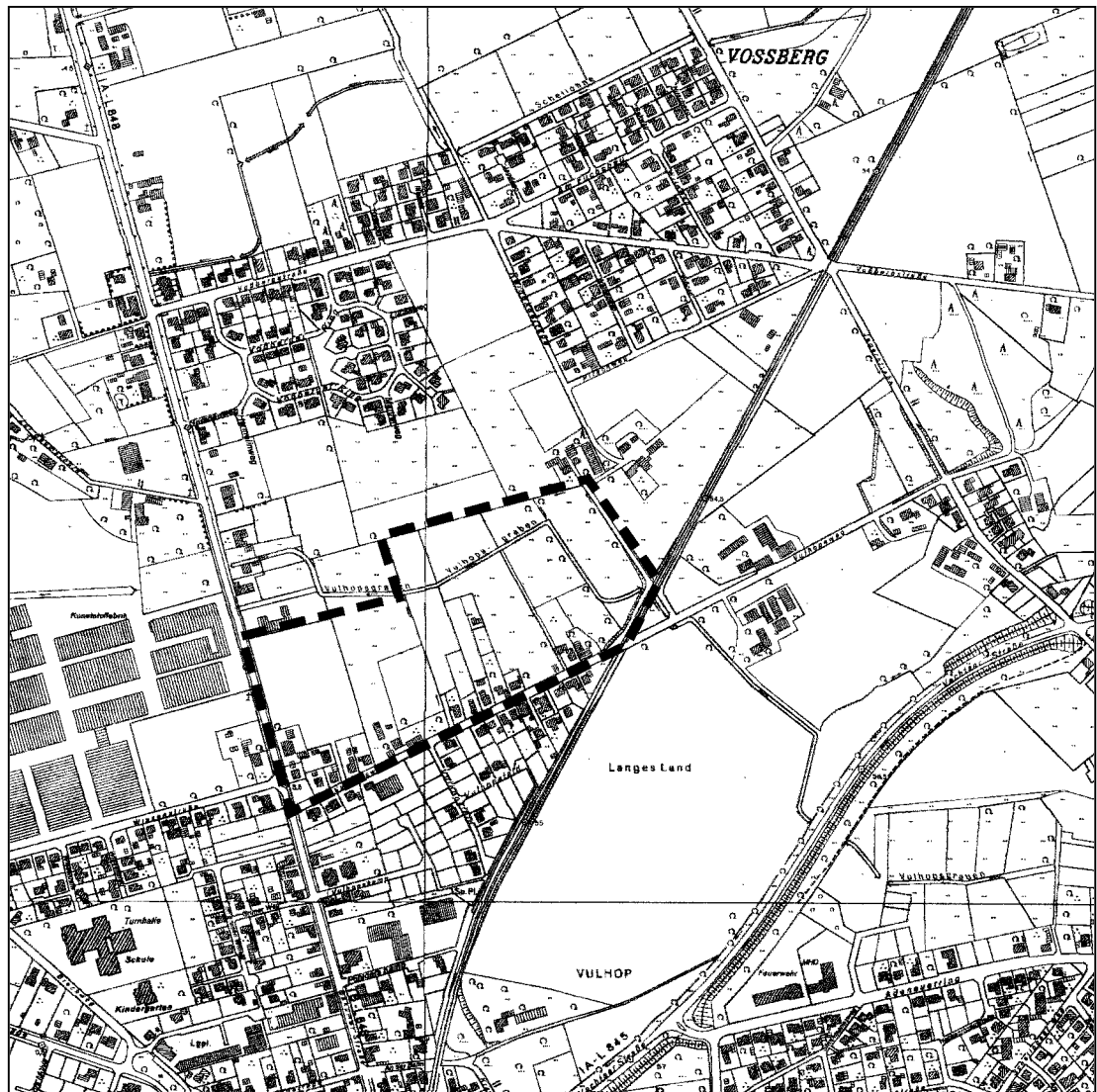


STADT LOHNE



BEBAUUNGSPLAN NR. 97 „BAKUMER STRASSE (L 848)/ NÖRDLICH VULHOPSWEG“

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Es sollen neue Wohngebiete im Norden von Lohne entwickelt werden, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen zu befriedigen. Gleichzeitig sollen Mischgebietsbaugrundstücke in verkehrsgünstiger Lage angeboten werden. Der Rat der Stadt Lohne beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / Nördlich Vulhopsweg“ aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Gemäß der Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) v. 05.09.2001 ist dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Art, Größe und Standort nicht UVP-pflichtig; es liegt in seiner Flächenausdehnung jedoch über dem Prüfwert, der gem. UVP eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordert. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens führt die Stadt daher vorsorglich eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durch.

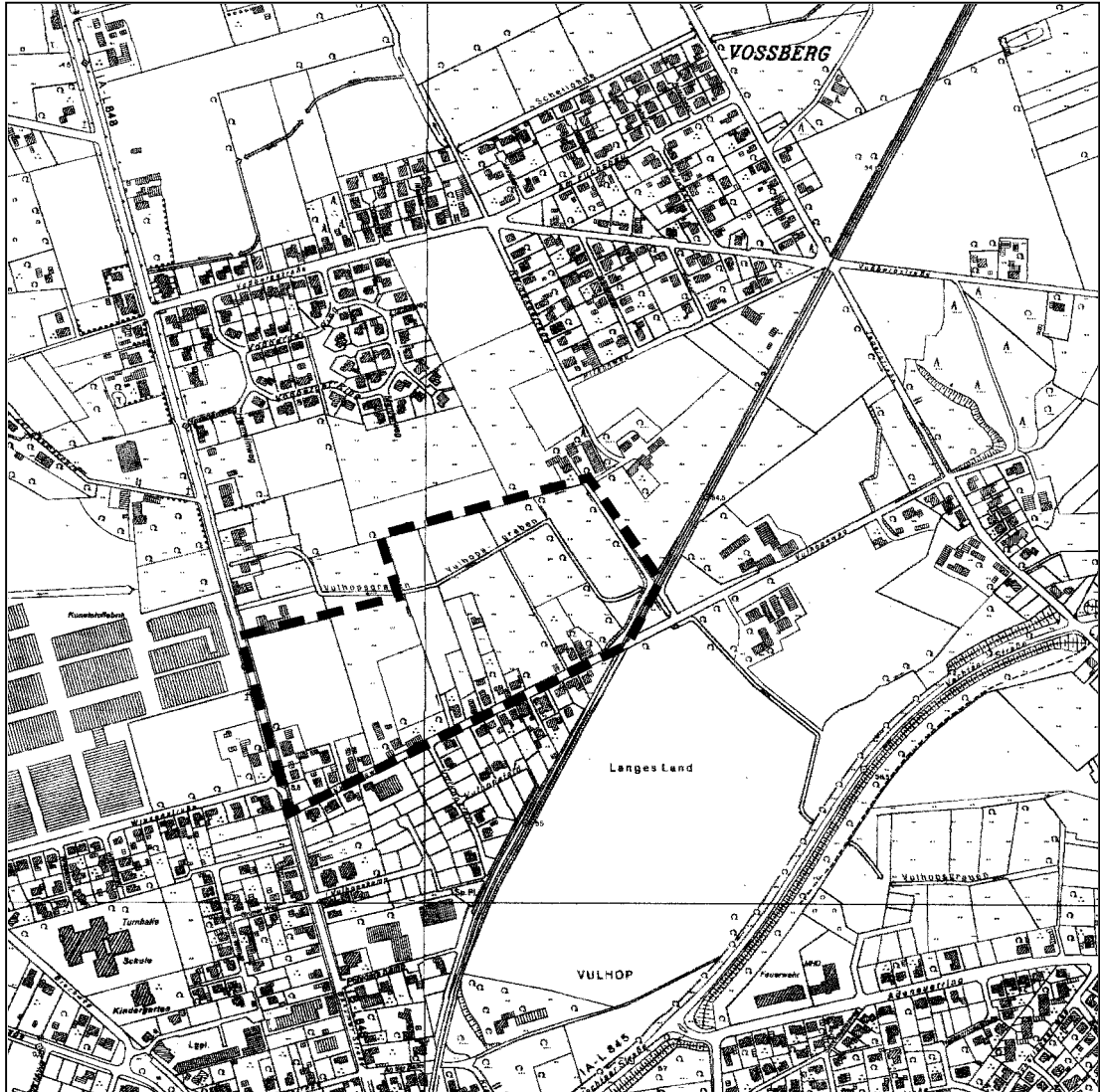
2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer von der Stadt Lohne zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 liegt im Norden von Lohne östlich der L 848 („Bakumer Straße“) und nördlich des „Vulhopsweges“. Im Norden bilden der Bebauungsplan Nr. 91 und im Süden die Bebauungspläne Nr. 87 und Nr. 49 die Nachbarschaft. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzfläche und die Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche an.

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (s. nachfolgende Abb.) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Abb.: Übersichtsplan und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / Nördlich Vulhopsweg“. Maßstab 1 : 10.000.



3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 1994 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Arbeitsstätten zu sorgen. Im LROP wird die Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche als „sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Auf ihren Schutzanspruch ist in der Planung Rücksicht zu nehmen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 ist der Geltungsbereich als Teil des Siedlungsgebietes von Lohne wiedergegeben. Außerdem wird die „Bakumer Straße“ (L 848) als eine Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt. Bei der Planung von Wohn- und Mischgebieten im Einwirkungsbereich der L 848 ist daher zu prüfen, ob Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm erforderlich sind. Im Übrigen trifft das RROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Die Darstellungen der Pläne der Raumordnung stehen der beabsichtigten Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

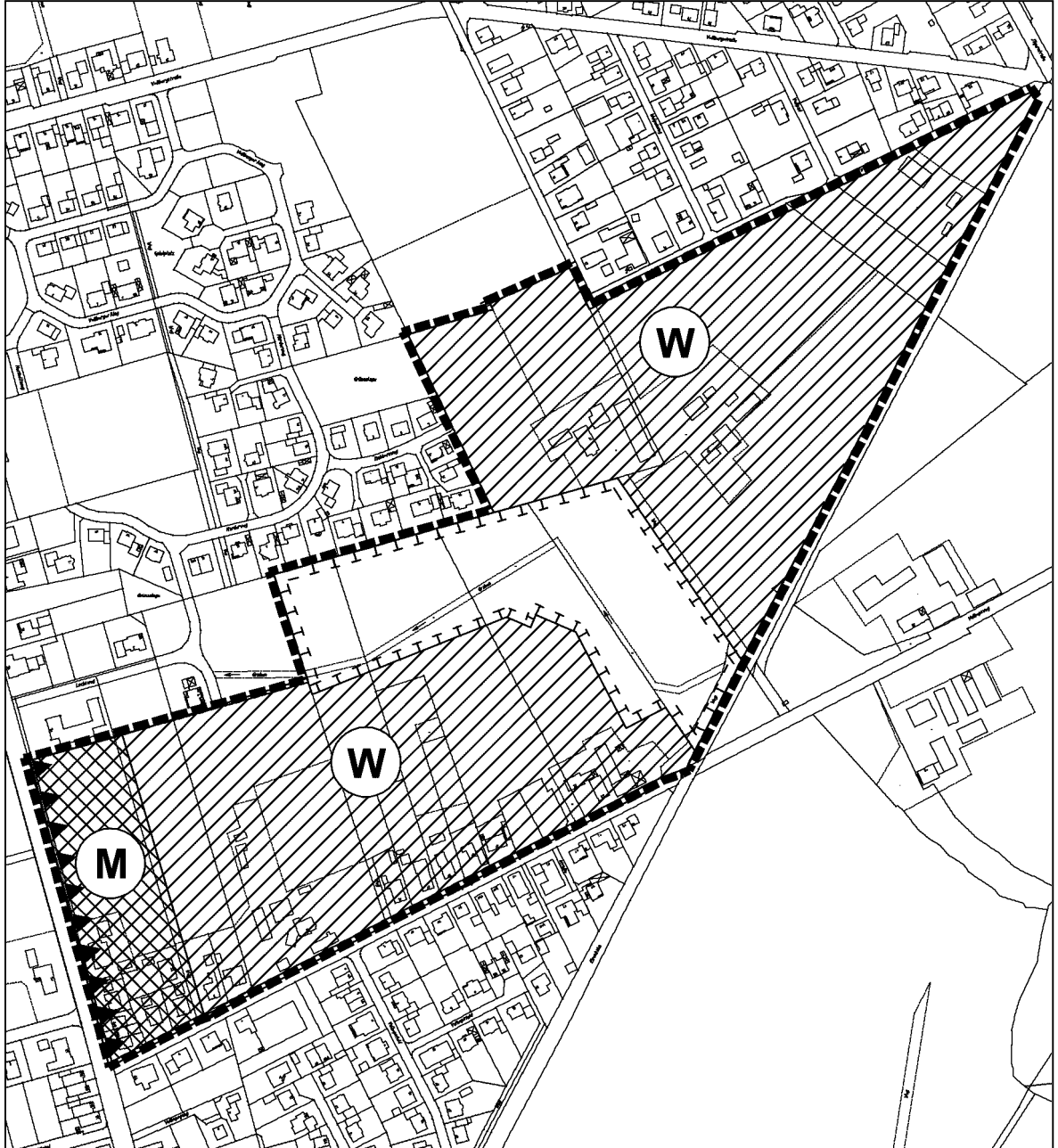
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im geltenden Flächennutzungsplan bislang entlang der „Bakumer Straße“ im nördlichen Teil als gewerbliche Bauflächen (GE) dargestellt. Südlich davon schließen gemischte Bauflächen (M) an, die sich in einer Tiefe von ca. 75 m von der „Bakumer Straße“ entlang des „Volhopsweges“ bis zur Bahnlinie Delmenhorst-Bramsche im Osten erstrecken. Die übrigen nördlich und östlich gelegenen Teile des Plangebietes werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) werden die Flächen des Geltungsbereiches entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entlang der „Bakumer Straße“ nunmehr als gemischte Bauflächen (M) und die übrigen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen (W) dargestellt (s. Abb. nächste Seite). Entlang der viel befahrenen „Bakumer Straße“ (L 848) wird durch Planzeichen dargestellt, dass hier nach derzeitigem Kenntnisstand Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich werden. Der nordöstliche Teil des Plangebietes, durch den auch der Vulhopsgraben verläuft, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 97 gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.: Ausschnitt aus der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne.
Maßstab 1:5.000.



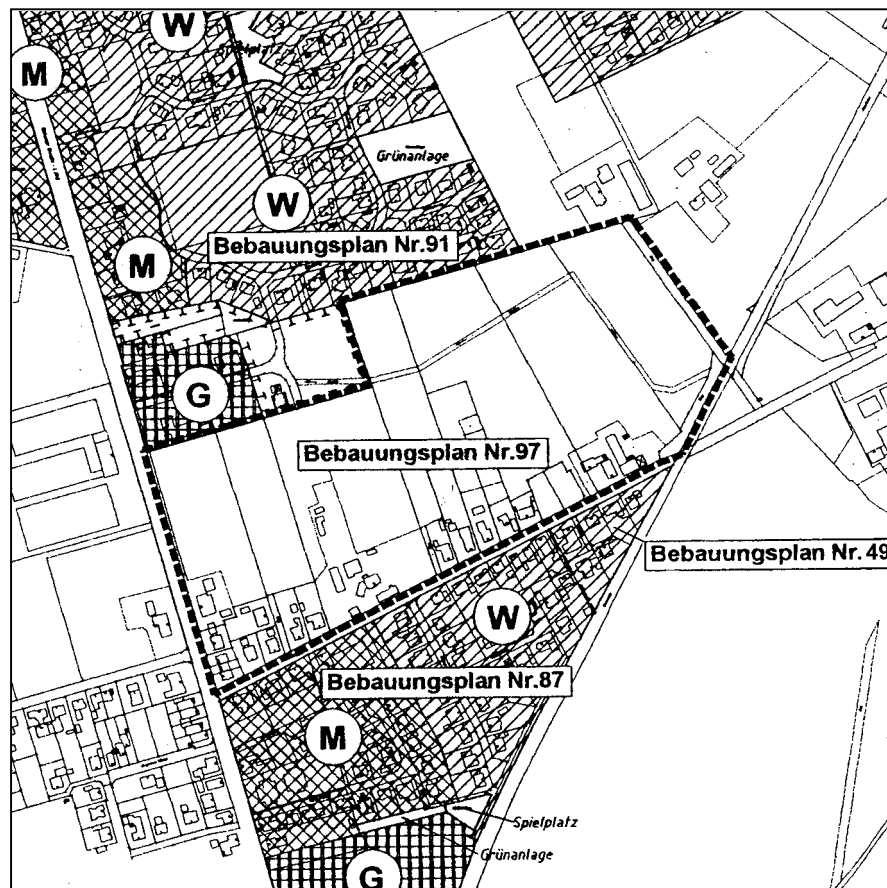
3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

In den umliegenden Gebieten hat die Stadt in den zurückliegenden Jahren verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, die rechtskräftig wurden (s. folgende Abb.). Das Plangebiet grenzt an folgende, rechtskräftige Bebauungspläne:

- im Norden (Bereich zwischen „Voßberger Ring“ und „Vulhopsgraben“) an den B-Plan Nr. 91 (incl. Nr. 91A), der hier Mischgebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete entlang der „Bakumer Straße“, im Übrigen aber allgemeine Wohngebiete und Maßnahmenflächen festsetzt,
- im Süden südlich des „Vulhopsweges“ an B-Plan Nr. 87, der entlang der „Bakumer Straße“ ebenfalls Mischgebiete sonst aber allgemeine Wohngebiete festsetzt sowie
- an B-Plan Nr. 49 (einschließlich seiner 2. Änderung), der zwischen Bahnlinie und „Vulhopsweg“ ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt den Bereich zwischen den genannten Baugebieten städtebaulich zu beordnen und damit die Siedlungsentwicklung im Norden von Lohne zu arrondieren. Bei der Festsetzung von Baugebieten soll dabei ein städtebaulich verträglicher Übergang zu den bereits beplanten Bereichen geschaffen werden.

Abb.: Stand der verbindlichen Bauleitplanung im Umfeld. Übersichtsskizze zur Art der Nutzung. Maßstab 1:10.000.



3.4 RAHMENPLAN

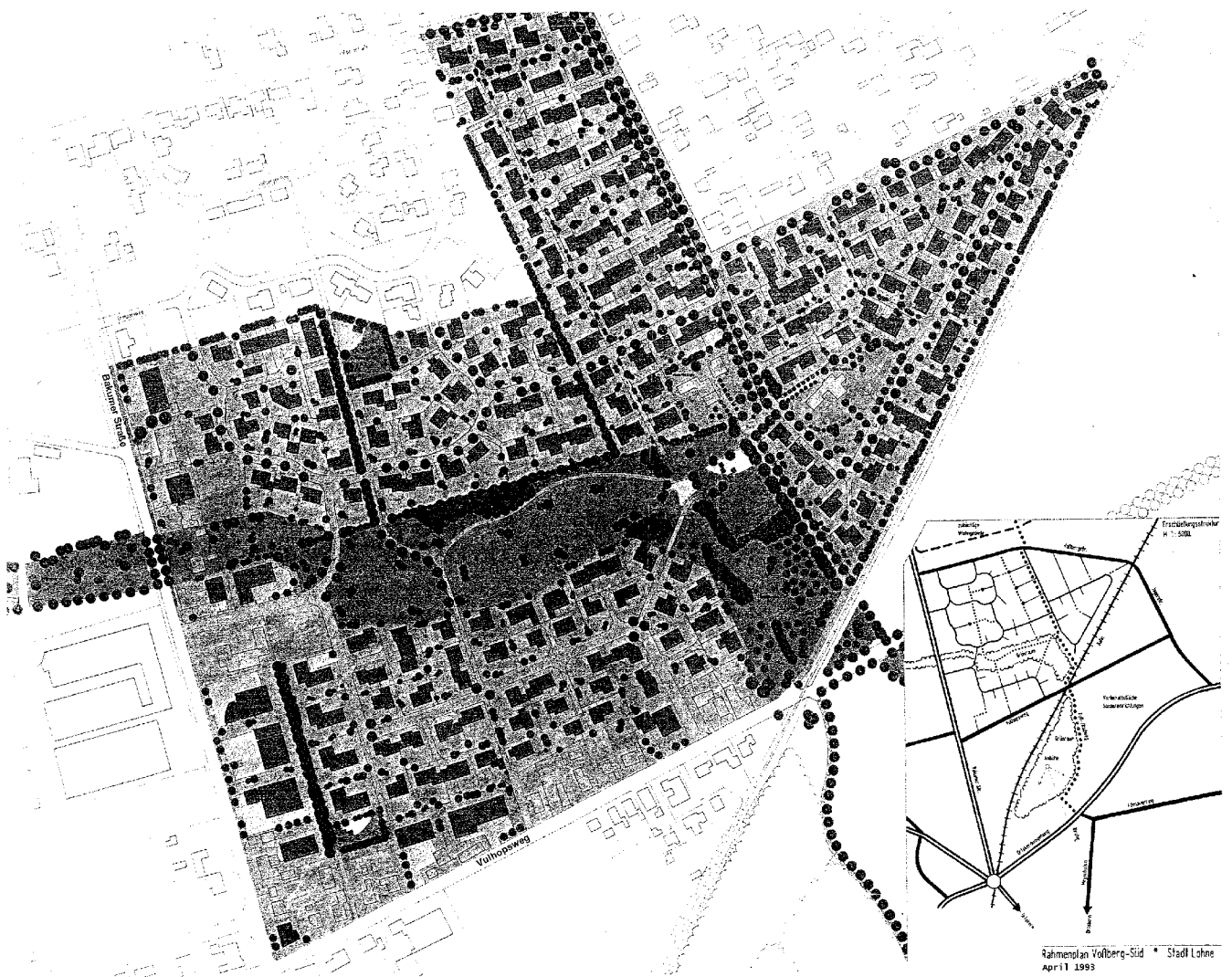
Der Entwicklung des Wohngebietes Voßberg-Süd hat die Stadt Lohne einen informellen Rahmenplan vorangestellt, der den ganzen Bereich zwischen den bisherigen Siedlungsflächen im Bereich „Voßbergstraße“ und dem „Vulhopsweg“ umfasst sowie grundsätzliche Anbindungsmöglichkeiten bis zum Ortskern Lohnes andeutet.

In diesem Rahmenplan (s. nachfolgende Abb.) wird die städtebauliche Entwicklung von folgenden Leitideen geprägt:

- Längs der „Bakumer Straße“ soll sich auf der Ostseite die mischgebietstypische Nutzung bzw. eine auf mischgebietsverträgliche Immissionen eingeschränkte gewerbliche Entwicklung vollziehen.
- Die Flächen beidseits des Vulhopsgrabens sollen eine großzügige Grünverbindung und eine Zäsur in dem Siedlungskörper darstellen. In diesen Freiraum sollen die erforderlichen Einrichtungen zur Regenrückhaltung naturnah eingegliedert werden. Langfristig soll eine Nord-Süd-Verbindung durchgehend nur für Radfahrer und Fußgänger den Bereich der Siedlungsfläche Voßbergstraße an den Ortskern anbinden.
- Die Grünverbindung soll so wenig wie möglich von KFZ-Verkehr durchschnitten werden, jedoch für Fußgänger und Radfahrer durchquerbar sein.
- Die Wohngebiete sollen in erster Linie für familiengerechtes Wohnen entwickelt werden, das nach der Bedarfslage und der Nachfrage überwiegend in Form des freistehenden Einfamilienhauses entwickelt werden soll. Der Bedarf nach Grundstücken für den Mietwohnungsbau kann in Lohne und der Region derzeit weitestgehend als gedeckt angesehen werden.
- Die für die Siedlungsentwicklung evtl. weiter erforderlichen sozialen Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Jugendpflege, Senioreneinrichtungen) sollen nach Möglichkeit Verbindung zu dem Grünraum Vulhopsgraben erhalten, an die hauptsächlichen Fuß- und Radwegeverbindungen angeschlossen sind und, falls erforderlich, dann realisiert werden, wenn die Siedlungsentwicklung sich weiter entwickelt.

Aus dem Rahmenplan heraus wurden bereits die benachbarten Bebauungspläne Nr. 91 und Nr. 91A entwickelt. In Anlehnung an den Rahmenplan soll nunmehr der noch verbliebene Bereich zwischen „Vulhopsweg“ und Vulhopsgraben baurechtlich verbindlich geplant werden. Das Gebiet umfasst Flächen, die für Wohnungsbau und für eine mischgebietstypische Entwicklung längs der Bakumer Straße, sowie für die Schaffung von Grünzonen vorgesehen sind.

Abb.: Rahmenplan (Verkleinerung, o. Maßstab)



3.5 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta befindet sich derzeit noch in der Entwurfsphase. Für die Stadt Lohne liegt jedoch ein Landschaftsplan vor (Stand 1995). Der Landschaftsplan hebt das Planungsgebiet in Karte 3 und 4 weder als bedeutsamen Raum für Arten und Lebensgemeinschaften noch als wichtigen Bereich für das Landschaftsbild hervor. Schutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. In Karte 7 werden als Ziele der Landschaftsentwicklung die Freihaltung des Gebietes von Bebauung und die Entwicklung von Gehölzstrukturen in ausgeräumten Landschaftsteilen genannt. Für den Bereich des Vulhopsgrabens wird die Schaffung einer Grünverbindung empfohlen.

Die Stadt Lohne räumt an dieser Stelle der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen den Vorrang vor den Zielen der Landschaftsplanung ein. Jedoch werden mit der Festsetzung von Maßnahmenflächen entlang des Vulhopsgrabens Ziele des Landschaftsplanes insofern aufgegriffen, als dass hier eine Grünverbindung entwickelt wird.

4. BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Entlang der „Bakumer Straße“ und des „Vulhopsweges“ befindet sich aufgelockerte Bebauung aus Wohnhäusern mit zugehörigen Hausgärten; nur vereinzelt finden sich ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine verbliebene freie Fläche, die im Norden und Süden an bestehende Siedlungen anschließt.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen zu befriedigen, sollen überwiegend allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. An der „Bakumer Straße“ sollen den gemischten Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Dabei soll in Bezug auf Bauhöhe, Bauweise und Erschließung auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Außerdem soll den Immissionskonflikten, die sich aus der Nachbarschaft der „Bakumer Straße“ und der Wohnnutzung in den Misch- und Wohngebieten ergeben können, durch geeignete Festsetzungen begegnet werden.

Die Erschließung der Wohngebiete soll mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen erfolgen. Das innere Erschließungssystem soll sowohl Anschluss an den „Vulhopsweg“ im Süden als auch an die vorhandenen Straßen in den nördlich angrenzenden Baugebieten erhalten.

Der Bereich des Vulhopsgrabens soll naturnah umgestaltet werden. In diesem Zusammenhang sollen hier Flächen für eine Regenrückhaltung aber auch Flächen für Naherholungs- und Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Dieser Ansatz orientiert sich an der im Rahmenplan (s.o.) seinerzeit skizzierten Grünplanung.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Im gesamten Geltungsbereich wird zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Firsthöhe von höchstens 9,5 m begrenzt. Damit wird die aufgelockerte Bebauung aufgegriffen, die für Baugebiete im Norden von Lohne typisch ist. Der Nachfrage nach unterschiedlichen Baugrundstücken wird der Bebauungsplan durch die Erschließung in verschiedenen Bautiefen und Grundstücksgrößen gerecht.

Entlang der „Bakumer Straße“ wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Um die gewünschte Entwicklung sicherzustellen, wird längs der „Bakumer Straße“ eine Wohnnutzung nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zugelassen.

In den Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Dies ist ausreichend, um den für eine gewerbliche Nutzung höheren Versiegelungsbedarf zu erreichen, ohne das jedoch eine zu massive Bebauung und Verdichtung in der Nachbarschaft der Wohnbebauung zugelassen wird. In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die für Garagen und Nebenanlagen um höchstens 20% überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

In den Wohngebieten ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Abstand ist gewählt worden, um im Plangebiet städtebaulich sinnvolle Grundstückstiefen zu erreichen. Unter Berücksichtigung eines verkehrsberuhigten Straßenausbaus ist dieser Abstand ausreichend. Im Mischgebiet an der „Bakumer Straße“ hält die Baugrenze entsprechend des Bestandes einen Abstand von 3 m bis 6 m zur Straßengrenze.

Im Nordosten des Geltungsbereiches wird ein Spielplatz festgesetzt, der nicht nur der Versorgung des Plangebietes dient, sondern auch Spielplatzfläche für weitere Baugebiete bereithält. Er grenzt an einen großen zusammenhängenden Grünzug (Maßnahmenflächen mit Regenrückhaltung und Wasserzug Vulhopsgraben), der künftig auch Fuß- und Radwege aufnehmen soll, denn die genannten Freiflächen dienen auch der Naherholung und erfüllen eine Erlebnisfunktion für die Allgemeinheit. In diesem Zusammenhang steht auch der am Nordrand festgesetzte Bolzplatz, der außerdem über eine gesonderte Fuß- und Radwegverbindung zum „Vulhopsweg“ verfügt und damit auch von weiter nördlich und östlich gelegenen Siedlungsgebieten erreicht werden kann; auf diesem Weg wird außerdem eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zum nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstück „Reinekestraße 20“ festgesetzt.

Zur geregelten Oberflächenentwässerung ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Führung des Oberflächenwassers sowohl oberirdisch als auch unterirdisch sowie eine Regenrückhaltung zulässig. Durch Festsetzung eines Leitungsrechtes wird sichergestellt, dass künftig auch die Grundstücke an der „Bakumer Straße“ an das Entwässerungssystem angeschlossen werden können.

Für den innerhalb des Immissionsbereiches der westlich verlaufenden L 848 liegen Teil des Plangebietes, werden passive Schallschutzmaßnahmen mit Anforderungen an verglaste Außenbauteile (Fenstern u.a.) und an die Lage von Außenwohnbereichen (Terrassen u.a.) festgesetzt, um die geplante Wohnnutzung vor unzumutbaren Schallimmissionen zu schützen.

Es folgen die textlichen Festsetzungen und die Vorschrift zur Grundstücksteilung. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Grundstücksteilungsvorschriften um eine eigenständige Satzung handelt.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (1998) UND BAUNVO (1990)

1. Im Mischgebiet (MI) ist die Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur zulässig im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
2. Im Mischgebiet (MI) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.
3. Im Mischgebiet (MI) ist die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m² sowie die Anlage selbstständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
4. Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.
5. Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot vom Mischgebiet (MI) zu den Planstraßen A und B gilt nur für den gewerblichen Kfz-Verkehr (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 24 BauGB).
6. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
7. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

8. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenabschnitt ist nur eine Wohnung zulässig.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
10. Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO.
11. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs 2 BauGB).
12. Je Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)
13. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Ein Regenrückhaltebecken ist naturnah und ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Die Uferlinie des Beckens ist mit wechselnden Radien zu versehen und die Böschungsneigungen sind überwiegend flacher als 1 : 3 herzurichten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).
14. Außenwohnbereiche dürfen in den Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall von der L 848 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen vor dem Verkehrslärm abgeschirmt werden. Bei Aufenthaltsräumen an lärmzugewandten Hausseiten sind in den Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 sowie im Lärmpegelbereich IV Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 3 gem. DIN 4109 vorzusehen; bei Schlafräumen in den genannten Lärmpegelbereichen sind außerdem Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24).
15. Die mit einem Leistungsrecht zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung A sind festgesetzt für Entwässerungsleitungen zu den Planstraßen A und B zu-

gunsten der Eigentümer der an der „Bakumer Straße“ gelegenen Grundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21).

16. Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Nr. 2 (G+R₂) ist auch die Zu- und Abfahrt zum Grundstück „Reinekestraße Nr. 20“ zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11).
17. Die festgesetzten Einzelbäume und die im Plan gekennzeichnete nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

II. SATZUNG ÜBER DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT VON TEILUNGEN GEM. § 19 ABS. 1 BAUGB

1. Der Geltungsbereich der Teilungssatzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97.
2. Die Teilung eines Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Lohne.

zu I.: Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich insgesamt die städtebaulich erwünschte, gemischte Nutzungsstruktur einstellt.

zu 2.: Tankstellen werden im Mischgebiet ausgeschlossen, da an dieser Stelle in Lohne hierfür keine Notwendigkeit besteht und sie evtl. städtebauliche Störungen in Nachbarschaft zum Wohnen hervorrufen könnten. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie durch ihren Flächenbedarf die städtebaulich erwünschte gemischte Nutzung des Gebietes aus Wohnen und mittelständischem Gewerbe zu stark einschränken würden. Vergnügungsstätten sind hier nicht erwünscht, da sich die Stadt an dieser Stelle die Option auf einen noch zu errichtenden Kindergarten oder eine ähnliche Einrichtung offenhalten möchte.

zu 3.: Die offene Lagerung auf einer Fläche von mehr als 50 m² ist innerhalb des Planungsgebietes untersagt, um Konflikte mit angrenzender Wohnnutzung zu vermeiden. An dieser Stelle der Ortslage gilt es, den Geschäftscharakter zu fördern; für selbstständige Lagerplätze stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichend Flächen zur Verfügung.

zu 4. und 7.: Die Begrenzung der allgemein zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wurde in den Wohn- und Mischgebieten vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Durch diese Festsetzung soll die Versiegelung des Bodens möglichst gering gehalten werden. Im Mischgebiet wird dabei im Interesse einer gewerblichen Nutzung eine höhere Versiegelung zugelassen. In den allgemeinen Wohngebieten wird dem Bedürfnis nach befestigten Außenflächen, wie z.B. Stellflächen, Zuwegungen und Terrassen, durch eine moderate Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 20% für solche Anlagen Rechnung getragen.

zu 5.: Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der gewerbliche Kfz-Verkehr von und in das Mischgebiet nicht über die sparsam dimensionierten Erschließungsstraßen der rückwärtigen Wohngebiete sondern über die „Bakumer Straße“ abfließt. Sie dient außerdem dazu, eine unzumutbare Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Immissionen aus gewerblichem Verkehr von und zum Mischgebiet zu vermeiden. So werden städtebauliche Spannungen zwischen Wohnen und Gewerbe verringert.

zu 6.: Die aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen, da für diese Betriebe und Anlagen entlang der „Bakumer Straße“ im Mischgebiet geeignetere Ansiedlungsmöglichkeiten angeboten werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden, da die Stadt plant, solche Anlagen zentral anzulegen. Einrichtungen dieser Art können in geringem Umfang jedoch auch im jetzigen Planungsgebiet sinnvoll sein.

zu 8.: In den allgemeinen Wohngebieten wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Grundstück bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenabschnitt vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist wegen der gewünschten niedrigen Versiegelung eine Begrenzung der Wohneinheiten und damit auch der privaten Stellplätze erforderlich.

zu 9.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 10. und 11.: Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

zu 12.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild 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 Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Kompensation für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen.

zu 13.: Die Festsetzung dient der teilweisen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet. Gleichzeitig soll die notwendige Regenrückhaltung ermöglicht werden; sie ist deshalb naturnah anzulegen. Schmale Wege mit wasser-

gebundener Decke sind zugelassen, um das Gebiet zugänglich zu machen und die möglichen Beeinträchtigungen durch Wegebau gering zu halten.

zu 14.: Diese Festsetzung ist notwendig, um die geplante Wohnnutzung vor unzulässigen Schallimmissionen zu schützen. Die Festlegung der Schallschutzklassen bzw. des Schalldämm-Maßes der einzubauenden Fenster folgt der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der VDI-Richtlinie 2719 (s. dort).

zu 15.: Diese Festsetzung stellt sicher, dass künftig die entlang der „Bakumer Straße“ liegenden Grundstücke ebenfalls an das neu zu schaffende Entwässerungssystem und damit die Regenrückhaltung am Vulhopsgraben angeschlossen werden können.

zu 16.: Diese Festsetzung sichert die Zu- und Abfahrt zur nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Anlieger-Grundstück „Reinekestraße 20“.

zu 17.: Diese Festsetzung dient dem Schutz und langfristigen Erhalt der genannten Gehölzstrukturen; aus dem gleichen Grund wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

zu II.: Begründung der Teilungsvorschrift:

zu 1.: Diese Festsetzung stellt den Geltungsbereich der Teilungsvorschrift klar. Es handelt sich hierbei nach Baugesetzbuch um eine eigenständige Satzung.

zu 2.: Die Zustimmung der Stadt zur Grundstücksteilung ist erforderlich, um eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist wegen der gewünschten niedrigen Versiegelung eine Begrenzung der Wohneinheiten und damit auch der privaten Stellplätze erforderlich.

7. VERKEHR

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über neu anzulegende Planstraßen, die später verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen. Haupterschließung bildet ein Straßensystem, das von Süden vom und zum „Vulhopsweg“ bogenförmig in den Geltungsbereich hinein und wieder herausgeführt wird; hinzu treten weitere Stichstraßen. Außerdem erfolgt ein Straßenanschluss an das Erschließungssystem der nördlich gelegenen Bebauungspläne Nr. 91 und Nr 91A. Einzelne Geh- und Radwege machen das Straßensystem für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig.

Das Mischgebiet ist direkt von der „Bakumer Straße“ (L 848) erschließbar, da der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) verläuft. Zu Sichtbehinderungen wird es voraussichtlich nicht kommen, da zwischen den westlichen Grundstücksgrenzen und der Fahrbahn der L 848 zunächst ein 1,8 m breiter Radweg und eine ca. 1,5 m breite Berme liegt. Die Wohngebiete werden über die vorhandenen Straßen „Vulhopsweg“ im Süden und den „Luchsweg“ im Norden an die „Bakumer Straße“ (L 848) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8. VER- UND ENTSORGUNG; SPIELPLATZ

8.1 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des des Oldenburgisch-Ostfriesischer-Wasserverband (OOWV) angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage; dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Vechta. Gewerbliche Abfälle werden ggf. durch private, autorisierte Unternehmen beseitigt. An Abfuhrtagen sind von den Anliegern der Stichstraßen ohne Wendepunkte die Müllbehälter im Bereich der jeweiligen Straßeneinmündung aufzustellen. Dies wird von der Stadt als zumutbar erachtet, da diese Stichstraßen weniger als 50 m lang sind. Die Straßen-

verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um im Ausbauzustand ein sinnvolles Abstellen der Müllbehälter zu ermöglichen.

Das Oberflächenwasser soll in einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zurückgehalten und dort zum Teil versickert werden. Das Regenrückhaltebecken wird im Nebenschluss zum Vulhopsgraben angelegt, der in diesem Zusammenhang zu verlegen ist. Das Wasser aus der Rückhaltung wird gedrosselt in den Vulhopsgraben abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept wird rechtzeitig mit der zuständigen Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt werden.

8.2 SPIELPLATZ

In Anlehnung an das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) in der Fassung vom 19. September 1989 wird die erforderliche Spielplatzgröße für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 97 berechnet. Das Mischgebiet (MI) und das allgemeine Wohngebiet (WA) sind im Bebauungsplan jeweils mit einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Die Ableitung der erforderlichen Spielplatzfläche ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Mischgebiet (MI)	15.388 m ²
x GFZ (0,7)	10.772 m ²
x 0,5 (ca. 50% Wohnfläche im MI)	5.386 m ²
x 0,02 (§ 3 Abs. 2 NSpPG)	108 m²
	m ²
Wohngebiet (WA)	58.781 m ²
x GFZ (0,7)	41.147 m ²
x 0,02 (§ 3 Abs. 2 NSpPG)	823 m²
<hr/> Erforderliche Spielplatzfläche	<hr/> 931 m²

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Spielplatz zur Größe von 2.120 m² festgesetzt. Der Spielplatz liegt für die zu versorgenden Wohngebiete überall in einer fußläufigen Entfernung von höchstens 400 m und genügt somit den Anforderungen.

9. UMWELTBERICHT

Dieser Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die erforderlichen Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind bereits in Kap. 6 (s.o.) ausgeführt; die Standortfindung berücksichtigt bestehende planerische Vorgaben und ist im Einzelnen weiter oben (s. Kap. 3ff.) erläutert. Im Folgenden werden Angaben zum Bestand, zur Bewertung sowie zu wesentlichen Auswirkungen bezogen auf die betroffenen Umweltschutzgüter im Planungsgebiet gemacht. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Darlegung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Somit dient der Umweltbericht gem. § 1a BauGB auch der Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

9.1 UMWELTFOLGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 1994) und das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Stand Nov. 1997). Den erfassten Biotoptypen werden in 6 verschiedenen Kategorien (wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich, extrem empfindlich) Wertfaktoren zwischen 0 und > 3,5 zugeordnet, die multipliziert mit der entsprechenden Flächengröße den Flächenwert in Werteinheiten (WE) ergeben.

Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Faktoren erfolgt nach einer Liste von 15 Parametern, u.a. Vorkommen gefährdeter Arten, Regenerationsfähigkeit, Alter, Größe, Seltenheit und Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und an Baugebiete angrenzend können mit Wertfaktoren bis max. 1,5 berechnet werden, da die ökologische Wirkung in derartigen Räumen nur sehr beschränkt sein kann. Externe Kompensationsmaßnahmen können Wertfaktoren bis max. 2,5 erreichen.

9.1.1 BESTAND UND BEWERTUNG

9.1.1.1 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Planungsgebiet ist Teil des Bersenbrücker Landes und liegt innerhalb des Quakenbrücker Beckens in der Vechtaer Mark, einer südwestlich von Vechta gelegenen, grundwassernahen Talsandplatte mit vorwiegend basenarmen Sandböden. Der größte Teil des Planungsbereiches ist von einer Niederung geprägt, die lt. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, 1997 überwiegend Gley-Podsole als vorherrschende Bodentypen aufweist. Lediglich die bereits vorhandene Bebauung im Süden des Planungsgebietes liegt auf einem trockeneren Podsolbereich. Die potentielle natürliche Vegetation auf diesen Standorten wären feuchte bzw. trockene bodensaure Eichenmischwälder mit mehr oder weniger hohem Buchenanteil.

9.1.1.2 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 19.09.2002. Ihre Ergebnisse sind in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt. Das Plangebiet besteht etwa zur Hälfte aus größerflächigem Pferde- und Rinderweideland, zur anderen Hälfte aus Maisackerflächen. Letztere werden intensiv genutzt und weisen an ihren Rändern nur sehr schmale, wenig artenreiche Wildkrautsäume auf. Ein Großteil der Ackerflächen grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

Bei den Grünlandflächen handelt es sich um entwässertes, überwiegend artenärmeres Dauergrünland, welches sich in seiner Artenzusammensetzung oft nur graduell unterscheidet. Die mesophilen Grünlandflächen (GMZ) unterscheiden sich von den GIT-Flächen durch einen etwas höheren Artenreichtum und einen höheren Anteil an Weidekräutern. Bei GMZ₁ sind dies neben stickstoffzeigenden Störzeigern wie Vogelmiere (*Stellaria media*) oder Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) und dem allgemein verbreiteten Löwenzahn (*Taraxacum ssp.*) sowie Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auch größere Vorkommen an Weißklee (*Trifolium repens*), Gemeiner Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Grasblättriger Sternmiere (*Stellaria graminea*). Stellenweise finden sich auch Rotschwengel (*Festuca rubra*) und Herbstlöwenzahn (*Leontodon autumnale*). Die mit GMZ₂ bezeichnete kleine Gänseweide weist viel Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Löwenzahn (*Taraxacum sp.*) u.a. auf.

Von den Intensivgrünlandflächen ist die mit GIT₄ bezeichnete von Pferden und Rindern gemeinsam beweidete Fläche die artenreichste. Auch hier kommt viel Weißklee (*Trifolium repens*), stellenweise auch Schafgarbe (*Achillea millefolium*) vor. Die Fläche ist überwiegend aber ebenso wie GIT₃ sehr kurz abgefressen und wird möglicherweise auch ganzjährig beweidet. Bei GIT₃ weist die Grasnarbe bereits Kahlstellen auf. Der Breitblättrige Wegerich (*Plantago major*) hat sich hier überall als Tritzeiger ausgebreitet. GIT₁ scheint recht stark gedüngt, dafür aber weniger beweidet zu sein. Die zahlreich vorhandenen Kräuter (Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Ackerkratzdistel (*Cirsium vulgare*), teilweise auch Schafgarbe (*Achillea millefolium*) sind relativ mastig entwickelt. Bei GIT₂ handelt es sich um eine Rinderweide mit der üblichen Zusammensetzung des artenarmen Intensivgrünlandes. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) kommt recht häufig, Weißklee (*Trifolium repens*) seltener und Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*) kaum vor. Die kleine Geflügelweide im Westen des Gebietes liegt isoliert und inmitten der Maisackerflächen und ist wenig artenreich.

Das Planungsgebiet ist relativ arm an Gehölzstrukturen. Im Bereich der drei Hofstellen befinden sich noch ältere Baumbestände (meist Eichen, teilweise auch Linden). Das kleine Siedlungsgehölz (HSE) besteht überwiegend aus Eichen mittleren Alters, einige aber bis 60 cm im Durchmesser. Teilweise wurden auch Nadelgehölze eingebracht. Im strauchigen Unterwuchs hat sich die Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) ausgebreitet. Vereinzelt kommen auch Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) vor. In der Grünlandfläche GIT₃ befindet sich zudem ein kleiner Baumbestand (HB) aus Hybridpappeln und einigen Stieleichen.

Im Süden des Planungsgebietes ist ein kleiner degenerierter Wallheckenrest (HWB) mit einem Bewuchs aus Eichen erhalten. Die Feldhecken (HFM) bestehen hingegen aus Bäumen und Sträuchern. Besonders gut ausgebildet ist die mit HFM₁ bezeich-

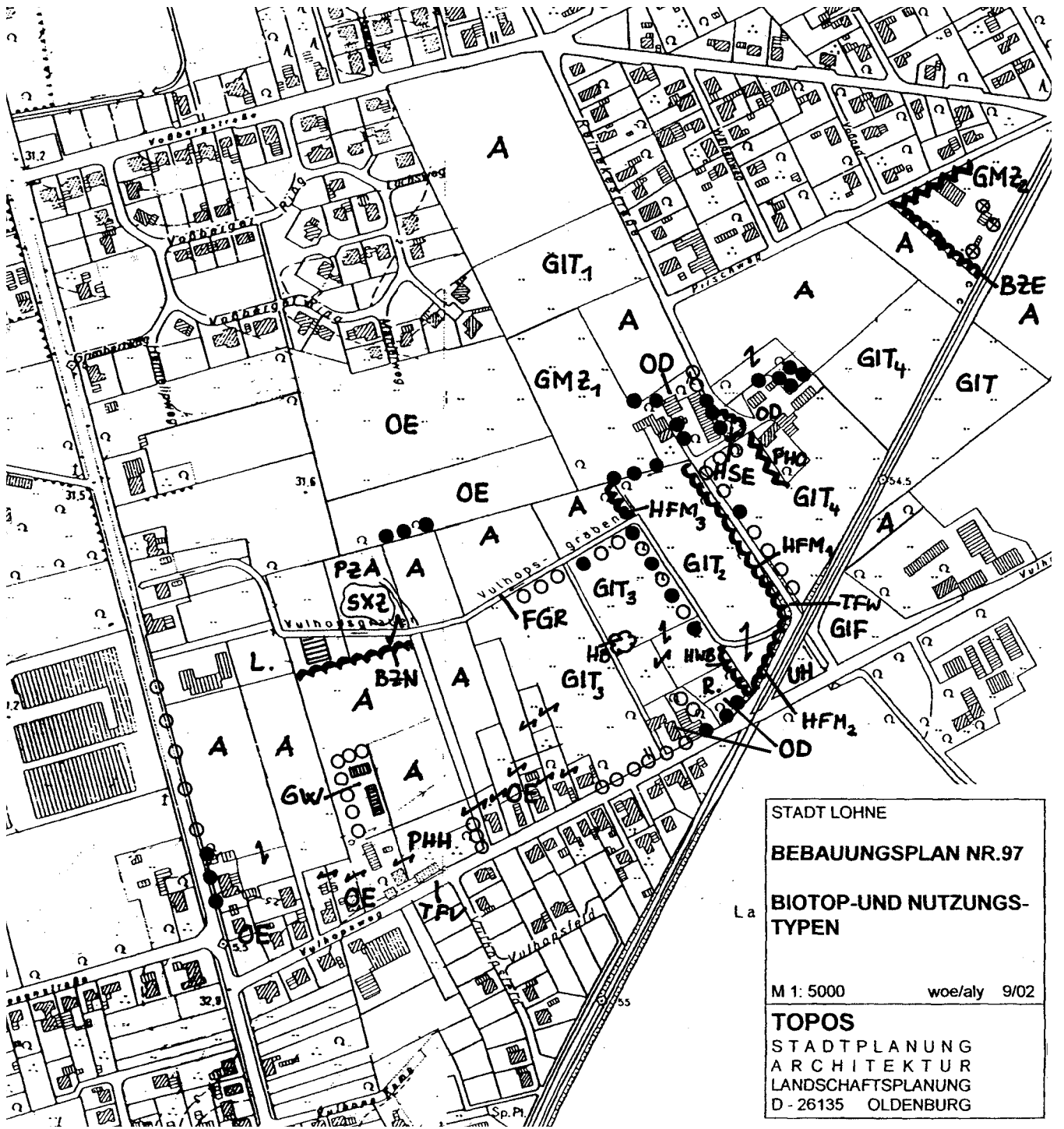
nete Hecke aus alten Eichen, jüngeren Erlen und Eschen, Ebereschen, Holunder u.a. HFM₂ besteht überwiegend aus jüngeren Zitterpappeln. Zudem säumen einige ältere, meist aber jüngere Bäume die Parzellengrenzen.

Die Ufer des stark begradigten und naturfernen Vulhopsgrabens (FGR) sind im Bereich der angrenzenden Maisäcker von hochwüchsigen Nitrophyten wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesenbärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) bestimmt. Dort, wo der Graben die Weideflächen durchfließt, treten mehr Grünlandarten an der Böschung auf. Im Wasser kommen stellenweise Wasserstern (*Callitriche spec.*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Wilde Sumpfkresse (*Rorippa sylvestris*) vor. Hin und wieder treten am Böschungsfuß Feuchtezeiger wie Flatterbinse (*Juncus effusus*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) oder Behaartes Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) auf.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind zu einem großen Teil bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Westen verläuft die Bakumer Straße mit größeren Gewerbeflächen. Im Osten bildet die Bahnlinie Delmenhorst – Bramsche die Grenze. Dahinter liegen bislang noch Acker- und Grünlandflächen, teilweise auch mit älterem Baumbestand.









9.1.1.3 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Für Arten und Lebensgemeinschaften besonders seltene oder geschützte Biotope und Pflanzenarten kommen im Planungsgebiet nicht vor. Von Bedeutung für die Tierwelt sind allerdings alle älteren heimischen Gehölzbestände, insbesondere die Wallhecke (HWB) und die ältere Feldhecke (HFM₁) sowie die Eichengehölze an den Hofstellen, die Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Wirbellose bieten. Die Grünlandflächen spielen als Nahrungs- und teilweise auch als Lebensraum für die Fauna eine Rolle, wobei die teilweise intensive Beweidung und die Ortsnähe ihre Bedeutung einschränkt. Relativ geringwertig sind die Maisackerflächen insbesondere, wo sie von mehreren Seiten bereits von der Bebauung umgeben sind.



LEGENDE ZUR KARTE BIOTOP-UND NUTZUNGSTYPEN

(Karte s. Vorseite)

	HWB	2.9.3	Baum-Wallhecke
	HFM_n	2.10.2	Strauch-Baumhecke (Index: siehe Text)
	HB	2.13	Baumbestand aus Hybrid-Pappeln und Eichen
		2.13	Einzelbaum / Baumreihe (untersch. Altersstufen)
		2.13	Älterer Obstbaum
	FGR	4.8.3	Nährstoffreicher Graben
	SXZ	4.18.9	gestaltete Regenrückhaltung
	GMZ_n	9.1.5	Sonstiges mesophiles Grünland (Index: siehe Text)
	GIT_n	9.5.1	Artenarmes Intensivgrünland (Index: siehe Text)
	GIF	9.5.6	Feuchtes Intensivgrünland
	GW	9.7	Sonstige Weidefläche
	A	10.1	Acker
	UH	11.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur
	BZE	12.2.1	Zierhecke aus überw. einheimischen Gehölzen
	BZN	12.2.2	Zierhecke aus überw. nicht heimischen Gehölzen
	HSE	12.3.1	Siedlungsgehölz aus überw. heimischen Gehölzarten
	PHO	12.6.2	Obst- und Gemüsegarten
	PHH	12.6.6	Heterogenes Hausgartengebiet
	PZA	12.12.1	Sonstige Grünanlage (ohne Altbäume)
	TFW	13.4.1	Weg mit wassergebundener Decke
	TFV	13.4.5	Asphaltstraße
	OE	13.9	Einzelhausbebauung u.ä. Nutzungen
	OD	13.10	Landwirtschaftliche Gebäude u.ä. Nutzungen
	R.		Reitplatz
	L.		Lagerplatz

9.1.1.4 BODEN

Lt. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (1997) sind im Gebiet überwiegend Gley-Podsole, an einer Stelle auch Podsole verbreitet. Aufgrund der intensiven Ackernutzung muss im Bereich der Maisäcker von einer Veränderung des natürlichen Bodenprofils ausgegangen werden. Unter der schon lange bestehenden Grünlandnutzung sind möglicherweise noch naturnähere Ausprägungen erhalten. Alle unversiegelten Böden besitzen aber in jedem Fall aufgrund ihrer vielfältigen Funktion eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

9.1.1.5 WASSER

Stillgewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Der Vulhopsgraben durchfließt das Gebiet von Osten nach Westen. Er ist naturfern ausgebaut und führte zum Untersuchungszeitpunkt relativ klares Wasser. Zumindest im Bereich der Maisäcker kann die Wasserqualität durch Nährstoffeinträge und Abschwemmungen von Bodenmaterial beeinträchtigt werden. Weitere kleine Entwässerungsgräben im Gebiet führen nur sporadisch Wasser und grenzen ebenfalls an Ackerflächen an.

Die Grundwasserneubildung liegt mit 100 – 200 mm/Jahr vergleichsweise niedrig. Aufgrund der Beschaffenheit der Grundwasserdeckschichten wird im westlichen Bereich des Planungsgebietes eine hohe, im östlichen Teil eine mittlere Grundwassergefährdung angegeben (Geowissenschaftliche Grundlagenkarte 1 : 200.000, 1988).

9.1.1.6 KLIMA / LUFT

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Acker- und Grünlandflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv.

9.1.1.7 LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet und seiner Umgebung ist geprägt durch seine halbinselartige Lage am Rande der Stadt Lohne. Es bildet so eine grüne Zone inmitten der angrenzenden Bebauung. Nach Osten hin prägt die bäuerliche Kulturlandschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen das Bild. Durch den hohen Grünlandanteil und den teilweise vorhandenen älteren Baumbestand ist hier die naturraumtypische Ausstattung der Geest noch gut erkennbar. Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Landschaftsbild ist im Ostteil daher relativ hoch, im westlich gelegenen Teilbereich (Maisackerflächen) geringer.

9.1.2 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Der nachfolgenden Tabelle ist die Bewertung nach dem Osnabrücker Modell zu entnehmen. Demnach gelten große Teile des Planungsgebietes, die Acker und intensiv genutzten Grünlandflächen, die Gräben sowie die jüngeren Gehölzbestände als „weniger empfindliche Bereiche“. Niedriger als Wertfaktor 0,5 (= „unempfindliche Bereiche“) liegen allerdings nur sehr wenige Flächen. Aufgrund ihres Alters, ihrer naturnäheren Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind einige wenige Biotope mit mehr als 1,5 Werteinheiten zu werten und als „empfindliche Bereiche“ einzustufen.

Tab.: Bewertung der Biotoptypen nach dem Osnabrücker Modell

Kürzel	Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor
HWB	2.9.3	Baum-Wallhecke	2,6
HFM ₁	2.10.2	Strauch-Baumhecke	2,5
HFM ₂	2.10.2	Strauch-Baumhecke	2,1
HFM ₃	2.10.2	Strauch-Baumhecke	2,3
HB	2.13	Baumreihe, Einzelbäume unterschiedlichen Alters	1,3 – 2,5
FGR	4.8.3	nährstoffreicher Graben	1,5
SXZ	4.18.9	gestaltete Regenrückhaltung	1,5
GMZ ₁	9.1.5	sonstiges mesophiles Grünland	1,8
GMZ ₂	9.1.5	sonstiges mesophiles Grünland	1,7
GIT ₁	9.5.1	artenärmeres Intensivgrünland	1,2
GIT ₂	9.5.1	artenärmeres Intensivgrünland	1,2
GIT ₃	9.5.1	artenärmeres Intensivgrünland	1,1
GIT ₄	9.5.1	artenärmeres Intensivgrünland	1,4
GW	9.7	sonstige Weidefläche	1,0
A	10.1	Acker	0,8
BZE	12.2.1	Zierhecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten	1,5
BZN	12.2.2	Zierhecke aus überwiegend nichtheimischen Gehölzarten	1,0
BZN	12.2.2	Koniferenhecke	1,0
HSE	12.3.1	Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen	2,3
PHO	12.6.2	Obst- und Gemüsegarten	0,8
PHH	12.6.6	heterogenes Hausgartengebiet: Ziergärten, Obst-/Gemüsegärten, Geflügelhaltung u.ä. Nutzungen	0,8
TFW	13.4.1	Weg mit wassergebundener Decke	0,2
OE	13.9	Einzelhausbebauung	0,0
OD	13.10	landwirtschaftliche Gebäude, versiegelte Flächen etc.	0,0
H.		Geflügelauslauf	0,1
R.		Reitplatz	0,1

9.1.3 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Beeinträchtigung und teilweise Beseitigung der Lebensraumfunktionen für Tiere des Biotopkomplexes Grünland-Hecke bzw. Ackerland - Hecke.
 - Beeinträchtigung und teilweise Beseitigung von Saumbiotopen durch Ausbau der Feldwege.
- **Schutzgut Boden**
 - Versiegelung
 - Verlust an landwirtschaftlicher Anbaufläche
 - Veränderung der gewachsenen Profilfolge durch Ab- und Auftrag von Boden
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung.
 - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bei bestehender niedriger Neubildungsrate.
 - Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
- **Klima / Luft**
 - Verringerung der Kaltluftentstehung durch Überbauung offener Feldflur
 - Erhöhung der Aufheizung durch Gebäudekörper
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Bebauung bisher offener, z.T. noch ländlich geprägter Landschaftsbereiche.

Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da andere Flächen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Naturschutzes ist der Eingriff zu vertreten, da relativ geringwertige Biotope betroffen sind und der Eingriff weitestgehend reduziert wird.

9.1.4 EINGRIFFSMINIMIERUNG

Die vorhandenen standortheimischen Gehölzbestände im Osten des Plangebietes, können überwiegend geschont werden, indem sie in die hier festgesetzten öffentlichen Maßnahmenflächen integriert werden; dies gilt auch für die vorhandene Wallhecke (HWB), auf die im Plan hingewiesen wird. Zum Schutz von zu erhaltenden Gehölzstrukturen während der geplanten Bautätigkeiten wird außerdem auf die einschlägige DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ durch nachrichtlichen Hinweis auf der Planzeichnung hingewiesen.

Wie zur öffentlichen Auslegung dargelegt, wurde die Planunterlage zum Satzungsbeschluss durch weitere Vermessungsinformationen, die nunmehr auch die Lage der Gehölzstrukturen einschließlich der Wallhecken umfasst, ergänzt. Die Bilanzierung der Hecken im Bestand bzw. ihr Erhalt innerhalb der Maßnahmenflächen im Planungsfall wurde entsprechend überarbeitet. Die nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke (HWB) ist nunmehr im Plan gekennzeichnet. Zum Schutz und zum Erhalt der festgesetzten Einzelbäume und der Wallhecke wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen. Da die Wallhecke im Randbereich der dargestellten Maßnahmenfläche liegt, bestehen für ihren Erhalt günstige Voraussetzungen. Durch diese kleinflächigen Ergänzungen bzw. Korrekturen werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Die höchstmögliche Versiegelung auf den privaten Baugrundstücken wird auf max. 36 % in den Wohngebieten bzw. 60 % in den Mischgebieten begrenzt. Für die herzustellenden Verkehrsflächen kann von einer Versiegelung von höchstens 90% der Grundfläche ausgegangen werden. Dies ist ein Erfahrungswert, der sich aus der Umsetzung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet ableitet. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist nicht möglich.

9.1.5 KOMPENSATION INNERHALB DES PLANGEBIETES

Die Regenrückhaltung im Norden des Plangebietes wird auf großzügiger, öffentlicher Maßnahmenfläche weitestgehend naturnah angelegt. Durch textliche Festsetzung wird außerdem die Neupflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auf den Baugrundstücken geregelt, was zu einer teilweisen Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beiträgt.

9.1.6 KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. nachf. Tab.) zu entnehmen ist, entsteht trotz planinterner Kompensationsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von **16.272 Werteinheiten**.

Die externe Kompensation erfolgt auf der Kompensationspoolfläche im Bereich Lindloge; hier werden von der Flächenagentur GmbH der 4 Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt und zusammen mit den vorgesehenen Maßnahmen sichergestellt (s. Maßnahmenkonzept im Anhang). Von der Flächenagentur wurde der Stadt Lohne bestätigt, dass die erforderlichen Werteinheiten (Kompensationswert) für dieses Planverfahren auf dem Flurstück 10/1 der Flur 21 in der Gemarkung Aschen (Lindloge, Fläche Mattfeld) bereitgestellt werden.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG
Bebauungsplan Nr. 97, Stadt Lohne
TOPOS
 b97kom3.xls/Lohne/HS6
 09.10.03

Bestand		(Bewertung gem. Osnabrücker Modell 1997)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
A	Ackerland	0,8	47.224	37.779
GIT2	artenärmeres Intensivgrünland	1,2	11.085	13.302
GIT3	artenärmeres Intensivgrünland	1,1	26.893	29.582
GW	sonstige Weidefläche	1	1.844	1.844
FGR	nährstoffreicher Graben (Vulhopsgraben)	1,5	1.876	2.814
OD	landwirtschaftl. Gebäude u.ä. Nutzungen	0	1.774	0
OE	Einzelhausbauung u.ä. Nutzungen	0	5.596	0
PH	Hausgartenareale u.ä. Nutzungen	0,8	14.831	11.865
TF	vorh. Wege und Straßen, z.T. wenig befestigt	0,2	3.096	619
R	Reitplatz	0,1	996	100
HWB	Baum-Wallhecke, schmal	2,6	57	148
Summe			115.272	98.054

 Der Wert im Bestand beträgt: **98.054** Werteinheiten (WE)

Planung				
	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
WA	Hausgärten etc. WA (64%)	0,8	37.667	30.134
WA	versiegelte Flächen WA (36%)	0	21.188	0
MI	Hausgärten etc. MI (40%)	0,8	6.141	4.913
MI	versiegelte Flächen MI (60%)	0	9.211	0
	Spiel- und Bolzplätze	0,8	3.916	3.133
	Maßnahmenfläche (incl. RRB)	1,5	28.434	42.651
	Erhalt der Wallhecke in Maßnahmenfläche	1,5	57	86
	geplante bzw. zu gestaltende Verkehrsflächen	0,1	8.658	866
Summe			115.272	81.782

 Der Wert im Planungsfall beträgt: **81.782** Werteinheiten (WE)

 Außerhalb des Gebietes sind
 daher noch zu kompensieren: **16.272** Werteinheiten (WE)

Kompensation außerhalb des Gebietes erforderlich

Kompensationsfläche/Maßnahmen	Kompensationswert WE
Poolfläche Lindloge, Fläche Mattfeld Gem. Aschen, Flur 21, Fl.stck. 10/1 Maßnahmen gem. Konzept Flächenagentur Aufwertungspotenzial: 65.650 Werteinheiten Bereitgestellte Werteinheiten für B 97:	16.272
Summe Kompensationswert	16.272

 Die Kompensation außerhalb beträgt: **16.272** Werteinheiten (WE)

 Damit ergibt sich als Ergebnis von
 Kompensation minus Verlust: **0** Werteinheiten (WE)

9.2 UMWELTFOLGEN FÜR DEN MENSCHEN

9.2.1 GERÜCHE

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches liegen aktive landwirtschaftliche Betriebe. Die mögliche Immissionsbelastung für die geplante Wohnnutzung wurde durch den TÜV Nord, Umweltschutz, unter Berücksichtigung der seit Mai 2001 anzuwendenden Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) berechnet. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme (Stand: 24.09.2002) im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne vor.

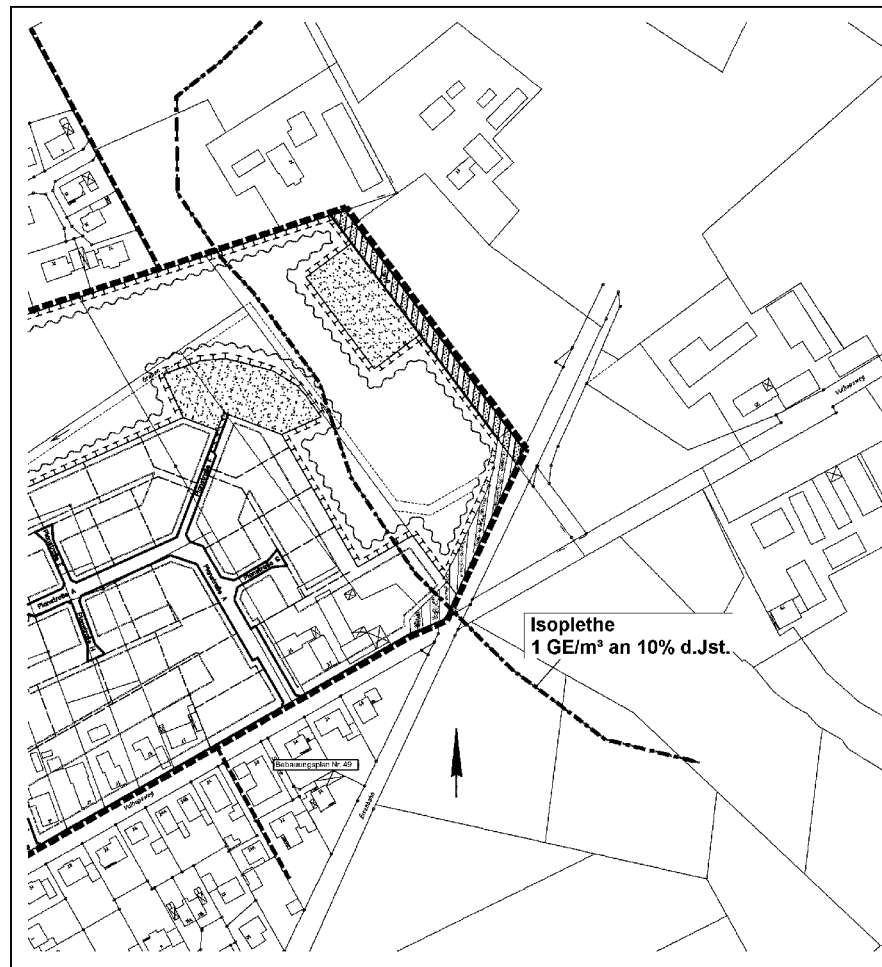
Der Berechnung des TÜV ist zu entnehmen, dass der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (1 Geruchseinheit GE pro m³ an höchstens 10 % der Jahresstunden) im Osten des Plangebietes überschritten wird. Im übrigen Plangebiet wird der Immissionswert überall unterschritten. Die aus den Rasterwerten interpolierte Grenzlinie (Isoplethe) ist der Abb. auf der übernächsten Seite zu entnehmen.

Innerhalb des Immissionsbereiches werden im Bebauungsplan Nr. 97 überwiegend Flächen für Maßnahmen und die Regenrückhaltung festgesetzt. Im östlichsten Abschnitt der Wohnbauflächen am „Vulhopsweg“ wird der Immissionswert der GIRL auf kleiner Fläche nicht eingehalten (s. Abb. übernächste Seite). Im Rahmen der Abwägung räumt die Stadt an dieser Stelle der Darstellung von Wohnbauflächen den Vorrang gegenüber der Einhaltung der Immissionswerte ein. Auf die mögliche Überschreitung des Immissionswertes in diesem Bereich wird jedoch durch nachrichtlichen Hinweis auf der Planzeichnung hingewiesen.

Abb.: Landwirtschaftliche Immissionen im Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes, Wahrnehmungshäufigkeiten (1 GE/m³ in Prozent der Jahrestunden, gerundete Werte). Ausbreitungsrechnung des TÜV Nord für den Ist-Zustand 5 landwirtschaftlicher Betriebe, Stand: 24.09.2002. Maßstab 1 : 5.000.

0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.05
0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.05	0.06	0.07	0.07	0.07	0.06	0.06
0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.06	0.07	0.09	0.09	0.09	0.09	0.08	0.07
0.01	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.07	0.12	0.14	0.17	0.18	0.13	0.11	0.11	0.09
0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.04	0.06	0.12	0.24	0.31	0.32	0.30	0.19	0.15	0.14	0.12
0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.05	0.07	0.13	0.23	0.30	0.30	0.25	0.26	0.23	0.22	0.17
0.02	0.02	0.02	0.03	0.04	0.05	0.08	0.09	0.13	0.17	0.19	0.23	0.16	0.46	0.37	0.24
0.02	0.02	0.02	0.03	0.04	0.05	0.06	0.08	0.10	0.13	0.17	0.24	0.43	0.57	0.45	0.29
0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.05	0.07	0.09	0.12	0.15	0.21	0.31	0.41	0.48	0.33
0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.05	0.06	0.08	0.10	0.13	0.17	0.24	0.32	0.37	0.25
0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.04	0.04	0.05	0.07	0.08	0.10	0.13	0.15	0.17	0.17	0.14
0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10	0.10	0.10	0.09
0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.05	0.05	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04

Abb.: Landwirtschaftliche Immissionen. Gestrichelte Linie: 1 GE/m³ an 10 % der Jahrestunden, interpoliert gem. Berechnung des TÜV (Stand: 24.09.2002). Grundlage: Entwurf des B-Planes Nr. 97 v. Februar 2003, Maßstab 1 : 4.000.



9.2.2 STRASSENVERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet grenzt im Westen an die L 848 („Bakumer Straße“), von der störende Verkehrslärmemissionen ausgehen. Um die Belastungssituation für die geplante Wohnnutzung in den Misch- und Wohngebieten einschätzen zu können, wurde eine Berechnung der Immissionen gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Hilfe der EDV durchgeführt. Dazu wurde der DTV-Wert für die L 848 von 2000 (Zählstelle 0517) verwendet und durch Aufschlag von 15% für das Jahr 2015 hochgerechnet.

Straße	Quelle	Jahr	DTV-Wert (Kfz/24h)	Prognose-Wert für 2015 (Kfz/24h)
L 848, Bakumer Str.	SBA Osnabrück, Zählstelle 0517	2000	6.296	7.240

Für den zu betrachtenden Straßenabschnitt wird eine zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt.

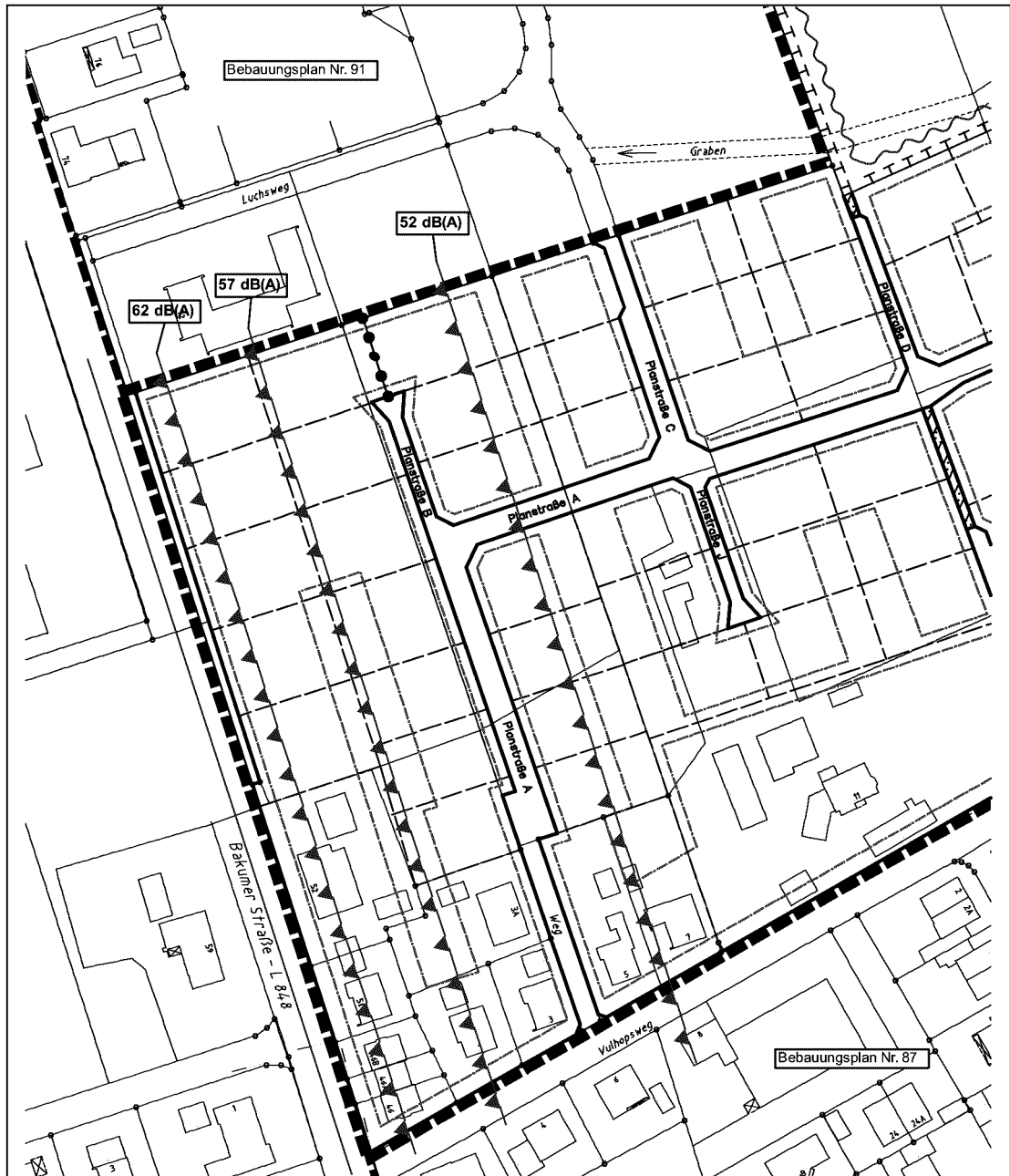
Die Berechnung ergibt, dass es im Westen des Geltungsbereiches bis in eine Tiefe von 66 m gemessen im rechten Winkel von der Straßenachse der L 848 bei angenommener freier Schallausbreitung zu einer Überschreitung des Orientierungswertes für Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) kommt.

Die Errichtung von Lärmschutzwällen oder –wänden (aktiver Schallschutz) ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Für die Entwicklung gemischter Nutzungen an der „Bakumer Straße“ ist für die anzusiedelnden Betriebe eine Erschließung und Sichtbarkeit von der Straße aus wünschenswert. Eine Lärmschutzanlage erscheint auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung an der „Bakumer Straße“ im Gebiet nicht ohne Konflikte realisierbar.

Im Bebauungsplan wird das Gebiet daher in verschiedene Lärmpegelbereiche (LPB) gegliedert, denen erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zugeordnet werden.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wird den Vorgaben der DIN 4109 in Verbindung mit der DIN 18005 gefolgt. Da offene Bauweise vorgesehen ist, können die ermittelten Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten gemäß DIN 4109 (Pkt. 5.5.1) ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Da die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm hier gem. DIN 18005 für die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) ortsspezifisch berechnet werden, werden sie gemäß DIN 4109 (Pkt. 5.5.2) mit einem Aufschlag von 3 dB(A) versehen („maßgeblicher Außenlärmpegel“). Daraus ergibt sich, dass für die Gliederung in Lärmpegelbereiche der jeweilige Verlauf der nach DIN 18005 berechneten Isophonen 52 dB(A) tags, 57 dB(A) tags und 62 dB(A) tags heranzuziehen ist (s. nachfolgende Abb.).

Abb.: Verkehrslärmimmissionen an der L 848. Verlauf der Isophonen (Tagwerte) für 52 dB(A), 57 dB(A) und 62 dB(A), Berechnung gem. DIN 18005.
Grundlage: Entwurf des B-Planes Nr. 97 v. Februar 2003, Maßstab 1: 2.000.



Tab: Lärmpegel durch Straßenverkehrslärm gem. DIN 18005 und DIN 4109

Beurteilungspegel L_r in dB(A)*	Entfernung von der Straßenachse L_{848} in m*	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ L_r in dB(A)	Lärmpegel- bereich (LPB)	Tiefe des LPB von Straßen- achse in m
über 52	< 105	über 55	II	von 105 bis 47
über 57	< 47	über 60	III	von 47 bis 19,5
über 62	< 19,5	über 65	IV	von 19,5 bis an Straße

*vgl. Berechnungsprotokoll in der Anlage

Die Lärmpegelbereiche II bis IV sind in der Plandarstellung des Bebauungsplanes abgegrenzt. Um ausreichende Ruhe im Innern zu schaffen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu wurde die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 14 in den Bebauungsplan aufgenommen (s. dort).

Die resultierenden Schallschutzklassen (SSK) für die Wahl der Fenster gem. VDI-Richtlinie 2719 bzw. Schalldämmwerte für die Bauteile werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet. Der Flächenanteil der Fenster an der gesamten Außenfläche eines Raumes wurde mit 40 % gewählt

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rolladenkästen nicht verringert wird.

Tabelle: Anforderung an die Luftschalldämmung der Fenster für Wohnräume im EG und 1. OG gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719

„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Lärmpegelbereich (LPB)	Erforderliche R_w		Erforderliche SSK gem. VDI 2719
		Wand	Fenster	
bis 60	II	35	25	1 (2*)
über 60 bis 65	III	40	30	2
über 65	IV	45	35	3

* Mindestverglasung SSK II gem. Wärmeschutzverordnung

9.2.3 SCHIENENVERKEHRSLÄRM

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche der Nordwestbahn entlang der Plangebietsgrenze. Von hier können störende Lärmemissionen durch den Schienenverkehr ausgehen. Um die Belastungssituation für die geplante Wohnnutzung einschätzen zu können, wurde eine Berechnung der Immissionen gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Hilfe der EDV durchgeführt (s. Berechnungsprotokolle im Anhang). Dazu wurden die benötigten Betriebsdaten bei der Nordwestbahn GmbH abgefragt (s. nachf. Tab.).

Tab.: Betriebsdaten der Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche (montags - freitags).
Quelle: Nordwestbahn, 28.09.2001

Kenngrösse	tags	nachts
	6.00 - 22.00 Uhr	22.00 - 6.00 Uhr
mittlere Anzahl Züge (absolut)	26	3
mittlere Anzahl Züge pro Stunde	1,6	0,4
mittlere Zuglänge in m:	43	41
mittlere Geschwindigkeit km/h:	80	80
Anteil scheibengebremster Fahrzeuge in %:	100	100

Die zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) gegenüber Verkehrslärm liegen gem. DIN 18005 bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die geplanten Wohngebiete (WA) halten mit ihrer Baugrenze überall einen Abstand von 20 m und darüber von der Gleisachse ein.

Für die Beurteilung ist im vorliegenden Fall der empfindlichere Nachtwert entscheidend. Als Ergebnis der Lärmberechnungen ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 97 der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts derzeit überall eingehalten wird. In einem Abstand von 20 m von der Gleisachse werden 37,5 dB(A) erreicht; damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA bereits um 7,5 dB(A) unterschritten. Die entsprechenden Beurteilungspegel liegen tagsüber bei 43,7 dB(A) in 20 m Entfernung, womit der Orientierungswert der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) jeweils deutlich unterschritten wird.

Um zukünftig den Spielraum für eine Erhöhung der Taktfrequenz auf der Bahnstrecke zu prüfen, wurde für eine Prognose-Berechnung die Anzahl der Züge auf 8 Züge pro Stunde tagsüber bzw. auf 2 Züge pro Stunde nachts heraufgesetzt; dies entspricht einer Erhöhung der Taktfrequenz von 500 % gegenüber dem Ist-Wert. Auch dann liegen die Beurteilungspegel in 20 m Entfernung von der Gleisachse jeweils unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

Daher sind keine wesentlichen Immissionskonflikte zwischen der Bahnlinie und den geplanten Wohngebieten zu erwarten.

9.2.4 GEWERBLICHE IMMISSIONEN

Westlich der „Bakumer Straße“ (L 848) liegt ein Kunststoffwerk, das planungsrechtlich auf Grund seiner Größe und Betriebsart einem Industriegebiet zuzuordnen ist. In den vergangenen Jahren hat sich dieser Industriebetrieb innerhalb der vorhandenen Nachbarschaft, die planungsrechtlich als Mischgebiet einzuordnen ist, entwickelt. Gravierende Immissionskonflikte sind nicht entstanden. Da die Bebauung des Industriebetriebes auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der „Bakumer Straße“ als abgeschlossen anzusehen ist, liegt hier ein verträgliches Miteinander von Industrie- und Mischgebiet vor. Vom geplanten Wohngebiet wird der Industriebetrieb durch das vorgelagerte Mischgebiet an der „Bakumer Straße“ und die „Bakumer Straße“ selbst getrennt. Die Lage der Betriebszufahrt befindet sich ca. 150 m nördlich der Einmündung des „Vulhopsweges“ gegenüber des Plangebietes. Die hier entstehenden Lärmemissionen werden von denen der „Bakumer Straße“ überlagert, so dass eine Störung des Wohngebietes dadurch nicht gegeben ist. Die internen Betriebswege werden außerdem durch Gebäude an der „Bakumer Straße“ abgeschirmt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen, mit denen auf die Verkehrslärmbelastung durch die „Bakumer Straße“ reagiert wird. Außerdem sieht die Planung eine städtebauliche sinnvolle Abstufung von unterschiedlich empfindlichen Nutzungen vor. So wird entlang der „Bakumer Straße“ ein Mischgebiet entwickelt, indem das Wohnen an eine gewerbliche Nutzung gekoppelt ist, und an das sich rückwärtig die Wohngebiete anschließen.

9.2.5 SONSTIGE UMWELTFOLGEN FÜR DEN MENSCHEN

Weitere wesentliche negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bakumer Straße (L 848) / Nördlich Vulhopsweg“ nicht zu erwarten.

9.3 UMWELTFOLGEN FÜR KULTUR- UND SACHGÜTER

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt. Durch die Planung gehen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Stadt hält dies vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfes an Wohnbauland für zulässig, zumal für die städtebauliche Entwicklung sinnvollerweise auf Flächen am Siedlungsrand zurückgegriffen werden muss.

Es wird auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde durch nachrichtlichen Hinweis auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutz-

behörde 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.

9.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben bereits genannten hinausgehen und innerhalb der Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten wären, treten im Falle der Realisierung der Planung nicht auf.

10. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)

Die Stadt führt in diesem Bebauungsplanverfahren vorsorglich eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durch. Dies geschieht, da für den vorliegenden Bebauungsplan andernfalls eine Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit gemäß § 3 c UVPG (Fassung v. 05.09.2001) erforderlich wäre, denn der in der Anlage 1 zum UVPG unter Punkt 18.7.2 genannte Schwellenwert der zulässigen Grundflächenzahl von 20.000 m² für Städtebauprojekte wird überschritten. Ein besonderes, der UVP-Pflicht auch sonst unterliegendes Bauprojekt wird hier allerdings nicht vorbereitet; es handelt sich vielmehr um eine sogenannte „Plan-UVP“.

Die Stadt Lohne hat die Umweltbelange ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Auf der Basis des bisherigen Kenntnisstandes hat die Stadt Lohne die dort dargelegten zu erwartenden Umweltfolgen geprüft mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben als zulässig angesehen wird, da die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend begrenzt bzw. kompensiert werden können.

Der Pflicht zur Veröffentlichung des Umweltberichtes wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Begründung dieses Bebauungsplanes nachgekommen.

11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Bestand (z.T. gem. FNP 1980):

gemischte Bauflächen	30.000 m ²
gewerbliche Bauflächen	15.000 m ²
Grünflächen	2.400 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	67.872 m ²
gesamt	115.272 m²

Planung:

Mischgebiet	15.352 m ²
allgemeines Wohngebiet	59.159 m ²
öffentl. Verkehrsflächen	8.354 m ²
öffentl. Grünfläche: Spielplatz	2.120 m ²
öffentl. Grünfläche: Bolzplatz	1.796 m ²
Flächen für Maßnahmen (incl. RRB)	28.491 m ²
gesamt	115.272 m²

ANHANG

- Berechnungsprotokolle Straßenverkehrslärm, 2 Tabellen-Blätter
- Berechnungsprotokolle Schienenverkehrslärm, 2 Tabellen-Blätter
- Maßnahmenkonzept für die externe Kompensationsfläche in Lindloge (Stadt Diepholz). Quelle: Flächenagentur GmbH, Stand: 13.02.2002, 8 Seiten Text mit Kartendarstellungen.

BERECHNUNG VON STRASSENVERKEHRSLÄRM
 gem. DIN 18005 (6.1.1 Lange, gerade Straße)
Bebauungsplan Nr. 97, Stadt Lohne

TOPOS
 b97lohne_imm8.xls/imm8/HS6
06.11.02

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN 18005 zu entnehmen!
 Datengrundlage: Stadt Lohne, Zählstellen des SBA Osnabrück für das Jahr 2000.

	Zählstelle	DTV-Wert für das Jahr:	hochgerechnet 2015	DTV 2000: 6.296	T (tags)		N (nachts)	
					6 bis 22 Uhr	22 bis 6 Uhr	6 bis 22 Uhr	22 bis 6 Uhr
Ort:	Lohne, Vossberg							
Strecke:	L 848, Bakumer Str.	517						
Str.Gattung:	Landesstraße							
V zul. (Km/h):	50							
Str.oberfläche:	n.geriff. Gußasp.							
Steigung (%):	0							
			DTV (Kfz/24 h):	7240	D v T/N (dB(A)):	-4,7	-3,9	
			M T Kfz/h):	416	D StrO (dB(A)):	0	0	
			M N (Kfz/h):	72	D Stg (dB(A)):	0	0	
			P T(%):	6	L m (25) T/N:	65,2	59,1	
			P N (%):	13	L m,E 25 T/N:	60,5	55,1	
					L w' T/N:	78,1	72,7	

Immionspkt.	s	H	x-Wert	D s	D k	D ref	Beurteilungspegel	
							L r, T	L r, N
Pkt. 1								
55 dB tags	66	0	3,64	5,6	0	0	55,0	49,6
Pkt. 2								
45 dB nachts	134	0	4,25	10,1	0	0	50,4	45,0
Pkt. 3								
60 dB tags	28	0	2,89	0,5	0	0	60,0	54,6
Pkt.4								
50 dB nachts	62	0	3,58	5,2	0	0	55,4	50,0
Pkt. 5								
65 dB tags	11	0	2,08	-4,3	0	0	64,9	59,5
Pkt. 6								
55 dB nachts	26	0	2,83	0,1	0	0	60,4	55,0

Verwendete Abkürzungen:

Kürzel	Verweis	Bezeichnung
DTV	örtlich	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
M T	örtlich o. Tab. 4	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag)
M N	örtlich o. Tab. 4	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Nacht)
P T	örtlich o. Tab. 4	maßgebender LKW-Anteil (Tag)
P N	örtlich o. Tab. 4	maßgebender LKW-Anteil (Nacht)
Dv T/N	Gl. 6	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten (Tag/Nacht)
D StrO	Tab. 2	Korrektur für unterschiedl. Straßenoberflächen
D Stg	Tab. 3	Zuschlag für unterschiedl. Steigungen
L m (25) T/N	Gl. 5	normierter Mittelungspegel (Tag/Nacht) in 25 m Entfernung (100 km/h, nicht geriff. Gußasphalt, freie Ausbreitung)
L m,E 25 T/N	Gl. 25	Emissionspegel (Tag/Nacht) in 25 m Entfernung
L w'	Gl. 4	längenbezogener Schall-Leistungspegel (Tag/Nacht) am Emissionsort 0,5 m über Fahrstreifenmitte
s	örtlich	horizontaler Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort
H	örtlich	Höhendifferenz zwischen Schallquelle und Immissionsort
x-Wert	Gl. 26	Zwischenwert zur Berechnung der Pegelminderung
D s	Gl. 26	Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände zw. Schallquelle und Immissionsort
D k	Tab. 6	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D ref	Tab. 7	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion
L r, T	Gl. 24	Beurteilungspegel (Tag)
L r, N	Gl. 24	Beurteilungspegel (Nacht)

BERECHNUNG VON STRASSENVERKEHRSLÄRM
gem. DIN 18005 (6.1.1 Lange, gerade Straße)
Bebauungsplan Nr. 97, Stadt Lohne

TOPOS
b97lohne_imm8.xls/imm8/HS6
19.11.02

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN 18005 zu entnehmen!

Datengrundlage: Stadt Lohne, Zählstation des SBA Osnabrück für das Jahr 2000.

	Zählstelle	DTV-Wert für das Jahr:	hochgerechnet 2015	DTV 2000: 6.296	T (tags)		N (nachts)	
					6 bis 22 Uhr	22 bis 6 Uhr	6 bis 22 Uhr	22 bis 6 Uhr
Ort:	Lohne, Vossberg							
Strecke:	L 848, Bakumer Str.	517						
Str.Gattung:	Landesstraße							
V zul. (Km/h):	50							
Str.oberfläche:	n.geriff. Gußasp.							
Steigung (%):	0							
			DTV (Kfz/24 h):	7240	D v T/N (dB(A)):	-4,7	-3,9	
			M T Kfz/h):	416	D StrO (dB(A)):	0	0	
			M N (Kfz/h):	72	D Stg (dB(A)):	0	0	
			P T (%):	6	L m (25) T/N:	65,2	59,1	
			P N (%):	13	L m,E 25 T/N:	60,5	55,1	
					L w' T/N:	78,1	72,7	

Immissionspkt.	s	H	x-Wert	D s	D k	D ref	Beurteilungspegel	
							L r, T	L r, N
Pkt. 1								
52 dB tags	105	0	4,04	8,5	0	0	52,0	46,6
Pkt. 2								
42 dB nachts	206	0	4,63	13,1	0	0	47,4	42,0
Pkt. 3								
57 dB tags	47	0	3,34	3,5	0	0	57,0	51,6
Pkt.4								
47 dB nachts	99	0	3,99	8,1	0	0	52,4	47,0
Pkt. 5								
62 dB tags	19,5	0	2,58	-1,4	0	0	62,0	56,6
Pkt. 6								
52 dB nachts	44	0	3,29	3,1	0	0	57,4	52,0

Verwendete Abkürzungen:

Kürzel	Verweis	Bezeichnung
DTV	örtlich	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
M T	örtlich o. Tab. 4	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag)
M N	örtlich o. Tab. 4	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Nacht)
P T	örtlich o. Tab. 4	maßgebender LKW-Anteil (Tag)
P N	örtlich o. Tab. 4	maßgebender LKW-Anteil (Nacht)
Dv T/N	Gl. 6	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten (Tag/Nacht)
D StrO	Tab. 2	Korrektur für unterschiedl. Straßenoberflächen
D Stg	Tab. 3	Zuschlag für unterschiedl. Steigungen
L m (25) T/N	Gl. 5	normierter Mittelungspegel (Tag/Nacht) in 25 m Entfernung (100 km/h, nicht geriff. Gußasphalt, freie Ausbreitung)
L m,E 25 T/N	Gl. 25	Emissionspegel (Tag/Nacht) in 25 m Entfernung
L w'	Gl. 4	längenbezogener Schall-Leistungspegel (Tag/Nacht) am Emissionsort 0,5 m über Fahrstreifenmitte
s	örtlich	horizontaler Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort
H	örtlich	Höhendifferenz zwischen Schallquelle und Immissionsort
x-Wert	Gl. 26	Zwischenwert zur Berechnung der Pegelminderung
D s	Gl. 26	Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände zw. Schallquelle und Immissionsort
D k	Tab. 6	Zuschlag für erhöhte Stönrwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D ref	Tab. 7	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion
L r, T	Gl. 24	Beurteilungspegel (Tag)
L r, N	Gl. 24	Beurteilungspegel (Nacht)

KALKULATION VON VERKEHRSIMMISSIONEN

gem. DIN 18005

(Bahnlinie)

TOPOS

hs6/lohne/f41bahn.xls

In den Spalten E und F sind die entsprechenden Werte einzugeben !

18.02.03

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen

Projekt:

41. und 42. Flächennutzungsplanänderung, Stadt Lohne

Strecke:

Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche, NordWestBahn**Ist-Wert 2001**

Gebietstyp gem. BauNVO:

WA**WA**

Tageszeit (tags: 6.00 - 22.00 Uhr / nachts: 22.00 - 6.00 Uhr)

Tagwert**Nachtwert**

mittlere Anzahl Züge pro Stunde:

1,6**0,4** Züge/h

mittlere Zuglänge in m:

43**41** m

mittlere Geschwindigkeit km/h:

80**80** km/h

Anteil schiebengebremsster Fahrzeuge in %:

100**100** %

Korrektur für Zugart gem. Tab. 5:

0**0** Standardzug: 0

zusätzliche Korrektur für Gleiszustand gem. Anmerk. S.8:

0**0** Durchschnitt: 0

Abstand des Immissions-Punktes P (Aufpunkt) in m:

20**20** m

Höhenunterschied zwischen Schallquelle und Punkt P in m

0**0** m

Schall-Leistungspegel Lw in dB(A):

65,0

58,8

Mittelungspegel Lm,E der Strecke ist

gem. Gl. (28) in 25 m Entfernung in dB:

47,4

41,2

x-Wert gem. Bild 19 bzw. Gl. (26):

2,6

2,6

Korr.Faktor für Abstand Aufpunkt von der Achse in dB:

-1,3

-1,3

Korr.Faktor Lk (S. 11) für Schienenfahrz. in dB:

-5

-5 freie Strecke

Pegelminderung durch Einzelhindernisse in dB(A):

0

0

Pegelminderung durch Gehölze in dB(A):

0

0

Beurteilungspegel Lr im Pkt. P gem. G. 27:

43,7**37,5**

dB(A)

Zulässiger Beurteilungspegel laut DIN 18005:

55,0

45,0

dB(A)

KALKULATION VON VERKEHRSIMMISSIONEN

gem. DIN 18005 (Bahnlinie)

TOPOS

hs6/lohne/f41_f42bahn.xls

In den Spalten E und F sind die entsprechenden Werte einzugeben !

18.02.03

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen

Projekt: **41. und 42. Flächennutzungsplanänderung, Stadt Lohne**
 Strecke: **Bahnlinie Delmenhorst - Bramsche, NordWestBahn**
Prognose: 500 % mehr Züge als in 2001

Gebietstyp gem. BauNVO:	WA	WA	
Tageszeit (tags: 6.00 - 22.00 Uhr / nachts: 22.00 - 6.00 Uhr)	Tagwert	Nachtwert	
mittlere Anzahl Züge pro Stunde:	8	2	Züge/h
mittlere Zuglänge in m:	43	41	m
mittlere Geschwindigkeit km/h:	80	80	km/h
Anteil scheibengebremster Fahrzeuge in %:	100	100	%
Korrektur für Zugart gem. Tab. 5:	0	0	Standardzug: 0
zusätzliche Korrektur für Gleiszustand gem. Anmerk. S.8:	0	0	Durchschnitt: 0
Abstand des Immissions-Punktes P (Aufpunkt) in m:	20	20	m
Höhenunterschied zwischen Schallquelle und Punkt P in m	0	0	m
Schall-Leistungspegel Lw in dB(A):	72,0	65,8	
Mittelungspegel Lm,E der Strecke ist gem. Gl. (28) in 25 m Entfernung in dB:	54,4	48,2	
x-Wert gem. Bild 19 bzw. Gl. (26):	2,6	2,6	
Korr.Faktor für Abstand Aufpunkt von der Achse in dB:	-1,3	-1,3	
Korr.Faktor Lk (S. 11) für Schienenfahrz. in dB:	-5	-5	freie Strecke
Pegelminderung durch Einzelhindernisse in dB(A):	0	0	
Pegelminderung durch Gehölze in dB(A):	0	0	
Beurteilungspegel Lr im Pkt. P gem. G. 27:	50,7	44,5	dB(A)
Zulässiger Beurteilungspegel laut DIN 18005:	55,0	45,0	dB(A)

Umsetzungskonzept für Landschaftspflegerische Maßnahmen im Landschaftsraum „Lindloge“ Stadtgebiet Diepholz

Flächenagentur GmbH, 13.02.2002

Planverfasser: Dirk Ortland Dipl. Ing. Landespflege (FH)



1. VORBEMERKUNG

Die Flächenagentur GmbH plant die Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen im Landschaftsraum „Lindloge“ auf dem Flurstück 10/1 Flur 21 in einer gesamt Größe von ca. 4,66 ha. Die Lage ist den Karten 1 und 2 im Abschnitt 8. „Kartendarstellungen“ (s.u.) zu entnehmen.

2. NATURRÄUMLICHE ZUORDNUNG UND DARSTELUNG DER ENTWICKLUNGZIELE

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 Wieseflächen 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

3. WESENTLICHE BESTANDTEILE DER PLANUNG

1. Anlage einer Streuobstwiese (ca. 26000 m²) 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 m² und ca. 730 m²
3. Anlage von einer Waldfläche mit einem vorgelagertem Waldmantel von 10 m Breite in einer Größe von ca. 10000 m²
4. Anlage eines Feldgehölzes in einer Größe von ca. 1500 m²
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 m²) im Bestand

4. BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES

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 m² 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 Störfäche 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 ² x 0,8 =	28800 WE
Streuobstwiese (Bestand)	10000 m ² x 2,1 =	21000 WE
Feldgehölz	600 m ² x 1,5 =	900 WE
		<u>50700 WE</u>

5. BEWERTUNG DES PLAN-ZUSTANDES DES PLANGEBIETES

<u>Entwicklungsziele</u>	<u>Größe in m²</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	<u>27500</u>
			<u>116350</u>

➤ Entwicklungsziele erreichbar in ca. 5 – 7 Jahren

6. BERECHNUNG DER WERTPUNKTE

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

Aufwertungspotential 65650 WE

7. SICHERSTELLUNG, PFLEGE UND UNTERHALTUNG DER FLÄCHE

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.

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 vorgesehen.

7.3 PFLEGE UND UNTERHALTUNG

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

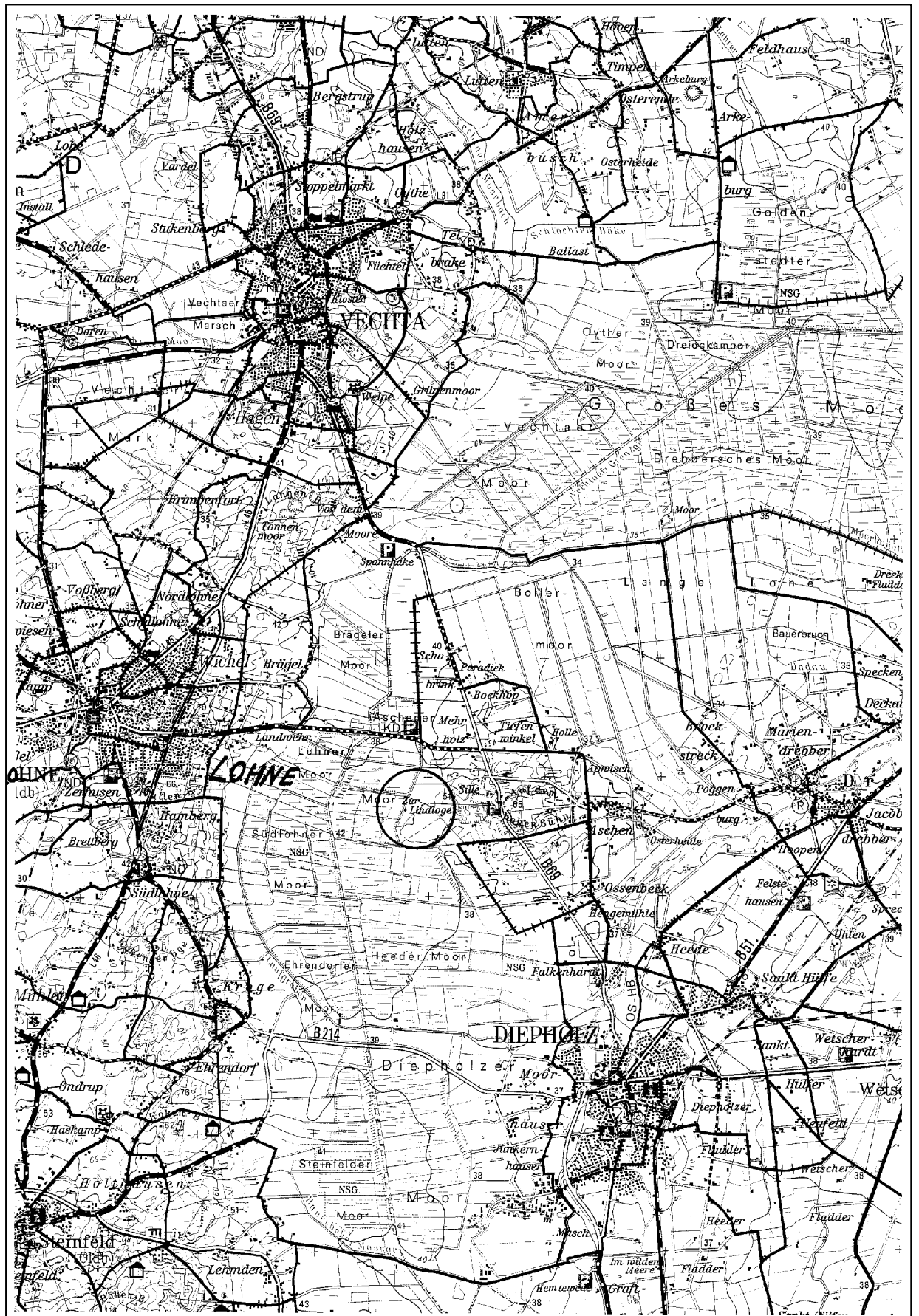
Der Nutzungsüberlassungsvertrag wird im wesentlichen die Art und Weise der Pflege der Streuobstwiese regeln.

1. eine einmalige Mahd der Fläche oder die Beweidung mit bis max. zu 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, der anschließend von der Fläche abtransportiert wird

8. KARTENDARSTELLUNGEN

Es folgen die Karten 1 bis 4 zu Lageübersicht, Abgrenzung in der Flurkarte, Maßnahmen und Biotop- und Nutzungen der Fläche Mattfeld.

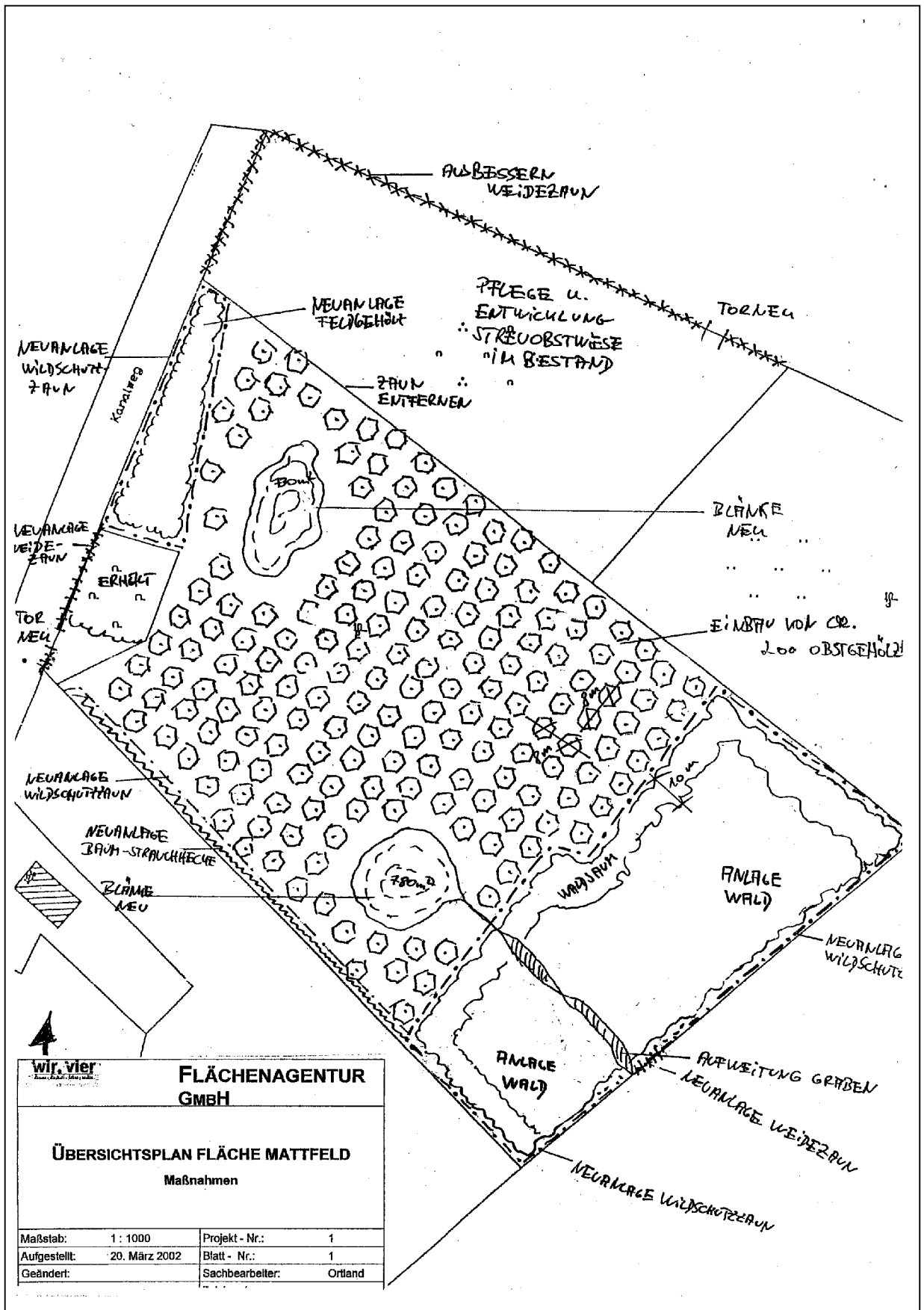
Karte 1: Übersichtsplan




Karte 2: Flurkartenausschnitt



Karte 3: Maßnahmen



		FLÄCHENAGENTUR GMBH	
ÜBERSICHTSPLAN FLÄCHE MATTFELD Maßnahmen			
Maßstab:	1 : 1000	Projekt - Nr.:	1
Aufgestellt:	20. März 2002	Blatt - Nr.:	1
Geändert:		Sachbearbeiter:	Ortland

Karte 4: Biotoptypen und Nutzungen

