenfasst und den teilweise noch ländlichen Eindruck des Plangebietes erzeugt. Als Gehölzarten dominieren Schwarzerlen und Stieleichen, Baumarten, die natürlicherweise im hiesigen Landschaftsraum vorkommen.

Etwa nach 600 m, am „Vulhopsweg“, endet die Bebauung und die „Jägerstraße“ verläuft durch offene Kulturlandschaft. Nachdem sie sich sonst auf einer Höhe mit dem angrenzenden Gelände befindet, liegt sie hier auf einer Länge von ca. 150 m 1,00 bis 1,25 m über Gelände. Der Höhenversprung wird durch ehemalige Sandentnahme, die heute als Grünland genutzt wird, und durch ein tiefer liegendes Wiesengelände gebildet. Im Hintergrund fällt ein Eichen-/Kiefern Mischwaldbestand entlang der nördlich der Straße befindlichen Abbruchkante auf (letztere durch die Sandentnahme entstanden), dessen silhouettenartige Waldkante ein prägender Landschaftsbestandteil ist.

Über die Fauna des Gebietes liegen keine Angaben vor. Es sind jedoch aufgrund der bestehenden Vegetation und Nutzungen in erster Linie die in anthropogen geprägten Räumen vorherrschenden Tierarten zu erwarten.

#### Zusammenfassung:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 A vermittelt den Eindruck einer „typischen“ Ortsrandlage, in einigen Bereichen noch ländlich wirkend und mit naturräumlicher Ausstattung versehen, über weite Strecken jedoch zunehmend verstädtert und durch „Siedlungskultur“ geprägt. Die fortschreitende Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten, deren Ausweitung in den Bereichen nördlich und südlich der Jägerstraße, westlich des „Vulhopsweges“, im Siedlungsflächen-Entwicklungskonzept der Stadt Lohne vorgesehen ist, wird die Reste des Bezuges „Landschaftsraum – Straße“ beseitigen. Die Nordtangente bildet durch die hohen, landschaftsbildlich atypischen Lärmschutzeinrichtungen eine Zäsur im Plangebiet, die dieses räumlich, jedoch nicht funktional in zwei Abschnitte unterteilt.

## **5.4 Beschreibung und Bewertung der Lebensräume (Biotoptypen und Vegetationsbestand)**

### **5.4.1 Gehölze**

Neben einigen einzeln stehenden Bäumen und Sträuchern, sind im Planbereich an zwei Stellen Hofgehölze mit Altholzbestand bis zu 95 cm Stammdurchmesser vorhanden, wobei die Hauptdurchmesser zwischen 40 und 60 cm liegen. Als Gehölzarten dominieren Erlen -*Alnus glutinosa*- und Stieleichen -*Quercus robur*-. Der Unterwuchs besteht aus teils relativ naturnah ausgeprägten Formen mit Stechpalme -*Ilex aquifolium*- und Efeu -*Hedera helix* - (Gehölz am Möhlendamm), ist über weite Strecken, vor allem im angebauten Bereich durch Rasenflächen und

Zierpflanzungen menschlich überformt. Daneben finden sich an mehreren Stellen Baum- bzw. Gehölzreihen in unterschiedlicher Ausprägung. Auch hier dominieren Erlen und Stieleichen. Im Unterwuchs finden sich robuste und in der Regel nährstoffliebende Pflanzengesellschaften, so auch Ruderalgebüsche mit Holunder - Sambucus nigra- und Brombeere -Rubus fruticosus-. Typisch sind Brennessel-Giersch-Säume, partiell dominiert von Wiesenkerbel -Anthriscus sylvestris-. Im Bereich der Gehölze bieten sich insbesondere für Vögel, Schmetterlinge, Käfer, Schrecken und Kleinsäuger Lebensmöglichkeiten.

Bewertung:

Die vorhandenen Gehölze sind bis auf Zierpflanzungen der angrenzenden Gärten orts- bzw. landschaftstypisch.

Die alten Hofgehölze und freiwachsenden Hochhecken mit Strauch -und Krautschicht sind nicht nur in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild, sondern auch bezüglich ihrer ökologischen Bedeutung hochwertig einzugruppieren. Vorbelastet sind diese Bestände insbesondere durch vorhandene Versiegelungen im Wurzelbereich, dicht an der Fahrbahn durch Verdichtung des Bodens (Parken, Ausweichen) und durch Nährstoff -und Schadstoffeintrag von den angrenzenden Flächen. Die vorhandenen Bestände sind weitestgehend zu erhalten und zu sichern. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das Hofgehölz am "Möhlendamm", die alten, langlebigen Einzelbäume an der Trasse und die dem Grünland vorgelagerte Großbaumreihe nordwestlich des "Vulhopsweges".

#### 5.4.2 Grünland

Grünland befindet sich im wesentlichen im Bereich der ehemaligen Sandentnahme und auf kleinen Teilflächen im nordwestlichen und westlichen Abschnitt. Die Flächen werden intensiv durch Beweidung, Mahd bzw. Ausbringen von Gülle beansprucht.

Bewertung:

Das vorhandene Intensivgrünland ist durch erhöhten Stickstoffeintrag (Gülle) mit mehreren Mähgängen bzw. intensiver Beweidung vorbelastet. Die Folge ist eine Struktur- und Artenverarmung (Tier- und Pflanzenbestand), die Dominanz von Fettgräsern und das Zurückdrängen schnitt-, tritt-, und nährstoffempfindlicher Arten. Im Gegensatz zum Acker bleibt jedoch der Boden über lange Zeit ungestört und ist ständig mit Vegetation bedeckt. Aus diesem Grund ist Intensivgrünland trotz der vorgenannten Belastungen höherwertig im Vergleich zu Acker. Dies gilt insbesondere bei Angrenzen an unbebaute, relativ naturnahe Flächen, hier vor allem für die an den Eichen-Mischwald angrenzende Fläche der ehemaligen Sandentnahme.

#### 5.4.3 Acker

Ackerflächen werden ebenso, wie die Grünlandflächen nur in Randbereichen der „Jägerstraße“, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 35 A liegend, von der Planung erfasst. Es handelt sich um intensiv genutzte Maisanbauflächen. Sie befinden sich im wesentlichen am nord-östlichen Ende des Planbereiches, zwischen dem Grünlandkomplex und der Bahnlinie.

Bewertung:

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist auf den Flächen selbst und den angrenzenden Seitenräumen von einer Anreicherung mit Nähr -und Schadstoffen auszugehen. Die Fähigkeiten des Bodens zur Filterung, Speicherung und Pufferung werden stark in Anspruch genommen. Das Bodenleben wird eingeschränkt. Die Bearbeitung mit schweren Maschinen führt zu Verdichtungen des Bodenhorizontes. Die Arten- und Individuenzahlen wildlebender Pflanzen und Tiere sind aufgrund der

intensiven Nutzung bis an die Grundstücksgrenzen begrenzt. Die ökologische Wertigkeit dieses ausgeräumten Lebensraumes für Natur und Landschaft ist infolgedessen gering. Als unversiegelte, offene Fläche hat Ackerland trotzdem eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt z.B. für die Regenwasserrückhaltung, die Grundwasserneubildung und als eingeschränkter Lebensraum für spezialisierte Pflanzen und bestimmte Tiergruppen. Nicht zuletzt dient Ackerland der nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit Grundnahrungsmitteln.

#### 5.4.4 Säume und Ruderalfluren

Im gesamten Verlauf der „Jägerstraße“ sind schmale offene Seitenräume vorhanden. Es ist zu unterscheiden zwischen den fast vegetationslosen oder kurz gemähten Bereichen in angebauten Abschnitten und den Acker-, Gehölz- und Grünlandsäumen im westlichen Abschnitt des Planungsraumes. Angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen oder an Gehölze handelt es sich um schmale Säume zur befestigten Fahrbahn hin. Geprägt werden diese Bereiche von nährstoffliebenden, robusten Pflanzengesellschaften. So dominieren je nach Exposition, -fragmentarisch-, Rainfarn-Beifußgestrüppe, mit Rainfarn -Tanacetum vulgare- und Beifuß -Artemisia vulgaris- oder Brennessel-Giersch-Säume mit Großer Brennessel -Urtica dioica- und Giersch -Aegopodium podagraria-. In Teilbereichen dominiert der Wiesenkerbel -Anthriscus sylvestris-. In diesen Säumen / Ruderalfluren können sich Kleinsäuger und Insekten aufhalten. In einer an natürlichen Vegetationskomponenten verarmten Landschaft haben diese Zonen für blütenbesuchende Insekten und deren Parasiten und Räuber erhöhte Bedeutung.

##### Bewertung:

Aufgrund der intensiven Nutzung der angrenzenden Flächen ist von einer Anreicherung mit Nähr- und Schadstoffen in Boden und Grundwasser auszugehen. Die ursprünglich vorkommenden Arten werden zugunsten robuster, häufig vorkommender Arten, die in der heutigen Kulturlandschaft verbreitet und häufig anzutreffen sind, verdrängt. Wildkrautfluren werden generell immer weiter verdrängt. Saumbereiche an landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzen zählen in der intensiv genutzten Landschaft zu deren letzten Rückzugsräumen und sind damit wichtige Relikte in der Kulturlandschaft. Dies zeigt sich deutlich in den angebauten Abschnitten, in denen die Seitenbereiche entweder durch die Nutzung (Befahren/Parken) oder durch „Pflegemaßnahmen“ (Hacken/Rechen/Mähen) von höherwertigem Bewuchs frei gehalten werden.

#### 5.4.5 Siedlungsbiotope

Als Siedlungsbiotope sind die Lebensräume anzusprechen, die von Einzelhausbebauung mit den dazu gehörigen Gärten geprägt werden. Des Weiteren zählen die landwirtschaftlichen Betriebe und die Verkehrsflächen dazu. Abgesehen von den Verkehrsflächen und dem am "Möhlendamm" liegenden Hofgehölz werden diese Lebensräume vom Bebauungsplan Nr. 35A „Jägerstraße“ nur randlich berührt. Angesichts der Grundstücksgößen ist der Versiegelungsgrad im Bereich der Einfamilienhausbebauung relativ gering. Es finden sich in erster Linie repräsentative Ziergärten jüngerer Alters. Die wenigen landwirtschaftlichen Betriebe stellen den Bezug zur Kulturhistorie und zu der ehemaligen Lage des Plangebietes im Außenbereich der Stadt Lohne her. Die Großgehölze und die Nutzungen der gebäudenahen Freiräume als Wirtschaftsfläche prägen diesen Lebensraum. Als Verkehrsfläche durchzieht die „Jägerstraße“ mit den begleitenden Nebenanlagen den gesamten Planbereich und bildet dessen wesentlichen Flächenanteil. Der Versiegelungsgrad ist unterschiedlich hoch. Asphalt bedeutet Totalversiegelung, Betonpflaster, Natursteinpflaster und Schotterflächen sind teildurchlässige Beläge, die in begrenztem Um-

fang Lebensraum für sog. „Spezialisten“ der Flora und Fauna bieten, insgesamt jedoch von geringer ökologischer Bedeutung sind.

#### Bewertung:

Bei einer Überplanung dieser Bereiche ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der zum Teil alten Bausubstanz mit Nebenflächen und der traditionell üblichen Hofgehölze (Altbaubestand) eine erhöhte Bedeutung für das Landschafts-/Siedlungsbild haben und ökologisch wertvoll sind, da sie, über lange Zeiträume gewachsen, von jeher zum naturräumlichen Inventar gehören, dessen kleinklimatische Auswirkungen auf den Nahbereich eigene Habitatstrukturen schaffen können und ein gesichertes, gleichbleibendes, relativ störungsfreies Lebensraumangebot für Kleinstlebewesen und die Avifauna anbieten. Die Hofstellen sollten als Ensemble erhalten werden. Dies gilt in erster Linie für den südwestlich liegenden Betrieb, da hier kaum versiegelte Flächen vorhanden sind und es sich um ein ausgedehnteres Gehölz mit Strauch- und Krautschicht handelt. Der Bebauungsplan 35 A hat keine Einflussmöglichkeit auf die Erhaltung dieser Bestände, weil diese größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Die derzeit geringe Fahrbahnbreite und der durch den Belagswechsel hervorgerufene Abwechslungsreichtum bewirken den ländlichen Eindruck des Straßenzuges und schaffen im Zusammenklang mit den Gehölzstrukturen einen gleitenden Übergang zu dem durch offenes Gelände führenden, ca. 280 m langen Teilstück der Jägerstraße. Weiterführend erreicht die Jägerstraße westlich der Bahnquerung das Siedlungsgebiet „Vossberg“.

Die Versickerung des Oberflächenwassers in den Seitenflächen ist aus ökologischen Gründen und bezüglich der Grundwasserbilanz positiv zu werten und sollte weitestgehend beibehalten werden.

### **5.4.6 Zusammenfassung**

Bei einer Zusammenfassung der vorgefundenen Situation mit ihren Einzelfaktoren ist festzustellen, dass es sich um ein vorbelastetes und von anthropogener Nutzung überformtes Gebiet handelt. Der derzeitige noch ländlich wirkende Charakter von Teilen des Gebietes wird bei Realisierung des Bebauungsplanes verändert und entsprechend des bereits vorhandenen vorstädtischen Charakters angepaßt werden. Mit der zukünftigen weiteren Bebauung an der „Jägerstraße“ werden die noch vorhandenen offenen Landschaftsteile letztendlich zu einer zusammenhängenden Bebauung entwickelt.

Setzt man die vorgefundenen, verschiedenartigen Lebensräume ins Verhältnis, so sind insbesondere Saumflächen und, mit Einschränkungen, die Grünland -und Ackerflächen von Bedeutung für Natur und Landschaft. Repräsentative Hausgärten oder zwar unversiegelte, aber ständig befahrene Seitenräume sind kaum als diversifizierter Lebens- oder Teillebensraum anzusprechen. Die wertvollen alten Gehölzbestände, einschließlich der Strauch- und Krautschicht, reagieren aufgrund ihrer langen Entwicklungszeiträume empfindlich auf Veränderungen und sind wegen ihrer nur in langen Zeiträumen möglichen Regeneration weitestgehend zu schonen.

## **5.5 Eingriffe (Beeinträchtigungen)**

### **5.5.1 Einführung**

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, da durch die ermöglichten Baumaßnahmen Gestalt und Nutzung von Grundflächen nachhaltig verändert und die Leistungsfähigkeit des Naturhaus-

haltes und/oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Die Nachhaltigkeit der Auswirkungen dieser Eingriffe ist einerseits von der Art und Schwere des Eingriffes selbst und andererseits von der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes und seines Inventars abhängig. Kommt es zur Zerstörung eines Lebensraumes mit seinen Pflanzen -und Tierbeständen, so wird damit gleichzeitig eine spätere Entwicklung des betroffenen Standortes mit seinen Lebensgemeinschaften unterbunden.

Neben der Vermeidung von Eingriffen ist daher auch die Minimierung, das heißt Begrenzung von Eingriffen auf das unbedingt erforderliche Maß von Bedeutung. Für die verbleibenden Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die die Eingriffsfolgen so ausgleichen, dass keine erheblichen u./o. nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Ist durch Minimierung, Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen keine vollständige Eingriffskompensation möglich, sind durch Ersatzmaßnahmen die beeinträchtigten Funktionen und Werte in ähnlicher Art und Weise außerhalb des Eingriffsbereiches wiederherzustellen, u./o. entsprechende zweckgebundene Ausgleichszahlungen zu leisten.

## **5.5.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

### **5.5.2.1 Beeinträchtigung von Boden und Relief**

Durch die Baumaßnahme wird als nachhaltige Eingriffsfolge eine Neuversiegelung von bisher offener Bodenfläche den Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen. Der Boden verliert im Bereich der Versiegelungen fast sämtliche ökologische Funktionen, wie Speicherung und Filterung von Niederschlagswasser und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zudem kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit. Die Nutzungsänderung führt nicht nur zur Versiegelung offener Vegetationsflächen, sondern auch zu Veränderungen der offen verbleibenden Flächen, an die Straße angrenzend oder zukünftig von Befestigungsflächen eingeschlossen. Diese Flächen werden Teil der ausgebauten Verkehrsfläche; sie dienen z.B. als Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser oder als gärtnerische Anlagen (Verkehrsgrün).

### **5.5.2.2 Beeinträchtigung von Gewässern (Gräben)**

Auf die Grundwasserbilanz wird sich die kanalisierte Ableitung von Teilen des Oberflächenwassers des Plangebietes negativ auswirken. Durch die Anlage von Sickerflächen und -einrichtungen wird die Negativbilanz jedoch zu großen Teilen aufgehoben, so dass die Eingriffsfolgen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Fließgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

### **5.5.2.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima; Lärmentwicklung**

Das Kleinklima wird sich in geringem Maße verändern, da aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Flächen und durch Beseitigung von Gehölzen eine Aufheizung der Luft gefördert wird und die Luftfeuchte abnimmt. Durch die Neuanlage von Grünflächen und Anpflanzung von Gehölzen ist davon auszugehen, dass sich die Luftfeuchte wieder erhöht, die Temperaturen gesenkt und Staubpartikel aus der Luft gefiltert werden, wodurch die Luftqualität langfristig verbessert werden kann. Eine höhere Belastung durch den Kfz-Verkehr ist zu erwarten, da der verbesserte Ausbaustandard und der durch Neubebauung verstärkte Ziel- und Quellverkehr zu einer höheren Nutzungsfrequenz der „Jägerstraße“ führen wird. Da es sich auch im gegenwärtigen Zustand um eine bestehende, vielbefahrene Straße handelt, von der, durch den unebenen Belag (schadhaftes Kopfsteinpflaster, Schlaglöcher etc.) eine

hohe Geräuschemission, in Trockenwetterlagen auch Staubemissionen, ausgeht, ist nach dem Ausbau nicht mit höheren, jedoch häufigeren Geräuschemissionen zu rechnen. Durch die Erhöhung des DTV wird es zu erhöhten Abgasemissionen kommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass angesichts des allgemeinen Kraftfahrzeugverkehrs und ggf. zukünftig verringerter Abgaswerte der Kfz für das spezielle Gebiet keine zusätzlichen, schädlichen Luftverunreinigungen zu erwarten sind, die zusätzliche Beeinträchtigungen für den Naturraum und die Bewohner hervorrufen.

#### **5.5.2.4 Beeinträchtigung der Lebensgemeinschaften**

Aufgrund der geplanten Umnutzungen verändern sich die Bedingungen für Flora und Fauna. Im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen bedeutet dies einen fast vollständigen Entzug dieser Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Charakter des Gebietes verändert sich. Eine Beeinträchtigung ergibt sich in jedem Falle durch Beseitigung von Bäumen. Ein Teil der verbleibenden Großgehölze wird dadurch beeinträchtigt, dass es zu Eingriffen in den Wurzelraum kommt. Durch Anlage von Schutzeinrichtungen, Wurzelbrücken und andere vitalitätserhaltende Maßnahmen werden die Großgehölze langfristig gesichert und der Eingriff auf ein vertretbares Maß reduziert.

#### **5.5.2.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Voraussetzung, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, ist der Erhalt der landschafts- / ortsbildprägenden Einzelbäume und Baumreihen. Die Festsetzung im Bebauungsplan, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, tragen zu einer Absicherung des Fortbestandes der prägenden Großgehölzstrukturen bei. Durch den Ausbau der in Teilbereichen eher ländlich wirkenden Straße zu einer Verkehrsfläche mit normgerechtem Querschnitt wird die Entwicklung ländlich strukturierter Gebiete hin zu urban geprägten Bereichen gefördert.

#### **5.5.3 Vermeidung von Eingriffen**

Gemäß § 1, 1a BauBG und § 8 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Der Eingriff -Ausbau der „Jägerstraße“- und die damit verbundene Neuversiegelung von offenen Bodenflächen und die nicht völlig auszuschließende Beeinträchtigung der Vitalität der direkt an den Straßenkörper angrenzenden Großbäume ist als nicht vermeidbar einzustufen, da die tatsächliche Nutzung der „Jägerstraße“ als wichtige innerörtliche Verbindung nicht mehr übereinstimmt mit dem vorhandenen Ausbaustandard und dadurch Gefahren für die Verkehrsteilnehmer entstehen. Da es sich um eine bestehende Straße mit behelfsmäßig ausgebauten Nebenanlagen handelt, erübrigte sich eine Trassendiskussion. Die Eingriffsfolgen bleiben im Gegensatz zu einem Straßenneubau auf einer gänzlich neuen Trasse gering.

#### **5.5.4 Minimierung von Eingriffen**

Da der Eingriff das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht mehr als notwendig beeinträchtigen soll, ist eine Begrenzung auf das unbedingt zur Verwirklichung der Baumaßnahme notwendige Maß erforderlich. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung der Großbaumvegetation zu. Eingriffe im Bereich der Wurzelteller von Großbäumen können durch vorsichtiges Schachten von Hand, die Anlage von Wurzelvorhängen, das Einbringen von Bohrungen oder Drainsträngen zur Belüftung und Bewässerung, durch wasser- und luftdurchlässigen Ausbau im Wurzelbereich (siehe 5.5 Maßnahmen) minimiert werden. Gehölzbestandene Flächen sind durch Absperrungen vor Verdichtungen, Beschädigung der Stämme, vor Beschädigung tiefhängender Äste durch Baumaschinen gegen Bau-

stofflagerung und unnötige Schachtungs- oder Auffüllungsarbeiten zu schützen. Verdichtungen im Bereich zukünftiger Pflanzungen sind zu vermeiden und ggf. vor Aufnahme der vegetationstechnischen Arbeiten vollständig zu beseitigen. Oberflächenwasser ist soweit als möglich vor Ort zu versickern. Die Maßgaben der ATV 138 bezüglich Qualität des in die Versickerungsanlagen einzuleitenden Wassers, sowie die geohydrologischen Voraussetzungen sind zu beachten.

Über den Verbleib überschüssigen Oberbodens oder sonstigen Aushubs ist ein schriftlicher Nachweis zu erbringen. Unstatthaft ist die Verfüllungen wertvoller (Feucht-) Senken und die Aufhöhung sonstiger Flächen im Außenbereich ohne entsprechende Genehmigung.

### **5.5.5 Maßnahmen (M) zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind die ZTV-Baumpflege, die RAS - Landschaftsgestaltung- Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- verbindlich anzuwenden.(Siehe: Anlage 1)

**M1:** Anlage von Wurzelvorhängen eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen, bei Bäumen, die nicht näher als 2,50 m an der zukünftigen Trasse stehen. Anwendung überall dort, wo bisher frei zu durchwurzelndes Substrat überbaut werden soll und daher direkte Eingriffe in den Wurzelraum zu erwarten sind. Je nach Verlust an Wurzelvolumen ist ein fach- und artgerechter Ausgleichsschnitt der Kronen durchzuführen.

**M2:** Aufstellen stabiler Bauzäune während der Bauphase zum Schutz des Gehölzbestandes. Vollständiges Umzäunen der Flächen bzw. der Hochhecken in möglichst großem Abstand. Bohlenummantelung bei Einzelbäumen oder Bäumen die aus Platzgründen nicht anders geschützt werden können.

**M3:** Durchtrennen von Wurzeln über 3 cm Durchmesser ausschließlich schneidend. Beschädigte Wurzeln sind sauber nachzuschneiden und mit geeignetem Wundmittel zu behandeln.

**M4:** Wasserdurchlässiger Aufbau und Belag des Geh- und Radwegs über dem Wurzelbereich von Großbäumen und Gehölzreihen. Tragschicht ohne 0 mm Kornanteil.

**M5:** Einengungen der Verkehrsflächen zur Schonung von Einzelbäumen.

**M6:** Einbringen grobkiesgefüllter Bohrlöcher im Kronentraufbereich im Abstand von 1,50 -2,00 m bei Versiegelungen im Kronentraufbereich ohne Auffüllungen über bestehendes Niveau. Anlage von Belüftungssektoren bei Bodenauftrag im Wurzelbereich durch Verlegen von Drainsträngen in Kies-Splittpackungen, insbesondere zur Erhaltung des auf Luftabschluss empfindlich reagierenden Eichenbestandes.

**M7:** Bau von Wurzelbrücken im Bereich von Großeichen, mindestens 0,50 m Abstand vom Stamm.

**M8:** Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind ggf. verdichtete Pflanzflächen tiefgründig zu lockern. Im Wurzelraum von Großbäumen ohne Beschädigung der Wurzeln und bei gleichzeitiger Depotdüngung mit einem Spezialdünger.

**M 9:** Weitest mögliche Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort.

**M10:** Belassen der Seitenräume der Verkehrsflächen als extensiv zu pflegende Wildkrautsäume - keine gärtnerischen Anpflanzungen-. Staffelung der Pflegeintensität je nach Abstand von den Verkehrsflächen. Mähen eines Streifens direkt an den befestigten Flächen 1-2 mal jährlich (ab Mitte Juni und im Herbst). Mähen der Saumflächen und Ruderalfluren abschnittsweise im Abstand von 2-3 Jahren.

### 5.5.6 Zu erwartende Eingriffe bei Durchführung des Bebauungsplanes Beeinträchtigung von Lebensgemeinschaften

**K 1:** Neuversiegelung bislang offener Flächen.

**K 2:** Verrohrte Ableitung von Oberflächenwasser.

**K 3:** Beseitigung von Bäumen (D = Stammdurchmesser in 1,0 m Höhe).

Eichen:

1 D = 65 cm

1 D = 50 cm

3 D = 40 cm

Erlen/Eschen:

1 D = 35 cm

7 D = 40 cm

5 D = 20 cm

Sonstige:

1 Pappel D = 70 cm

1 Weide D = 30 cm

4 Sandbirken D = 20/45 cm

Beeinträchtigung von Gehölzen:

Eichen:

(WE = Werteinheiten, siehe Kap. 6.0)

1 D = 95 cm

1 D = 65 cm

4 D = 60 cm

1 D = 45 cm

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

**K 1:** Veränderung der Eigenart und Struktur des Landschaftsbildes.

**K 2:** Beseitigung von raumwirksamen Gehölzen (s.o. **K 3**).

**K 3:** Zerschneidung zusammenhängender Flächen.

## 5.6 Kompensationsmaßnahmen und Bilanzierung

### 5.6.1 Einführung

Für die verbleibenden Eingriffsfolgen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen (Ausgleichsmaßnahmen). Ergibt die Bilanzierung zwischen ermitteltem ökologischen Wert des Plangebietes vor dem Eingriff und dem ökologischen Wert des Plangebietes nach erfolgtem Eingriff ein Defizit, so sind außerhalb des Gebietes Ersatzflächen auszuweisen und ökologisch aufzuwerten, bzw. ist eine Kompensation in Geld möglich.

## 5.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

### A 1 : Baumpflanzungen an der Trasse:

14 St Hochstamm - Laubbäume mit Ballen, STU 14 -16 cm

Stieleiche - Quercus robur-

Schwarzerle - Alnus glutinosa-

## 5.6.3 Bilanzierung

Im folgenden wird in der Bilanzierung der Wertverlust des Bestandes bei Durchführung des Bebauungsplanes ermittelt, indem der Bestandwert nach erfolgtem Eingriff unter Einbeziehung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an der Trasse dem Wert des Bestandes vor erfolgtem Eingriff gegenübergestellt wird. Die Bilanzierung erfolgt angelehnt an das Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück, das sog. „Osnabrücker Modell“.

Zur Bewertung der Flächen werden den einzelnen, verschiedenartigen Lebensräumen (Biotoptypen) Faktoren zugeordnet, die sich auf die Empfindlichkeit des betreffenden Lebensraumes mit seinen Lebensgemeinschaften beziehen. Kriterien der Einordnung und Wertung sind u.a. die Entwicklungsdauer und das Alter, die Größe, die Vernetzung, die Seltenheit, die Bedeutung für das Landschaftsbild und die Kulturhistorie. Die Zuordnung von Faktoren ermöglicht es die Flächengröße in Beziehung zu setzen mit dem qualitativen, ökologischen Wert einzelner Flächen. Die so erhaltenen Werteinheiten von Planung und Bestand können dann miteinander verglichen werden. Vorhandene Bäume, mit deren Beeinträchtigung zu rechnen ist, werden in der Bilanzierung über ihre ungefähre Kronenfläche in qm erfasst. Ihre Lebens- und Entwicklungsdauer wird über den gewählten Faktor berücksichtigt. Vorhandene Einzelbäume, mit deren Beseitigung zu rechnen ist, werden separat, d.h. unabhängig von einer Erfassung von Flächen berücksichtigt. Es wird ihr ungefähres Lebensalter über den Stammdurchmesser in 1,0 m Höhe ermittelt und in Generationen von je 25 Jahren umgerechnet. Je Generation ist dann ein Baum der gleichen Art zu pflanzen. Für neu zu pflanzende Laubbäume wird als Bezugsgröße ein Wert von 10 qm Kronenfläche angenommen. Für Versiegelungen wäre ein tatsächlicher Ausgleich nur durch Entsiegelung einer entsprechend großen Fläche gegeben. Da dies in der Regel nicht möglich ist, kann der Verlust nur durch adäquate ökologische Aufwertungsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Wertfaktoren werden folgendem Schema zugeordnet:

Empfindlichkeit	Faktor
wertlos	0,0
unempfindlich	0,1 - 0,5
weniger empfindlich	0,6 - 1,5
empfindlich	1,6 - 2,5
sehr empfindlich	2,6 - 3,5
extrem empfindlich	>3,5

### 5.6.3.1 Ermittlung der neu zu pflanzenden Bäume als Ersatz für die Beseitigung von Bäumen

Eichen:

1 D = 65 cm, ca. 100 Jahre

1 D = 50 cm, ca. 60 Jahre

3 D = 40 cm, ca. 50 Jahre : 25 Jahre (1 Generation)  
= 14 Stück Eichen, neu

Erlen/Eschen:

1 D = 40 cm, ca. 30 Jahre

7 D = 30 cm, ca. 20 Jahre

5 D = 20 cm, ca. 20 Jahre: 25 Jahre (1 Generation)  
= 11 Stück Erlen, Eschen neu

Sonstige:

1 Pappel D = 70 cm, ca. 40 Jahre

1 Weide D = 30 cm, ca. 20 Jahre

4 Birken D = 30 cm, ca. 25 Jahre : 25 Jahre (1 Generation)  
= 6 Weiden, Birken neu

Gesamt: 31 Bäume, erforderliche Neupflanzung

**5.6.3.2 Ermittlung des Wertverlustes durch die Vitalitätsminderung von Bäumen**

Eichen:

1 D = 95 cm F = 78 qm x 0,5 WE Minderung = 39,0 WE

1 D = 65 cm F = 63 qm x 0,5 WE Minderung = 31,5 WE

4 D = 60 cm F = 250 qm x 0,6 WE Minderung = 150,0 WE

1 D = 45 cm F = 40 qm x 0,8 WE Minderung = 36,0 WE

Wertverlust = 256,5 WE

F = ca. Kronenfläche

WE = Werteinheit

**5.6.3.3 Flächenbilanz**

<b>BEBAUUNGSPLAN Nr. 35 A - JÄGERSTRASSE</b>				
	<b>Bestand</b> qm x WE - Faktor	<b>Summe</b> WE	<b>Planung</b> qm x WE- Faktor	<b>Summe</b> WE
Acker	530 x 0,9 =	477,00	-----	-----
Grünland	651 x 1,3 =	846,30	-----	-----
Säume	1.840 x 1,2 =	2.208,00	750 x 1,0	750,00
Hausgärten	306 x 1,0 =	360,00	-----	-----
Verkehrsrgrün	1.839 x 0,9 =	1.655,10	2.304 x 0,7 =	1.612,00
Gehölze:				
Hochhecken	270 x 1,7 =	459,00	-----	-----
Hofgehölz	503 x 1,9 =	955,70	-----	-----
Einzelbäume neu	-----	-----	14 St. x 10,0 WE	140,00
Versiegelungen:				
Bitu/Asphalt	1316 x 0,0 =	0,00	4.816 x 0,0 =	0,0
Betonstein	4.070 x 0,1 =	407,00	4.630 x 0,1 =	463,00
Schotter	440 x 0,2 =	88,00	-----	-----
Kopfstein	735 x 0,3 =	220,50	-----	-----
<b>Summen</b>	12.500 qm	<b>7.676,60</b>	10.770 qm	<b>2.965,00</b>
<b>Bilanzdefizit</b>				<b>4.711 WE</b>

**Defizit:** 4.711 WE  
+ 257 WE Wertverlust durch die Vitalitätsminderung von Einzelbäumen  
4.968 WE

**Erforderlicher Ersatz 4.968 WE Werteinheiten  
zuzüglich 17 Einzelbäume als Ersatzpflanzung für beseitigte Bäume**

#### 5.6.4 Zusammenfassung

Die bei Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu erwartenden Eingriffsfolgen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zwar reduziert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Verlust an ökologischem Potential in Höhe von **4.968 WE** wird durch die Ausweisung einer Kompensationsfläche auf dem Flurstück 10/2, Flur 21 der Gemarkung Aschen (mit einer Größe von 4,6604 ha), Stadt Diepholz im Landschaftsraum „Lindloge“ kompensiert.

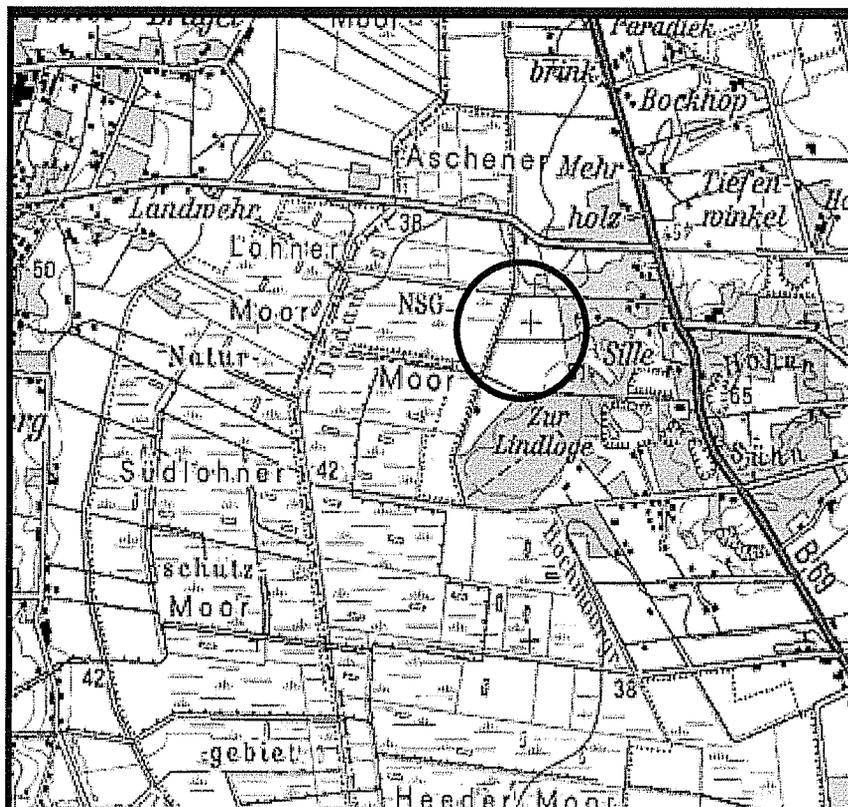
Für den Verlust an landschaftsbildprägenden Einzelgehölzen werden 17 Bäume (Solitärbäume, einheimische, standortgerechte Laubgehölze) außerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich der ehemaligen Kläranlage Hopfen angepflanzt.

#### 5.7 Umsetzungskonzept für landschaftspflegerische Maßnahmen im Landschaftsraum „Lindloge“ Stadtgebiet Diepholz (Kompensationsmaßnahme für das vorliegende Plangebiet)

##### 5.7.1 Vorbemerkung

Die Flächenagentur GmbH plant die Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen im Landschaftsraum „Lindloge“ auf dem Flurstück 10/2, Flur 21 der Gemarkung Aschen, Stadt Diepholz in einer Größe von 4,6604 ha.

Lageplan



### 5.7.2 Naturräumliche Zuordnung und Darstellung der Entwicklungsziele

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Landschaftsräume Diepholzer Moor und der Dümmer Niederung. In beiden Landschaftsräumen kommen überwiegend, aufgrund der Lage innerhalb einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, kultivierte Hochmoore, Flachmoore vor. In Randbereichen auf höheren Lagen finden sich sog. Talsandflächen. Diese eher trockenen Flächen mit eher sandigen Bodenverhältnissen wurden landwirtschaftlich ursprünglich als Weide- und Wiesenflächen genutzt. In älteren Kartenwerken sind die Randbereiche des Diepholzer Moores als Heideflächen mit lichten Kiefern und Birkenanflug dargestellt. Geschlossene Waldbestände waren eher selten anzutreffen. Innerhalb dieses Randbereiches liegt auch das Plangebiet. Um die beschriebenen historischen Nutzungsstrukturen einer „Offenen Landschaft im Moorrandbereich“ im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu realisieren sind folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

- Umsetzung einer extensiven Weidenutzung (Schafbeweidung) innerhalb einer Streuobstwiese
- Arrondierung und Schutz der höher gelegenen Waldflächen durch Anlage von zusätzlichen Waldflächen
- Einbringen von gliedernden Elementen wie z.B. Baum-Strauchhecken und Feldgehölzen

### 5.7.3 Wesentliche Bestandteile der Planung

1. Anlage einer Streuobstwiese (ca. 26000 m<sup>2</sup>) mit 200 Obstgehölzen Hochstamm 2 x v 8 – 10 o. B. unter Verwendung von „Alten Sorten. Die einzubauenden Obstgehölze werden von der Flächenagentur gestellt.
2. Anlage von 2 Blänken periodisch vernässt (ohne Grundwasseranschnitt) in einer Größe von ca. 780 m<sup>2</sup> und ca. 730 m<sup>2</sup>.
3. Anlage von einer Waldfläche mit einem vorgelagertem Waldmantel von 10 m Breite in einer Größe von ca. 10000 m<sup>2</sup>.
4. Anlage eines Feldgehölzes in einer Größe von ca. 1500 m<sup>2</sup>.
5. Anlage einer Baum-Strauchhecke auf einer Länge ca. 160 m, Breite der Hecke ca. 3 m.
6. Aufweitung eines in der Örtlichkeit vorh. Grabens auf einer Länge von 180 m.
7. Pflege- und Entwicklung einer Streuobstwiese (ca. 10000 m<sup>2</sup>) im Bestand.

### 5.7.4 Bewertung des Ist-Zustandes

Die Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück. Es wurde in der Flächenberechnung anstatt in ha mit m<sup>2</sup> gerechnet.

#### Beschreibung Ist-Zustand

- Maisacker intensiv genutzt
- Drainage nicht vorhanden
- Geländemorphologie intakt
- unmittelbare Randlage zum Lohner Moor (kein NSG)
- östlich schließen Waldflächen an
- westlich angrenzende extensiv Weideflächen
- hohe Vernetzungsfunktion
- typische Störfläche in einem als insgesamt naturnah zu betrachtenden Landschaftsraum
- im Vorgriff auf geplante Aufwertungsmaßnahmen angelegte Streuobstwiese

➤ **sehr hohes ökologisches Entwicklungspotential**

➤ **Bewertung Ist-Zustand**

Acker	36000 m <sup>2</sup> x 0,8 =	28800 WE
Streuobstwiese (Bestand)	10000 m <sup>2</sup> x 2,1 =	21000 WE
Feldgehölz	600 m <sup>2</sup> x 1,5 =	900 WE
		<b><u>50700 WE</u></b>

### 5.7.5 Bewertung des Plan-Zustandes

<u>Entwicklungsziele</u>	<u>Größe in m<sup>2</sup></u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Werteinheiten</u>
Streuobstwiese (Neu)			
mit extensiver Weidenutzung	21690	2,5	54225
Wallhecke	480	2,5	1200
Anlage von Blänken	1510	2,5	3775
Anlage von Wald mit Waldsaum	10000	2,5	25000
Anlage Feldgehölz	1500	2,5	3750
Erhalt Feldgehölz	600	1,5	900
Streuobstwiese (Bestand)	11000	2,5	27500
			116350

Entwicklungsziele erreichbar in ca. 5 – 7 Jahren

### 5.7.6 Berechnung der Wertpunkte

Wertpunkte Ist - Zustand	50700	WE
Wertpunkte Plan-Zustand	116350	WE
Aufwertungspotential	65650	WE

### 5.7.7 Sicherstellung, Pflege und Unterhaltung der Fläche

#### 5.7.7.1 Sicherstellung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH. Bei der Flächenagentur treten die 4 Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta als Gesellschafter auf. Die Flächenagentur übernimmt für die 4 Städte die Bereitstellung, Umsetzung, Pflege und Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen aus der Bauleitplanung oder sonstigen planbedingten Eingriffen. Die Abbuchung der Wertpunkte erfolgt schriftlich unter Bekanntgabe der zugeordneten Eingriffe.

#### 5.7.7.2 Bauliche Durchführung der Maßnahmen

Die bauliche Durchführung der Maßnahmen wird über qualifizierte Fachfirmen vorgenommen. Hierzu wird eine beschränkte Ausschreibung unter Beteiligung von Fachfirmen durchgeführt. Die Durchführung der Baumaßnahme ist für die ersten beiden Aprilwochen 2003 vorgesehen.

#### 5.7.7.3 Pflege und Unterhaltung

Die Pflege und Unterhaltung der gesamten Maßnahme wird von der NABU Kreisgruppe vertreten durch Herrn Bernd Averbeck übernommen. Hierzu werden entsprechende Nutzungsüberlassungsverträge mit Pflegeauflagen zwischen der Flächenagentur und der NABU-Kreisgruppe geschlossen. Der Nutzungsüberlassungs-

vertrag wird im wesentlichen die Art und Weise der Pflege der Streuobstwiese regeln.

1. Eine einmalige Mahd der Fläche oder die Beweidung mit bis zu max. 2 GVE (20 Schafe pro ha).
2. Die Mahd oder die Beweidung kann vom 15.4 – 15.11 erfolgen. Eine einmalige Nachbeweidung kann in Abstimmung mit der Flächenagentur erfolgen.
3. Bei Beweidung hat alle 2 Jahre ein Pflegeschnitt zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.

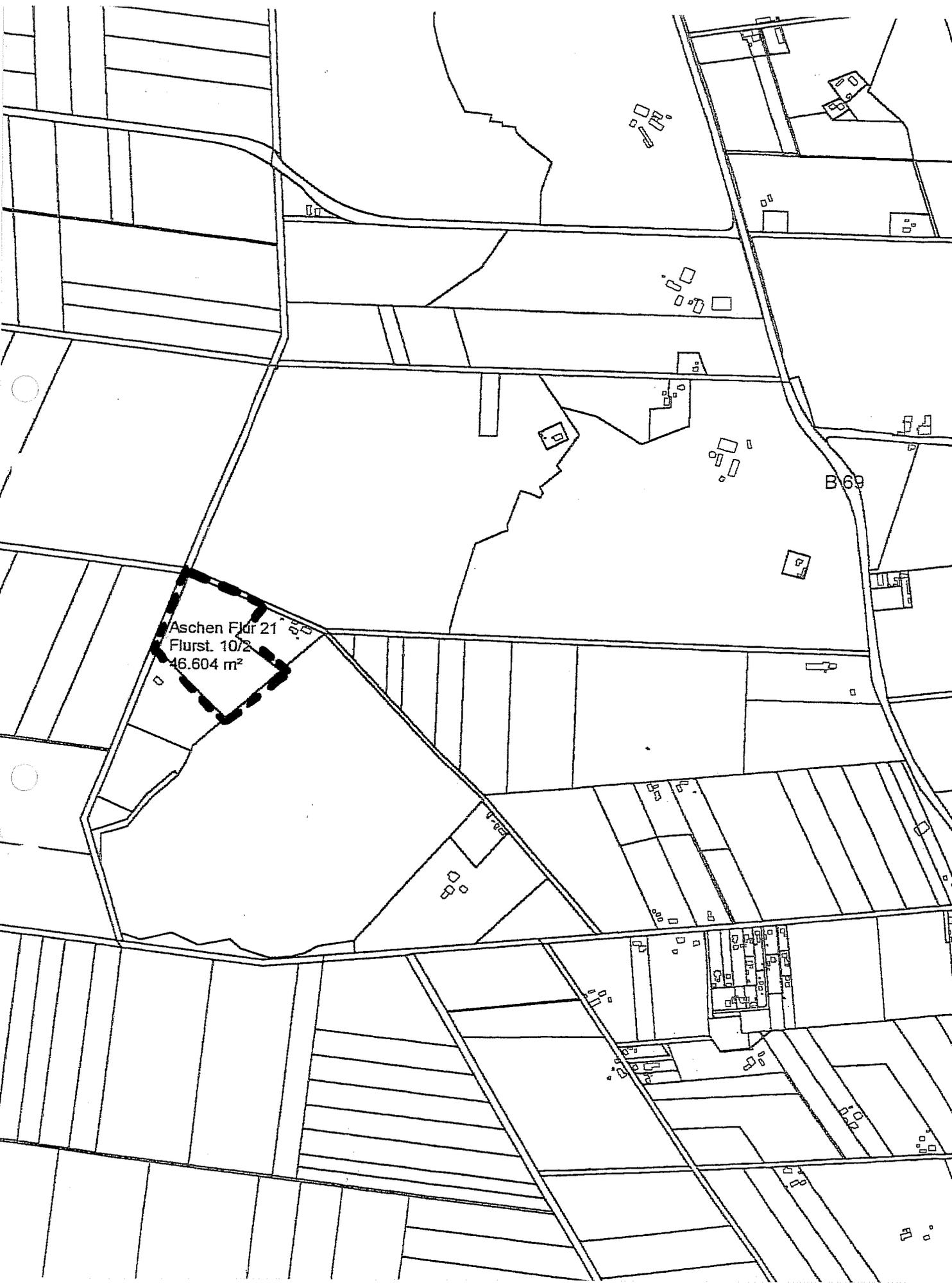
### **Anlagen zu Kapitel 5**

- Übersichtsplan
- Flurkartenausschnitt
- Maßnahmen
- Biotoptypen und Nutzungen

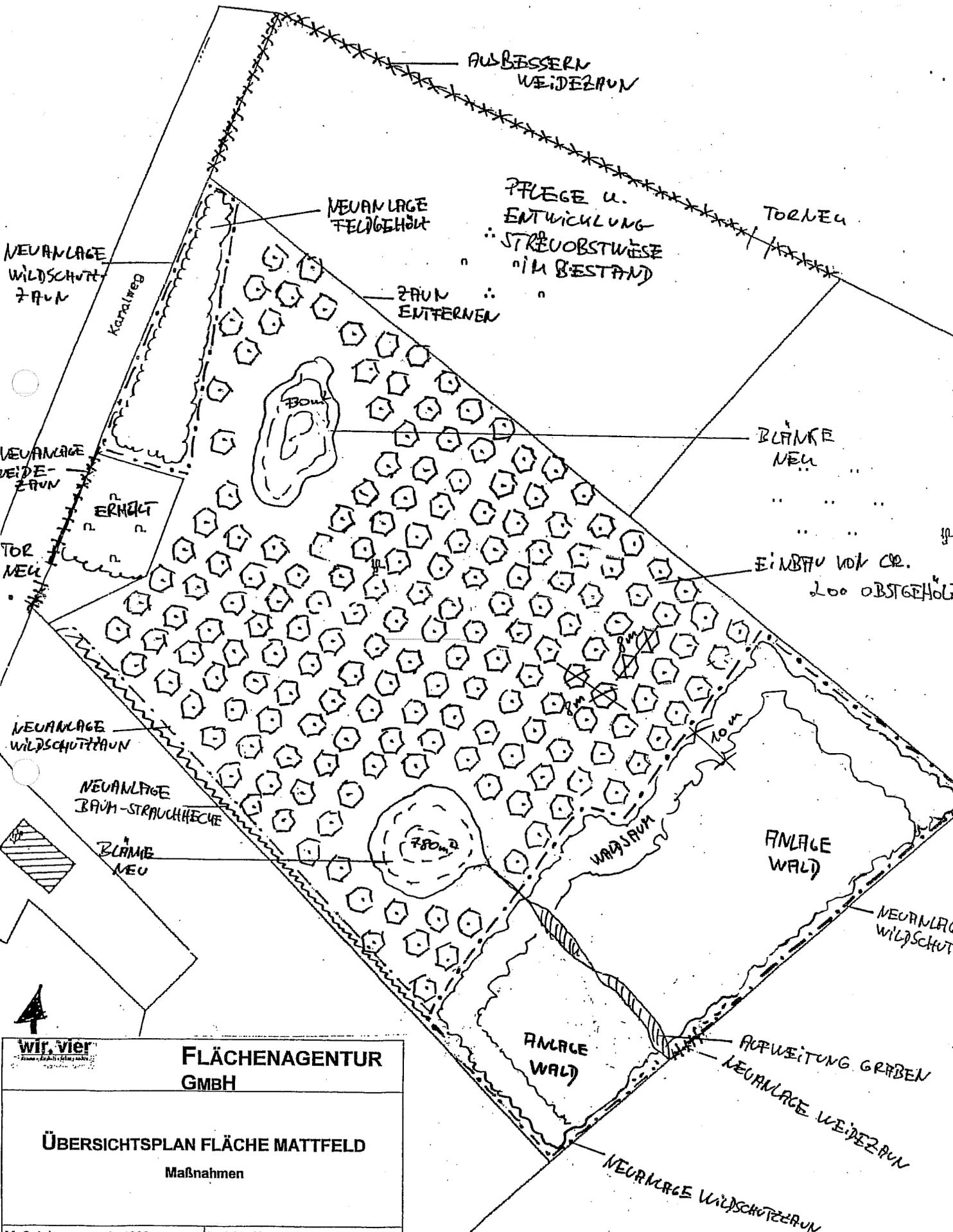
# Anlage 1 zu Kap. 5 Übersichtsplan



# Anlage 2 zu Kap. 5 Flurkartenausschnitt



Anlage 3 zu Kap. 5 Maßnahmen



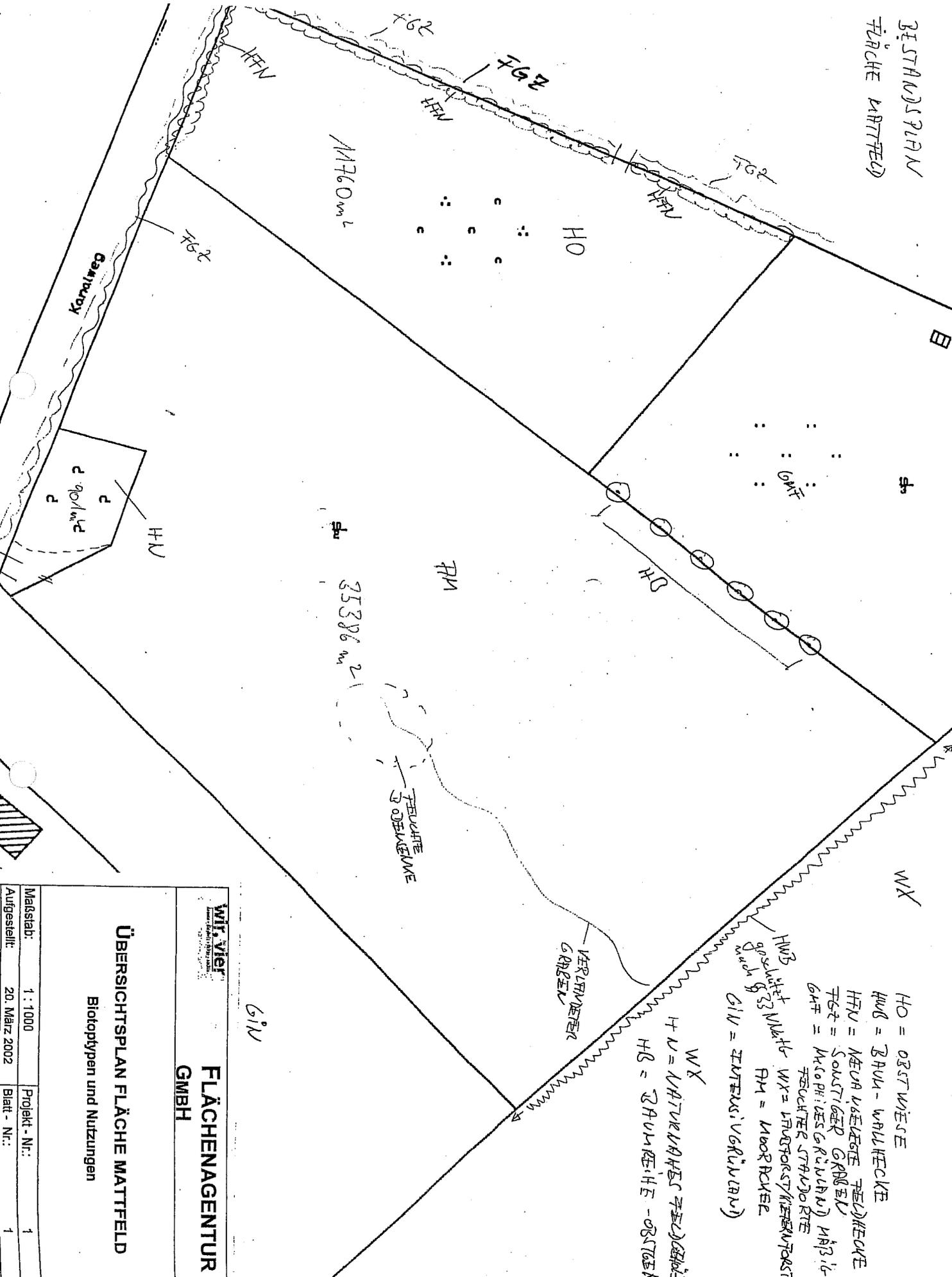
**FLÄCHENAGENTUR  
GMBH**

**ÜBERSICHTSPLAN FLÄCHE MATTFELD**

Maßnahmen

Maßstab:	1 : 1000	Projekt - Nr.:	1
Aufgestellt:	20. März 2002	Blatt - Nr.:	1
Geändert:		Sachbearbeiter:	Orland

Anlage 4 zu Kap. 5 Biotoptypen und Nutzungen



BEI STANDBEHALTEN  
FLÄCHE MATTFELD

11760 m<sup>2</sup>

35386 m<sup>2</sup>

FEUCHTE  
OBENWALD

HO = OBSTWIESE  
 HWB = BRAUN-WALHECKE  
 HFV = NEUHAUSER FELDHECKE  
 FGT = SOSTFELDER GRABEN  
 GAT = ACKERWIESEGRÜNLAND  
 WX = LAUBFORST/REINFORST  
 FM = MOORFLÄCHE  
 GIV = ZIERGRÜNLAND  
 (aus dem 33. VdM Nr. 14)

**WILF. Vier**  
**FLÄCHENAGENTUR**  
**GMBH**

**ÜBERSICHTSPLAN FLÄCHE MATTFELD**  
 Biotypen und Nutzungen

Maßstab:	1 : 1000	Projekt - Nr.:	1
Aufgeseilt:	20. März 2002	Blatt - Nr.:	1

## 6 VERFAHRENSVERMERKE

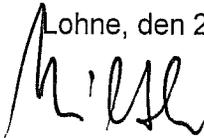
1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 13.03.1996.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 02.03.1996 durch die Tagespresse.

2. Diese Begründung ist beim Beschluß des Rates vom 26.09.2002 über den Bebauungsplan Nr. 35 A/ I „Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg" als Satzung mitbeschlossen worden.

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 27.09.2002



Niesel  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 A/I „Jägerstraße, vom Möhlendamm bis Vulhopsweg" wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 „Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 27.09.2002



Dipl.-Ing. Reinkober

## 7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE HINWEISE

### 7.1 Textliche Festsetzungen

1. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (hier: Anlage von Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers) zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB).
2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), sind ausschließlich folgende standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenarten: Stieleiche (*Quercus rubur*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Sandbirken (*Betula pendula*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Efeu (*Hedera helix*).

Folgende Pflanzqualitäten sind zu wählen:

Bäume: Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Die Anpflanzungen sind als dauerhafte dichte Pflanzung zu erhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen. Zur Anlage von Grundstückszufahrten, bei Einzelzufahrten bis zu einer max. Breite von 4,5 m und bei Doppelzufahrten bis zu einer max. Breite von 9 m, dürfen diese Flächen zum Anpflanzen unterbrochen und befestigt werden.

3. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für diese Gehölze gelten während der Bauphase Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artengleiche Neuanpflanzung an etwa gleicher Stelle in der folgenden Qualität vorzunehmen:

Bäume: Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen zur Anlage von Grundstückszufahrten, bei Einzelzufahrten bis zu einer max. Breite von 4,5 m und bei Doppelzufahrten bis zu einer max. Breite von 9 m, unterbrochen und befestigt werden.

4. Innerhalb des Plangebietes sind als Kompensationsmaßnahme 14 hochstämmige Laubbäume mit Ballen (STU 14 – 16 cm) der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) oder Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

## 7.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 -Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt eine Erdgas-Hochdruckleitung, DN 100 PN 15 der EWE AG. Innerhalb eines 8 m breiten Schutzstreifens (4 m rechts und links der Leitungssachse) dürfen weder tiefwurzelnde Bäume noch bauliche Anlagen errichtet werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die aktuellen Planungsunterlagen über die vorhandenen Versorgungsleitungen zu besorgen und zu berücksichtigen.
4. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen können von dem Rohrnetzmeister Schnieders von der Betriebsstelle Holdorf (Tel.: 05494/9952011) vor Ort angegeben werden. Versorgungsanlagen dürfen, außer in den Kreuzungsbereichen, nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden. Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblattes W 403 und der DIN 1998 sind zu beachten.
5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die zu berücksichtigen sind. Anpflanzungen dürfen auf diesen Anlagen nicht vorgenommen werden, um deren Gefährdung zu vermeiden und den ungehinderten Zugang zu garantieren.
6. Im Plangebiet befinden sich Breitbandkabelanlagen der Kabel Niedersachsen Bremen. Diese sind bei Bauarbeiten zu berücksichtigen.
7. Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind die ZTV-Baumpflege, die RAS -Landschaftsgestaltung- Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- anzuwenden.
8. Über den Verbleib überschüssigen Oberbodens oder sonstigen Aushubs ist ein schriftlicher Nachweis zu erbringen. Die Verfüllungen wertvoller (Feucht-) Senken und die Aufhöhungen sonstiger Flächen im Außenbereich ohne entsprechende Genehmigungen sind nicht zulässig.
9. Auf der Kompensationsfläche, Flurstück 10/2, Flur 21, Gemarkung Aschen, Stadt Diepholz, in einer Größe von 4,6604 ha (Eigentümer Flächenagentur GmbH), wird durch folgende Maßnahmen das Kompensationsdefizit in Höhe von 4.968 Werteinheiten (WE) ausgeglichen:

- Anlage einer Streuobstwiese (ca. 26.000 m<sup>2</sup>) mit 200 Obstgehölzen Hochstamm 2 x v 8 – 10 o. B. unter Verwendung von „Alten Sorten“.
- Anlage von 2 Blänken periodisch vernässt (ohne Grundwasseranschnitt) in einer Größe von ca. 780 m<sup>2</sup> und ca. 730 m<sup>2</sup>.
- Anlage einer Waldfläche mit einem vorgelagerten Waldmantel von 10 m Breite in einer Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.
- Anlage eines Feldgehölzes in einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup>.
- Anlage einer Baum-Strauchhecke auf einer Länge ca. 160 m, Breite der Hecke ca. 3 m.
- Aufweitung eines in der Örtlichkeit vorhandenen Grabens auf einer Länge von 180 m.
- Pflege- und Entwicklung einer Streuobstwiese (ca.10.000 m<sup>2</sup>) im Bestand.

Die Pflege und Unterhaltung der gesamten Maßnahme wird über einen Nutzungsüberlassungsvertrag mit Pflegeauflagen zwischen der Flächenagentur und der NABU-Kreisgruppe geregelt.